

Oplæg til lokalplanforslag for Grønholt



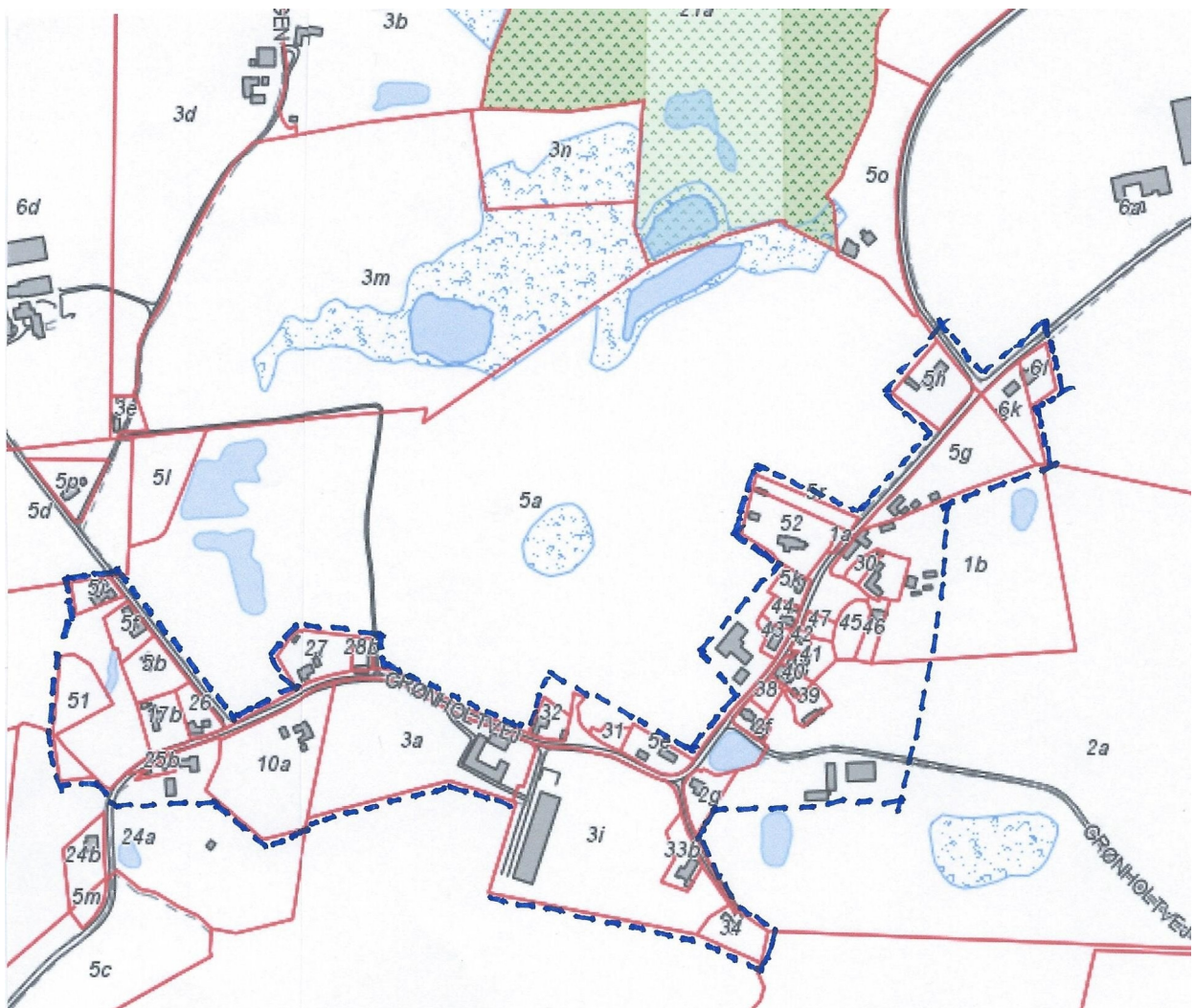
**Udarbejdet af Grønholt landsbylaug
Marts 2017**

Indholdsfortegnelse

LKOALPLANENS OMRÅDE	side 3
REDEGØRELSE	side 4
§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.	side 9
§ 2. LOKALPLANENS FORMÅL.	side 9
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.	side 10
§ 4. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.	side 10
§ 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.	side 11
§ 6. BEVARING AF BEBYGGELSE	side 12
§ 7. VEJE OG STIER	side 13
§ 8. BEPLANTNING OG UBEBYGGEDE AREALER	side 13
§ 9. PARKERING.	side 14
§ 10. TEKNISKE INSTALLATIONER	side 14
§ 11. Udstykninger	side 15
§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER OG DISPENSATIONER FRA LOKALPLANEN.	Side 15

Lokalplanens område

Lokalplanens afgrænsning er vist med - - - - -



Redegørelse

Lokalplanens område

Lokalplanen gælder for landsbyen Grønholt, som ligger sydvest for Fredensborg, tæt ved kommunegrænsen til Hillerød.

Baggrund for lokalplanen.

Grønholt landsbylaug vedtog på sit årsmøde i 2015, at der burde udarbejdes en lokalplan for landsbyen, således at dens kvaliteter som kulturmiljø og landsbysamfund kunne blive bevaret og forstærket. For at etablere et grundlag til en lokalplan nedsatte landsbylauget en arbejdsgruppe. Arbejdsgruppen har undersøgt de historiske forudsætninger for landsbyen og dens udvikling, fra at have været en stor landsby i den tidlige middelalder til i dag, hvor landsbyen fremtræder som et boligområde centreret omkring landevejen med få markante bygninger, der giver minder om landsbyens historie.

Grønholts historie.

Grønholt landsby har sin oprindelse omkring år 1100 og kan med rimelighed i år fejre 900-året for sin grundlæggelse. Det kan ikke udelukkes, at oprindelsen til byen har aner længere tid tilbage. Der er således i Grønholt Hegn mod syd to markante langdysser fra yngre stenalder (ca 3.500 f.k.).

Grønholt har sin oprindelse som en skovlandsby, en landsby i en rydning omgivet af skov. Sidst i 1100-tallet opføres Grønholt kirke, og landsbyerne Lønholt, Langstrup og Hillerød hører til sognet. Den tværgående landevej gik således direkte fra Sletten, over Dagelykke, Langstrup, Lønholt og Grønholt til Hillerød.

I 1170 nævnes sognet i breve, muligvis skrevet i en bygning beliggende i Voldstedet i Gammel Grønholt Vang.

Hvor stor Grønholt var på daværende tidspunkt vides ikke, men i 1500-tallet har der i Grønholt været 17-18 gårde.

I 1567 ændrer Grønholt status. Grønholt sogn bliver et anneks under Asminderød kirke, og præstegården bliver til en almindelig bondegård, som senere nedrives.

Op til 1777 var der 10 gårde i Grønholt alle beliggende langs landevejen.



Kort over Grønholtområdet ca. 1690.

Jagtvej, Mosegårdsvej og Kulsviervej ses tydeligt. Området vest for Grønholt landsby har været sø og mose svarende til området nord for Grønholt.

Landevejen til Hillerød ses tydeligt.

Grønholt bymark har en regelmæssig figur, men landsbyen ligger i den nordvestlige kant af denne. Det er bemærkelsesværdigt hvor lille del af bymarken, der er under dyrkning. Størstedelen er begroet med skov eller opfyldt af moser, hvorimellem agerskifterne optræder pletvis.

De jorde, som tilhørte gårdene i Grønholt, lå således stort set nord, øst og syd for byen. Arealet mod vest, det senere Grønholt Overdrev, var oprindeligt et stort mose-, skov- og søområde, som kongen inddrog i sit jagtareal i forbindelse med anlægget af jagtvejene.

I løbet af 1777 udskiftes de første gårde.

Peder Larsens gård, Hegnsholt udskiftes, men forbliver på stedet i første omgang. I 1812 opføres Hegnsholt, hvor den ligger i dag Grønholtvej 4, på matr. nr. 4a.

Peder Nielsens gård udskiftes og flytter til en placering, der i dag ville ligge i Grønholt Hegn. Allerede da gården bliver udstykker består en stor del af arealet af skov hvorfor det er naturligt, at gården efter få år inddrages i den kongelige skov.

Aage Nielsens gård, Langelandsgården, udskiftes og udflyttes. I dag Grønholtvej 37 matr. nr. 9a.

Niels Rasmussens gård udskiftes og flytter til en placering, der i dag ville ligge i Grønholt Hegn. Også dette areal består hovedsagelig af skov hvorfor gården efter få år ligeledes inddrages i den kongelige skov.

I 1787 udskiftes de sidste 6 gårde.

Jens Hansens gård, Fuglehavegård, får udskiftet sine jorde, men bliver liggende. Gården brænder senere og flyttes lidt mod syd til den anden side af markvejen. I dag Grønholtvej nr. 26, matr. nr. 2a.

Jacob Mortensens gård, Vansbækgården, udskiftes og udflyttes. Gården hedder nu Skovmosegård, Grønholtvej 33, matr. nr. 7a.

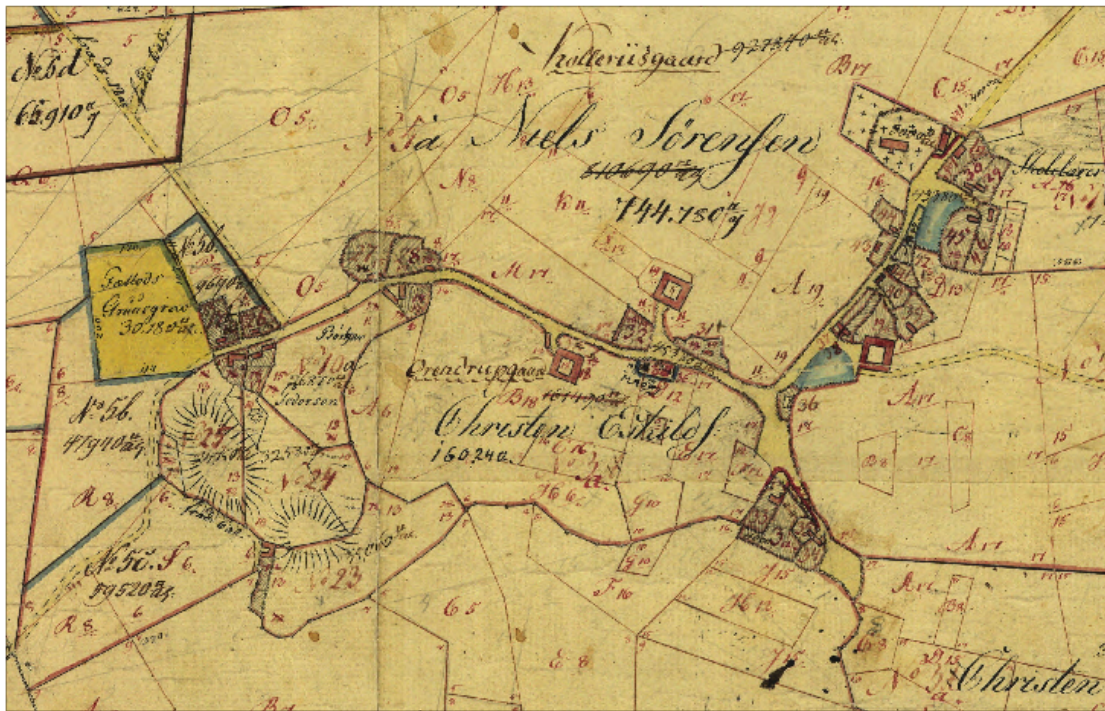
Søren Olsens gård, Vennekilde, udskiftes og udflyttes. Oprindeligt lå gården på sydsiden af vejen, men efter brand flyttes gården til den nuværende placering Grønholtvej 31, matr. nr. 6a.

Niels Jensens gård, Lålandsgården (eller Lollandsgården), udskiftes og udflyttes. I dag Grønholtvej 60, matr. nr. 8a.

Mogens Nielsens gård, Orendrupgård, får udskiftet sine jorde, men bliver på stedet. Den kaldes senere Bakkegården. I dag Grønholtvej 14, matr. nr. 3a.

Søren Larsens gård, Kollerisgården, får udskiftet sine jorde, men bliver på stedet. Efter en brand i 1930 genopføres gården på sin nuværende placering, Grønholtvej 21, matr. nr. 5a.

Fra 1800 og frem udbygges overdrevet mod Hillerød med små gårde og husmandsbrug.



Kortets gyldighedsperiode: 1816 - 1839. Kortets oprindelige målestok: 1:4000. Ejendomsregisteret på kortet: Grønholt By, Grønholt (0120051)
 Date for udvalgt: 19-11-2016. Kortet er printet i målestok: 1:4000

Fra at have været en tæt bebygget landsbygade, udvikler Grønholtvej sig til at være en mere åben gade med adskillige kik ud over det åbne landskab. Byens mest karakteristiske bygninger er naturligvis kirken, rytterskolen fra 1721 samt den nuværende præstebolig opført i 1912 som skole.

I byen ligger desuden boliger, opført som aftægtsboliger i 1950'erne og 60'erne, enkelte boliger som erstatning for nedrevne boliger samt bygninger, der har givet plads til 2 købmænd, 2 smede og formentlig andre håndværkere, som har været nødvendige for landsbyen.

Som i så mange små landsbyer er Grønholt bundet sammen af et fælles vejareal, der bl.a. omfatter gadekær samt alle de oprindelige forbindelsesveje til de tidligere gårde. Status for disse arealer er ikke afklaret, og et af formålene med lokalplanen er at sikre, at disse arealer bevares i den udstrækning, de er væsentlige for landsbyens udtryk og historie.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanens væsentligste formål er at fastlægge, hvor og hvordan der må bygges i Grønholt, at sikre bevarelsen af historisk værdifuld bebyggelse og beplantning samt skabe retningslinier for de fællesarealer og vejarealer, som er opstået i forbindelse med landsbyen.

I alt 7 bygninger inden for lokalplanområdet har en SAVE-værdi fra 1 til 4 i kommunens SAVE-redegørelse, men en stor del af de øvrige bygninger indgår med deres arkitektoniske udtryk som en vigtig del af det bevaringsværdige bymiljø.

SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger.

For alle bygninger, indeholdt i SAVE-registreringen 1-4, gælder, at de ikke må rives ned, samt at alle væsentlige forandringer skal godkendes af kommunen. Bestemmelserne skal naturligvis sikre husenes beståen, men bestemmelserne skal også ses som en hjælp til husejerne, som dermed kan få råd og vejledning forud for eventuel istandsættelse eller ombygning af et bevaringsværdigt hus. Det skal bemærkes, at der i henhold til fredningsbestemmelserne vedrørende kirker og deres omgivelser, er særlige regler og retningslinjer.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som fastlægger karakteren af den beplantning som skønnes at være bevaringsværdig med henblik på at bevare landsbyens karakter. Det gælder såvel beplantning på landsbyens fællesjord som på private jordstykker og langs vejene.

Lokalplanen indeholder desuden generelle retningslinjer for udformning af tilbygninger, ombygninger og nybygninger såvel til beboelse som til brug for erhverv og drift af arealerne. Disse bestemmelser har til hensigt at videreføre nogle af kendetegnene og kvalitetene fra den ældre bebyggelse.

I tidligere beskrivelser og kort over Grønholt Landsby, bliver landsbyen beskrevet og aftegnet som kun omfattende bygningerne fra Grønholtvej 14 til og med Grønholtvej 56.

Af kortmateriale fra udstykningen omkring 1777 fremgår det imidlertid, at området, hvor Grønholtvangen støder til Grønholtvej, allerede var bebygget på daværende tidspunkt. Her lå Luuerhusene op til landsbyens store fælles grusgrav i dag benævnt Luuerbakken.

Blandt bygningerne var landsbyens to smedjer, hvorfor det er naturligt at dette område inddrages i lokalplanen.

Lokalplan for Grønholt FORSLAG

I henhold til Lov om planlægning(lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. Juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

Lokalplanen omfatter følgende matr. nr. Herefter anføres alle de relevante matr. nr.

Grønholt by, Grønholt, alle er beliggende i landzone, samt alle parceller, der efter xxxxxxxxxxxx 20xx udstykkes fra de nævnte ejendomme. Lokalplanen afgrænses som vist på planbilag 1.

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, som vist på planbilag 2.

I Erhverv andet end landbrug

II Erhverv landbrug eller tilsvarende anvendelse

III Offentlige formål, kirke , kirkegård , parkering i forbindelse med kirken o.l.

Resterende areal anvendes til boligformål.

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 2. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har følgende formål:

- sikre områdets hidtidige anvendelse til boligformål, jordbrugsformål, samt sådanne erhverv som naturligt kan og har indgået i landsbymiljøet.
- sikre de eksisterende jordbrugsbedrifters mulighed for tidssvarende produktionsformer, herunder mulighed for heste pension.
- sikre og bevare eksisterende karakteristiske bebyggelse med tilhørende omgivelser.
- sikre bevarelsen af karakteristiske beplantninger og andre miljømæssige og/eller landskabelige kvaliteter.
- sikre bebyggelsens landsbykarakter, ved at nybyggeri og bygningsændringer gives en udformning, placering og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og i harmoni med den omgivende bebyggelse.
- træffe beslutning om hvorledes de oprindelige fællesarealer/gadejord fremover skal ejes og vedligeholdes.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Lokalplanområdet inddeles i område I, område II og område III samt resterende område.

1. Område I anvendes i dag som opbevaring af veteranbiler med tilhørende værksted. Denne eller tilsvarende anvendelse, der ikke kræver væsentlig forøgelse af antal beskæftigede, kan fortsat finde sted på ejendommen.
2. Område II er forbeholdt ejendomme, som helt eller delvis anvendes til landbrugsformål, gartneri eller heste pension. Yderligere bebyggelse af disse ejendomme må kun foretages med henblik på tilsvarende formål.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom, må tages i brug til boligformål eller de i stk. 4 anførte erhvervsformål, under forudsætning af:

At ejendommens karakter af gårdbebyggelse bevares, og at områdets landsbykarakter bevares,

At der fortsat er bolig i tilknytning til virksomheden på ejendommen,

At virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

At virksomheden/beboelsen ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3. Område III omfatter kirken, kirkegården og parkeringspladserne i forbindelse med disse, samt tilhørende faciliteter til kirkens brug.
4. De øvrige ejendomme må kun anvendes til boligformål. I forbindelse med boligen kan der udøves liberale erhverv i overensstemmelse med de generelle regler for anvendelse af boliger i boligområder. Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse, jfr. dog stk. 5 .
5. Kommunalbestyrelsen kan tillade sådanne erhvervsvirksomheder, som efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i områdets landsbykarakter under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende. Eksempelvis: Gårdbutikker, blomsterhandel, mindre værksteder f.eks. til reparation af edb eller lignende, som kan medvirke til et aktivt landsbymiljø

§ 4, BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

1. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30% indenfor lokalplanområdet.
2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
3. Eventuel ny bebyggelse skal placeres indenfor de på planbilag 1 viste byggefelter i harmoni med omgivende veje og nabobebyggelse.

§ 5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

Proportioner:

1. Nye beboelshuse skal opføres som længehuse, placeret parallelt med vejen. Endvidere tillades opført en vinkelbygning til ovennævnte længehus. En eventuel vinkelbygning skal vende væk fra vejen.
2. Facadehøjden på beboelseshuse skal være mellem 2 og 3 meter.
3. Taget på beboelseshuse skal være sadeltag med en hældning på 45-50 grader. Evt opskalpnng skal udføres traditionelt med maximalt 3 tagsten. Taget må ikke række længere end 30 cm ud fra bygningens facade og gavltalaner må ikke forekomme. Gavltrekanter må ikke udføres som glaspartier.
4. Avls- og driftbygninger, der er nødvendige for landbrugsdriften kan efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres med en større facadehøjde en anført i stk. 2 og lavere taghældning en anført i stk.3, hvis det ikke strider mod lokalplanens formål om bevaring af landsbyens miljø.
5. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres med lavere taghældning end 45 grader, når den enkelte bygnings samlede højde ikke overstiger 3 meter og når det samlede bebyggede areal af sådanne bygninger på en ejendom ikke overstiger 50 m².

Facader.

1. Beboelshuse skal enten vandskures, kalkes, filses eller pudses.
2. Facader kan fremstå kalket eller med en kalklignende overflade dannet af farverne hvid, rød eller gul. Indfarvet puds kan anvendes i tilsvarende farver. Facaden kan desuden stå i blank mur af mørkerøde sten. Enkelte mindre facadepartier kan udføres med træbeklædning i farverne sort eller vogngrøn.
3. Døre og vinduer skal være i træ og males med heldækkende maling. Skodder må ikke benyttes. Døre og vinduer må ikke fremtræde som gennemgående vinduesbånd eller større sammenhængende glaspartier. Døre og vinduer skal som hovedregel være udført med traditionelle proportioner. Enkelte anderledes formede vinduer og døre kan tillades, når disse er velplacerede i forhold til husets og facadens form og proportioner.

4. Vinduesrammer skal trækkes frem i facaden for at undgå dybe, mørke huller. Sålbænke må ikke laves med rulleskifte.
5. Avls- og driftbygninger kan have facader af træ, galvaniserede plader eller som beboelseshuse.

Tage.

1. Tagene på beboelseshuse skal dækkes med røde teglsten, naturskifer, strå eller tagpap (ved større tagflader med tagpap oplægges trekantlister). Blank eller reflekterende metal må ikke bruges hverken til tagdækninger eller inddækninger. Dog kan solfangere og solceller opsættes, hvis de kan indpasses nænsomt i tagfladen.
2. Eventuelle skorstene skal udmunde i tagryggen, mindst 3 m fra gavl. Skorstenspiben skal overfladebehandles ligesom ydervæggene.
3. Eventuelle kviste skal udføres med tætte flunker og må ikke være bredere end 140 cm. Dog skal kviste i stråtag udføres så sider og overkant danner en bue. Tagmaterialet skal være zink, kobber eller som resten af tagfladen. Kvistene samlede bredde må højst svare til halvdelen af husets længde.
4. Tagrender og nedløb skal være af metal.
5. Tagene på avls – og driftbygninger skal dækkes med grå bølgeeternit, profilerede galvaniserede plader, røde tegl, strå eller tagpap.

§ 6. BEVARING AF BEBYGELSE

1. For bygninger der er optaget i SAVE registrer med bevaringsværdi fra 1- 4 , gælder, at ejerne skal indhente kommunens tilladelse inden bygningerne nedrives, ombygges eller deres ydre fremtræden på anden måde ændres. F.eks. ved ændring eller udskiftning af vindues- eller dørtype eller tagmaterialer.
2. For den i stk. 1 nævnte bebyggelse gælder, at hvis det på grund af brand eller beskadigelse bliver nødvendigt at nedrive en bygning helt eller delvis, kan kommunen forlange den nye bebyggelse opført i princippet med samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.

§ 7. VEJE OG STIER

1. Grønholtvej og Grønholtvangen udmatrikuleres som kommunale veje med et vejudlæg på 6 meters bredde og anlæg i 4,2 meters bredde. Hvor der er store højdeforskelle til nabo matriklen, forøges vejudlægget tilsvarende.

På bilag I er anført 4 fællesarealer/gadejord. Langs østskel for område C samt østskel for område D udlægges private fællesveje i udlæg 4.5 meter og anlæg 3,5 meter.

Vejene tinglyses som private fællesveje for de ejendomme de betjener i henhold til reglerne herfor.

2. Vejene kan trafiksaneres efter §40 i færdselsloven i overensstemmelse med retningslinier for trafiksanering i landsbyer og landområdet.
3. Der pålægges byggelinie 2,5 meter fra vejskel.
4. Sti markeret på bilag 2 "Kirkestien" Udmatrikuleres som kommunal sti i en bredde på 2 meter. Stien placere på matr nr 5a, krydser matr. nr 51 og, løber langs Grønholt å, hvor de 2 meter måles fra den vandrette del af åbrinken.

§ 8. BEPLANTNING OG UBEBYGGEDE AREALER

1. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads og som have. I område I og II (markeret på bilag 2) dog også til landbrugsdrift eller tilsvarende.
2. Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn. Flettet naturhegn, raftehegn eller stakit af træstave kan anvendes, men skal ved beplantning gives et organisk udtryk. Levende hegn kan dog suppleres af trådhegn i højst 1,2 meters højde.
3. I forbindelse med Grønholtvej findes i dag 3 områder med gadejord, på bilag 1 markeret som, område B, C og D.

Område B vil fremover delvis indgå i udmatrikuleringen af Grønholtvej incl. anlæg til skrænt. Delvis sammenlægges med matr. nr. 5a

Område C er byens gadekær og skal incl. beplantning bevares i den nuværende skikkelse. Arealet tilskødes kommunen.

Område D er i kommunens beskrivelse af Grønholt benævnt som landsbyens "forte" (fælles samlingssted) Dette er ikke korrekt. Området har oprindeligt været sø, men i forbindelse med rørlægning af grøft fra gadekæret gennem byen i 80'erne er området tørlagt. Arealet anvendes i dag til fællesareal for landsbyen, og skal bevares som sådant med tilsvarende vedligeholdelses forpligtigelse.

4. Fællesområde A matr. nr. 51 "Luurbakken", består af to områder gennemskåret af

”Kirkestien.” Mod syd et mindre sumpet areal og mod nord en skovklædt høj opstået som restareal efter landsbyens fælles grusgrav. Afgrænsningen mod naboarealet er gennem tiden blevet mere og mere udvisket idet pløjningen igennem tiden er gået tættere og tættere på bevoksningen.

Luerbakken er fredskov, og skal bevares som landsbyens fællesareal i sit oprindelige omfang.

5. På bilag 2 er angivet 9 steder hvor den nuværende udsigt over de omgivende marker og landskab skal bevares. Disse åbne områder må ikke beplantes, hegnes eller på anden måde ændres således at udsigten forsvinder.
6. Uindregistrerede campingvogne større både samt containere må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

§ 9. PARKERING.

1. Al parkering skal ske på egen grund.
2. Der anlægges 2 p-pladser pr. bolig . Ved erhverv skal anlægges det nødvendige antal p-pladser, dog minimum 1 pr. 50 m² etageareal. Parkeringskravene træder i kraft bl. a. ved nybyggeri, statusændring og ved tilbygning.

§ 10. TEKNISKE INSTALLATIONER.

1. Inden for lokalplanområdet kan opføre transformatorstationer til kvarterets daglige elforsyning, når de ikke beslaglægger mere end 16 m² og ikke har en højde over 2 meter. Transformatorstationerne skal placeres i bygningsmæssig relation til den eksisterende bebyggelse (ikke fritliggende).
2. Fritstående antennemaster og lignende konstruktioner må kun opstilles med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
3. Styreskabe, fordelerskabe, sikringsskabe skal placeres således at de ikke fremtræder som fremmedelementer i miljøet, men indgår i det bygningsmæssige forløb.
4. Permanent skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
5. I lokalplanområdet må permanent udendørs direkte belysning af træer og buske samt bygninger ikke finde sted. Lamper der ikke blænder må opsættes til belysning af indkørsler, havegange , indgangspartier og lignende.

§ 11. Udstykninger

Der må ikke foretages udstykninger inden for lokalplanens område.

§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER OG DISPENSATIONER FRA LOKALPLANEN.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning, § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

De eksisterende lovlige forhold på en ejendom samt den lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af Kommunalbestyrelsen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Ændringer i lokalplanen kan ske efter Kommunalbestyrelsens vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

FREDENSBORG KOMMUNALBESTYRELSE

Den xxxx og den xxxx

Borgmester

Kommunaldirektør

