



Birkerød Kommune



---

## LOKALPLAN NR. 94

---

for Høsterkøb by  
og bevaringsvejledning

---

## Hvad er en lokalplan?

Ifølge lov om planlægning kan byrådet beslutte at udarbejde en lokalplan, når en bestemt udvikling ønskes fremmet. Byrådet har endvidere pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, herunder blandt andet bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. En lokalplan tinglyses på de omfattede ejendomme.

En lokalplan skal overholde kommuneplanen, men lokalplanen kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

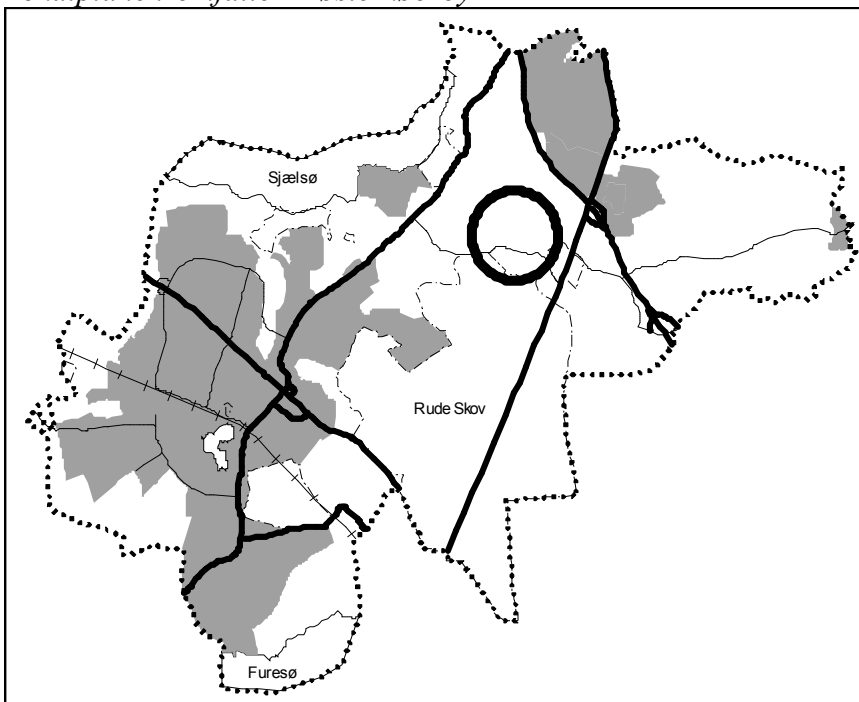
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

## Offentlighedsperiode

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indflydelse på planlægningen skal byrådet fremlægge et forslag til lokalplan i mindst 8 uger.

Forslag til lokalplan nr. 94 samt Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2000/Temarevision 2004 var fremlagt fra og med den 25. oktober 2005 til og med den 21. december 2005.

*Lokalplanen omfatter Høsterkøb by*



# Lokalplan nr. 94 for Høsterkøb by og bevaringsvejledning

## INDHOLD

<b>REDEGØRELSE .....</b>	<b>5</b>
Lokalplanens baggrund.....	7
Det gamle Høsterkøb.....	8
Høsterkøb i dag.....	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	20
Lokalplanens retsvirkninger.....	23

<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER .....</b>	<b>25</b>
§ 1 Lokalplanens formål.....	27
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	28
§ 3 Områdets anvendelse.....	29
§ 4 Udstykninger.....	29
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	30
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
§ 7 Bevaring af bebyggelse.....	32
§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af beplantning.....	32
§ 9 Veje og stier.....	33
§ 10 Tekniske anlæg.....	33
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	34
§ 12 Ophævelse af partiel byplanvedtægt samt ophævelse af servitutter.....	34
Vedtagelsespåtegning.....	35

<b>BYGNINGSVURDERING OG BEVARINGS- VEJLEDNING.....</b>	<b>37</b>
--	-----------

<b>HUSE I HØSTERKØB .....</b>	<b>47</b>
-------------------------------	-----------

**Kortbilag 1: Lokalplanområde og matrikler**

**Kortbilag 2: Arealanvendelse**

**Kortbilag 3: Bevaringsværdier**

**Kortbilag 4: Byggefelter**



**REDEGØRELSE**



## Lokalplanens baggrund



*Gadekæret i Høsterkøb set fra Byvej 1798. Til venstre ses 'Friheden', til højre herfor Skolebakken og i midten den nu nedrevne Ludvigsborg, den første skole i Høsterkøb. (Akvarel af Jean Francois de Jonquieres)*

Landsbyen Høsterkøb ligger godt beskyttet mellem Hørsholm Kongevej og Ravnsnæsvej. Syd for Høsterkøb ligger Rude Skov og Femsølyng, mod nord og vest ligger udstrakte landbrugsområder. Omgivelserne giver landsbyen en klar landskabelig afgrænsning, og en nærhed ved naturen.

I betragtning af Høsterkøbs nærhed til Hovedstadsområdet er udviklingen gået forbavsende let hen over landsbyen. Ingen nye store vejanlæg, nye parcelhusområder eller afvigende nybyggerier er kommet til, i en periode som ellers har været af et voldsomt nybyggeri. Det har gjort, at Høsterkøb er en bevaringsværdig landsby af særlig kulturhistorisk værdi.

Udviklingen de sidste knap 40 år er sket på grundlag af byplanvedtægt nr. 15 fra 1966. Dette planredskab har været stærkt medvirkende til at sikre det præg af helhed og harmoni, der er en del af byens identitet.

I arbejdet med den bevarende lokalplan har der været arbejdet med flere forskellige modeller for planens geografiske område. Det har været af vital betydning af hensyn til landsbykarakteren at bevare den nuværende kontrast mellem selve landsbyen og det omliggende og i sig selv bevaringsværdige landskab. Herved opnås der en bevarelse af de natur- og kulturhistoriske værdier til gavn for fremtidens rekreative oplevelsesmuligheder. Også andre forhold har været nævnt:

- Afklaring af byggemulighederne
- Udpegning af bevaringsværdige bygninger og landskabs-træk
- Udarbejdelse af vejledning om god byggeskik så udformningen af ombygninger og nybyggeri ikke afviger for meget fra landsbymiljøet.

## Det gamle Høsterkøb

### Byen i læ af bakkerne

Høsterkøb er placeret i et stærkt bakket landskab, der fik sin form under den sidste istid. Her gled ismasserne fra Skandinavien ud over egnen og nåede en tykkelse på op til 1 km. Isen slæbte store og små klippestykker med sig og blandede dermed egnens kridt, kalk, flint, ler og sand, og dannede den moræne som Høsterkøb ligger på. Morænen når ved Gildebjerg en højde af 78 m over havet og ved Skolebakken 71 m.

Det gamle Høsterkøb fik sin ”dåbsattest” den 21. oktober 1186 da paven i et brev præciserede sin ejendomsret til stedet. Herved er Høsterkøb det ældst omtalte stednavn i Birkerød Kommune. Første led af navnet Høsterkøb står reelt for ”hustru” og Høsterkøb er således en ejendom der er købt af en mands hustru. Høsterkøb blev grundlagt nær den vigtige vej som førte fra Nordsjælland til Birkerød Kirke, og videre til det centrale Sjælland. Stedet kan den gang meget vel have været et overnatningssted eller en rasteplads for rejsende og hærenheder under forlægning. I 1600-tallet var der allerede en kro ved Vævergården. Et tegn på Høsterkøbs ekspansion og efter datidens forhold centrale beliggenhed er, at den allerede i 1680 var en betydelig landsby med 6 gårde og ikke mindre end 22 huse.

Den nuværende Hørsholm Kongevej blev efter ordre fra Kong Frederik V anlagt i 1764, det var Danmarks første chaussévej. I 1771 blev landsbyen Høsterkøb udskiftet og 3 gårde flyttede i den forbindelse ud af selve landsbyen. Senere, i starten af sidste århundrede flyttede også en af erhvervsvirksomhederne, nemlig smeden til Kongevejen, hvor også Høsterkøb Kirke blev opført.

### Den delte by

Høsterkøbs huse blev placeret i lavningerne i det højtliggende landskab. Søer og senere tørvemoser har medført at landbyen blev ganske spredt. Der dannede sig flere ”mødesteder”. Det vigtigste lå formodentligt ved byens gadekær, som lå, hvor idrætspladsen ligger i dag. Lidt op ad bakken, foran den nuværende skole, blev Høsterkøbs første skole ”Ludvigsborg” opført i 1864. Asylet, den nuværende børnehave, blev også opført ved det tidligere gadekær. Bygningen blev opført for de 863 kr. som kom ind i forbindelse med fire kongelige skuespilleres optræden ved en folkefest i Hørsholm i 1882.

Et andet mødested lå ved det lille ”torv” med købmandsbutikken og sprøjtehuset, over for ”Friheden” hvor Nedenomsvej har sin østlige tilslutning til Høsterkøbvej.

Det tredje mødested lå ved Nedenomsvejs vestlige tilslutning til Høsterkøbvej.



## De mange byfunktioner

I det gamle Høsterkøb var der mange handlende og håndværkere. Langt de fleste holdt til på Høsterkøbvej. Byens gamle smedje lå på Høsterkøbvej 33. Den blev omdannet til købmandsforretning i starten af 1900 tallet, da smedjen ved Kongsvejen blev etableret. Denne købmand, der også havde røgeri, lukkede som

*Videnskabernes selskabs kort fra 1768 viser Høsterkøb og Ravnsnæs. De ligger nord for skovområderne på kanten af de åbne landområder mod Sjælsø.*



*Kortet fra 1807 viser blandt andet gården 'Friheden' og Vævergården med torvedannelsen i krydset Høsterkøbvej/Nedenomsvej. Også de markante bakker ved 'Ludvigsborg' og Gildebjerg ses. De senere soarealer optræder som moser på dette kort.*



*Kortet fra 1894 – 1899 indeholder en lang række søer der er opstået ved tørvegravning. Ved Asylet (i dag børnehaven) ses det gamle gadekær på den nuværende idrætsplads. Vejforbindelsen syd om gadekæret er nedlagt.*



den sidste sin butik i midten af 1990'erne. Også ved Rørholmsvej lå en smedje. På Høsterkøbvej 47 lå en vognmandsforretning. Høsterkøbvej 28 og 61 var købmandsbutikker og nr. 41 var Brugs. På Høsterkøbvej 35 lå der en bager med konditori. I nr. 36 lå en snedker, i nr. 44 en kro og i nr. 37 en karetmager.

Den oprindelige skole i området var rytterskolen på Ravnsnæsset, hvor til den endnu eksisterende skolesti ved Lundegård førte ned. Da rytterskolen blev nedlagt i 1864 blev byens første skole etableret på Ludvigsborg. Bygningen lå ved plænen foran den nuværende skole, men er nu nedrevet. Høsterkøb Skole på Nedenomsvej fik opført sin smukke hovedbygning i 1916.

### **Byens gårde m.v.**

En række store gårde ligger dels i landsbyen dels i udkanten af byen:

*Friheden* var en af byens mest betydende proprietærgårde, hvis ejere tog aktivt del i byens liv. "Friheden" er oprindeligt navnet på den lille skov, men siden 1779 har det været ejendommens navn. Gården var i perioder fristed for mange kunstnere blandt andet billedhuggeren H. W. Bissen, ligesom det fortælles at H. C. Andersen var blandt de mange besøgende. Gården er blevet omfattende renoveret og delvis nybygget i slutningen af 1990'erne. Den er omfattet af en selvstændig lokalplan.

*Petersborg* var oprindelig kun et lille hus, men gennem omfattende jordopkøb blev den gennem 1700 tallet til en større lystgård. I 1708 var den ejet af jomfru Johanne Elisabeth von Gabel. Ejendommen brændte omkring 1870, med genopførtes.

*Lundegården* er en udflyttergård, der har gennemgået en omfattende renovering.

*Høsterkøbgård* findes allerede på kort fra 1830.

*Nygård og Åsebakkegård* findes også begge på kort fra 1830.

*Gammelgård* har kun bevaret længen mod Lundegård.

*Vor Frue Kloster* blev oprindeligt opført som privatbolig for oberstløjtnant, arkitekt Torben Hansen Grut. I 1942 erhvervede Benediktinerordenen ejendommen, som blev omdannet til kloster.

*Magleås*. Ejendommen blev opført i starten af 1900-tallet som privatbolig for direktør Aage Westenholz, som var drivkraften bag de frivillige militærkorps omkring 1. verdenskrig. Efter en tid som højskole er Magleås i dag et kursuscenter. Ejeren er i dag den Katolske Kirke.

### **KURIOSITETER OM HØSTERKØB**

*Instruktøren Astrid Henning-Jensen skiver i bogen 'Da verden var vores' nogle linier om Høsterkøb, hvor familien boede i begyndelsen af 1950-erne:*

*'Derude på bøhlandet levede familier, der var så indgifte, at de fik evnesvage børn.*

*En akavet tolvårig dreng var det eneste væsen, der kunne fremkalde en naturlig, hjertelig latter hos Lars (søn).*

*Lars måtte ikke længere komme i de andre hjem, fordi han havde afsagt sin strenge dom over nogle barsktudseende gartnerforældre, som tævede deres børn. 'Ved I ikke, at de, der er store ikke må slå på nogen, der er mindre end dem selv'.*

*Så var det ud af vagten.'*

*Slaget ved Sænkesø*

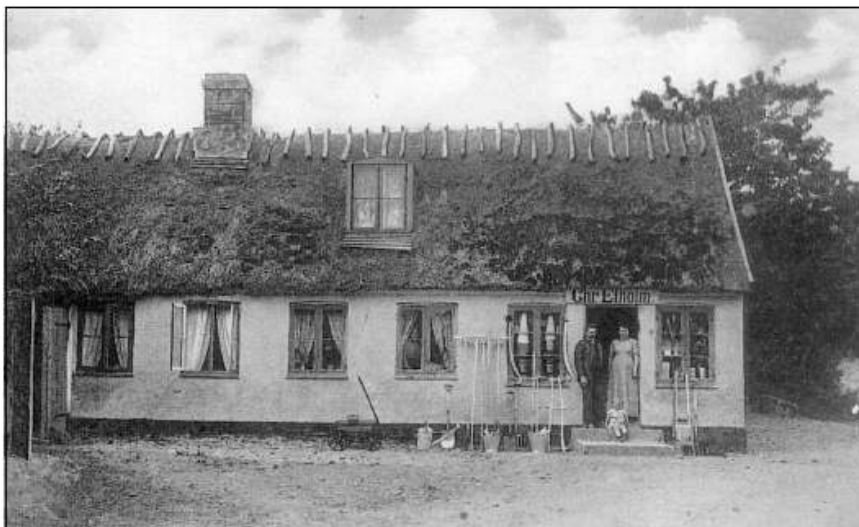
*Ifølge en gammel skrøne, skulle et par af de gode tidligere borgere i Høsterkøb været så uenige, at de endte med at gennemføre en veritabel ildkamp på jagtgeværer tværs over Sænkesø, men det er nok en skrøne.*

**POSTKORT**

*Høsterkøb set fra Skolebakken med udsigt over Sænkesø og Femsølyng.*



*Købmand ud for Nedenomsvejs tilslutning til Høsterkøbvej. Den lukkede ca. 1900.*



*'Frihedens' hovedbygning set fra gårdspladsen ca. år 1920.*



# HØSTERKØB GRUNDEJERFORENINGS BESKRIVELSE

## HØSTERKØB

– EN BEVARINGSVÆRDIG LANDSBY AF SÆRLIG KULTURHISTORISK VÆRDI

Med denne billedcollage år 2005 har vi søgt at fastholde miljøet i Høsterkøb inklusive Høsterkøb landområde med landskabets karakteristika og ikke mindst kontrasten mellem det åbne land og landsbyen. Det er et mål i sig selv at bevare en klar grænse mellem landsbyen og landområdet for derved at sikre de natur- og kulturhistoriske værdier til gavn for de rekreative oplevelsesmuligheder samt dyre- og plantelivet.



*Petersborg*



*Skovkirkegården  
og Høsterkøb Kirke*



*'Bytorvet' med kastanjen*



*Vævergården*



*Høsterkøb  
Forsamlingshus  
og Skole*

*Kirsebærtræer har altid præget Høsterkøb*



*Søen ved Nygaard*



*Nygaard*



*Landområdet øst for Høsterkøb*



*Charlotte Amalie stenen*

*Friheden fra parken*



# HØSTERKØB GRUNDEJERFORENINGS BESKRIVELSE

*Høsterkøb fra syd*



*Ved Sænkesø*



*Frihedens gårdsplads*



*'Det gamle gartneri'*

*Femsø Lyngvej*



*Sænkesøvej*



*Asylet – Høsterkøb Børnehave*



*'Gadekæret'*



*'Vor Frue Kloster'*  
opført i 1922 som  
privatbolig for  
familien Grut.  
Kloster siden 1942.



*Magleås Kursuscenter*  
oprindeligt opført i 1910 som privatbolig for  
Familien Westenholz.



*Partier fra Femsø Lyng*



*Sænkesø*



*Udsigten fra Aasebakken*

# HØSTERKØB GRUNDEJERFORENINGS BESKRIVELSE



*Lundegaard*



*De åbne marker nord for Høsterkøb*



*Høsterkøbvej  
– hist hvor vejen slår en bugt...*



*Nedenomsvej fra vest*





## Høsterkøb i dag

### Den uspolerede landsby

Høsterkøb er en bevaringsværdig landsby af særlig kulturhistorisk værdi beliggende i et meget charmerende og attraktivt landskab. Samlet set udgør det et meget attraktivt og harmonisk miljø.

I bogen Mellem Sjælsø, Birkerød og Furesøen skrev professor Peter Bredsdorff i 1968:

*'Høsterkøb er en af Københavnsegnens mest indtagende og uspolerede landsbyer. Dens bebyggelse er domineret af det bakketerræn som dens veje snor sig igennem, endnu hovedsagelig i de gamle vejforløb, jævnlig med udsigter mod Rude Skov eller mod det åbne land. De karakteristiske huse er i en etage, hvidkalkede med stråtag eller mørke tage, i reglen uden kviste. Bebyggelsen knytter sig til det snirklede vejforløb mellem bakkerne, mens bakketoppene stort set endnu har undgået bebyggelse.'*

Takket være den fremsynede byplan vedtaget i 1966, og den lokale interesse i at efterleve planen gælder denne karakteristik stadig.

Høsterkøb har i årenes løb mistet sit oprindelige 'byliv' i form af butikker og håndværksvirksomheder, den sidste købmandsforretning lukkede i midten af 1990'erne. Høsterkøb er imidlertid et aktivt samfund med et rigt foreningsliv. Skolen og børnehaven er også væsentlige knudepunkter i landsbyens sociale aktiviteter. Foruden disse institutioner har landsbyen nogle ældreboliger.

### Dominerende træk

Høsterkøb ligger i et meget kuperet terræn. Indenfor Nedenomsvej ligger den særlig markante Skolebakke, som når op i 71 meter over havet. Ved Lundegård er landskabet domineret af de store skråninger mod Ravnsnæs og Sjælsø. Mod nord og syd ved henholdsvis Nygård og Femsølyng er terrænets kurver langt mere beskedne.

Høsterkøbvej gennemskærer landsbyen i øst-vestlig retning i et smukt og meget karakteristisk bugtet vejforløb, som kan ses tilbage på kort fra starten af 1800-tallet. Høsterkøbvej deler landsbyen i en nordlig og sydlig del, en tur ad 'bygaden' er en oplevelse, ikke mindst udsigten over Sænkesø.

Det sydlige byområde afgrænses mod sydvest af skoven ved 'Gildebjerg', mod syd af vådområdet Femsølyng og gården Petersborg. Byområdet der indeholder meget åben bebyggelse på store grunde, opdeles af tørvegraven Sænkesø.

Det nordlige byområde er mere sammensat. Det er vejbetjent af Nedenomsvej og er ligesom det sydlige område gennemskåret af

et grønt område, men her i form af den markante Skolebakke, vest for Høsterkøb Skole. Herfra er der mod nord udsigt over Lundegård og landområdet, og mod syd over Femsølyng og Rude Skov.

*Lokalplanen fastholder landsbyens afgrænsning mod landområdet, således at byens profil ikke spoles. Samtidig friholdes de højtliggende områder for ny dominerende bebyggelse. De markante 'kig' ud over de grønne områder respekteres.*

### **Søer, beplantning og stengærder**

Høsterkøbområdet er præget af utallige vådområder som er med til at opdele byområdet.

Udover hegn mellem de enkelte grunde og skoven er der langs Høsterkøbvej en række markante vejtræer i gadebilledet. Mest markante er de tre sammenvoksede lindetræer ved Friheden, som danner en 'port' ind til byen når man kommer fra Kongevejen. Også kastanietræet ved pladsdannelsen ved ældreboligerne samt de øvrige træer nord herfor er vigtige elementer i helheden. To store træer, en eg og en birk markerer byens 'port' mod vest. Herudover er der solitærtræer ved børnehaven (ahorn) og foran skolen (eg og gran) samt på 'sporten' (kastanie). Ved indkørslen fra Kongevejen er der markante stengærder på begge sider af vejen ud for Friheden. Også på nordsiden af Høsterkøbvej står stengærder. Naturstensbelægningen i Vævergården betragtes som bevaringsværdig.

*Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer vigtige træer i gadebilledet og på friarealer. Tilsvarende sikres stengærder og gårdspladsbelægninger.*

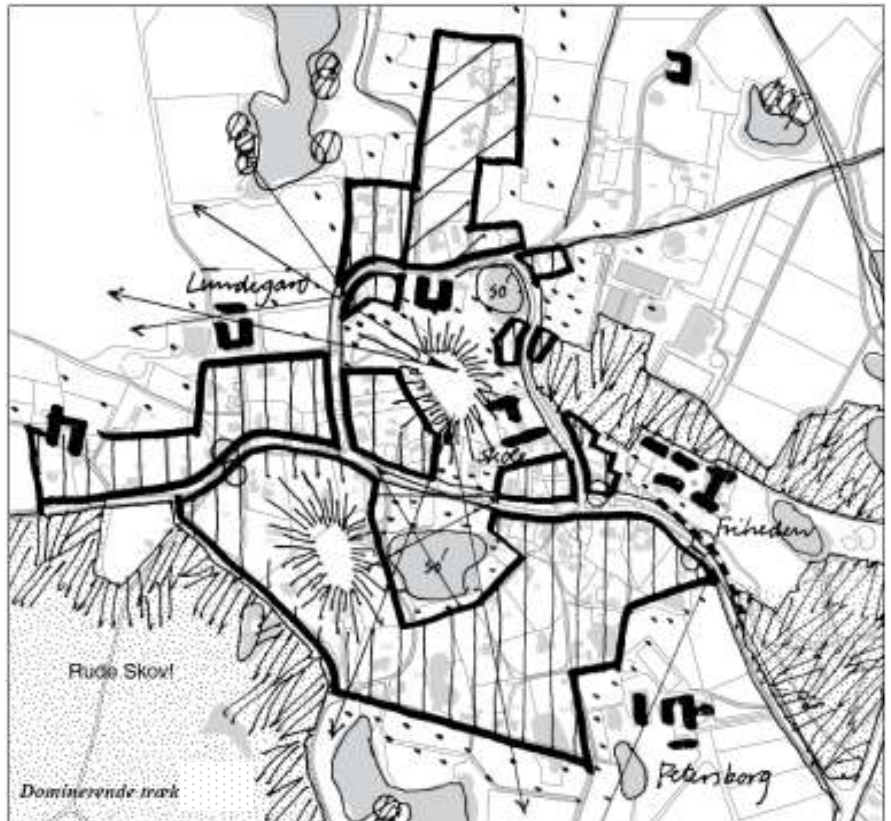
### **Bebyggelsesmønster**

Traditionel landbygade bebyggelse med huse på begge sider af gaden findes kun omkring de to vejkryds mellem Høsterkøbvej og Nedenomsvej. Her ligger hovedparten af husene parallelt med vejen, let tilbagetrukket eller med gavlen helt ude i vejskellet som ved Femsølyngvej. Hovedparten af den øvrige bebyggelse ligger i grønne omgivelser med udsigt over skov- og søområder. Hjørnet omkring grøningen ved 'Friheden' indtager en særstilling. De to værdifulde huse på vestsiden har været centrale i et af byens gamle mødesteder.

Det nybyggeri der er sket, er placeret dels som huludfyldning i gadebebyggelsen, dels i form af fritliggende bebyggelse, især ned mod Femsølyng, hvor der i anledning af udstykning i 2000 er tinglyst deklARATION om anlæg af ny adgangsvej i boligområdet. Kun omkring Bakkediget er der tale om noget der ligner en parcelhusudstyknig – dog med meget store grunde som fastholder

områdets grønne præg. Området lå udenfor byplanvedtægtens område.

*Lokalplanen fastholder bebyggelsesmønstret ved at udlægge byggefeltet til fremtidig bebyggelse. Felterne er placeret så de dominerende landskabstræk og gamle gadeforløb fortsat understøttes.*



## Bygninger

De fleste bygninger i Høsterkøb er et etages længehuse og med tage, som hovedregel uden valm og kviste. Tagene har høj tagrejsning – mange af dem med stråtag. Huse uden stråtag er for det meste belagt med grå tagsten. Facaderne er hvide og en del har bindingsværk.

Denne ensartethed dækker dog over at mange huse er bybyggede eller meget omfattende renoverede. Bebyggelsen kan opdeles i:

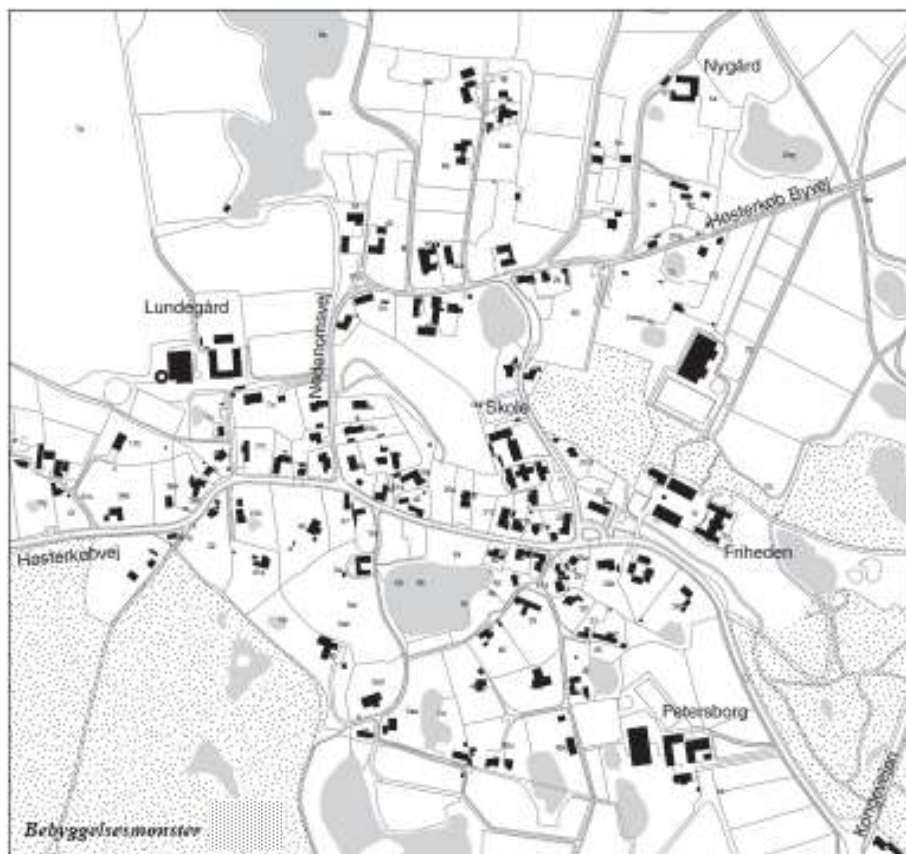
- Gamle velbevarede huse som især ligger langs Høsterkøbvej og ved pladsen ved ældreboligerne.
- Renoverede huse, som ligger spredt i byområdet.
- Nye huse i 'gammel stil' og nye huse i nutidig byggestil – som især ligger i den nordlige og sydlige del af byen.
- Mange forskellige bygningsdetaljer understreger mangfoldigheden.

Alle gamle og renoverede huse er registrerede efter bevaringsværdi iht. SAVE-systemet. Der er anvendt bevaringsskala fra 1-9, hvor 1 er højest. Værdier fra 1 til 4 betragtes som bevaringsværdige. (Se side 36). Også nyere bebyggelse kan være af stor betydning for bybilledet selv om de ikke i sig selv er bevaringsværdige. Det omfatter store dele af husene omkring Høsterkøbvej og Nedenomsvej. Disse bygninger er markeret særskilt på kortet med bevaringsværdier.

*Der er udpeget bevaringsværdige bygninger i Høsterkøb landsby. Lokalplanen sikrer at disse bygninger ikke umiddelbart kan nedrives eller ombygges uden byrådets tilladelse.*

*Planen indeholder også bestemmelser om udformning og materialevalg ved byggeri, således at landsbyens byggeskik understøttes.*

*Stråtege kan placeres nærmere skel end sædvanlig praksis.*



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplan

Høsterkøb landsby er udpeget som regionalt kulturhistorisk interesseområde.

I 'udpegningen af bevaringsværdige landsbyer og fiskerlejer i Frederiksborg Amt' betegnes Høsterkøb som meget velbevaret og fredningsværdig. Det nævnes at 'der ikke må ske om- og tilbygninger som kan ændre bygningernes præg og landsbyens form'.

### **Kommuneplan**

I Kommuneplan 2000/Temarevision 2004 peges på at der i Høsterkøb skal foretages en registrering af bevaringsværdier i samarbejde med foreninger o.a.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen indgår hovedparten af Høsterkøb som nr. B25.1. og B25.2. Områderne er udlagt til boligformål (åben-lav boligbebyggelse) med en maks. bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom. Der må dog maks. opføres 300 m<sup>2</sup> etageareal på hver grund. Bebyggelsen må maks. opføres i 1½ etage. Tage på beboelsesbygninger skal være saddeltage. Grundstørrelsen skal være min. 3500 m<sup>2</sup> og der skal være mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Rammeområderne D33.1 og D33.2 er udlagt til offentlige formål (undervisning, institutioner og kulturelle aktiviteter) og erhvervsformål (kontor, liberale erhverv og servicevirksomhed).

Rammeområdet G17 er udlagt til grønt område (bypark). Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse. Byrådet kan give tilladelse til etablering af mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for området funktion, drift og vedligeholdelse.

Det omgivende landbrugsområde er udlagt som nr. L1.1. Her gælder at området udlægges til landbrugsformål. Der skal kunne placeres nyttehaver i mindre enheder og uden bebyggelse, hvor fredningsinteresser ikke er til hinder herfor. Stier skal primært placeres i markskel og markveje.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone hvor kommunen er zonemyndighed.

Lokalplanens bestemmelser og afgrænsning er ændret i henhold til Kommuneplan 2000/Temarevision 2004. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg.

### **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Byplanvedtægt nr. 15 ophæves ved vedtagelsen af den nye lokalplan. En række af byplanvedtægtens bestemmelser er overført til den nye lokalplan, mens nye er kommet til.

Udover bestemmelserne der fremgår af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, indeholder planen følgende hovedpunkter:

- Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

- På hver ejendom må kun opføres og indrettes en bolig for en familie.
- Der må som hovedregel ikke etableres erhvervsvirksomhed.
- Der er mulighed for at indrette butikker på 4 matrikler, ligesom der udlægges områder til offentlige formål.
- Udstykninger må kun foretages efter den viste udstykningsplan.
- Alle nye bygninger skal placeres indenfor de angivne byggefeltet.
- Ydermure skal fremtræde hvide og tage skal fremtræde mørke eller med strå.
- Taghældningen skal være tosidig. Hældningen skal være mellem 25 og 55 grader og valme må ikke udføres.
- Tagetager må kun udnyttes hvis det kan ske uden dominerende ovenlys og kviste.

Området mellem Høsterkøb landsby og Hørsholm Kongevej er omfattet af lokalplan nr. 80 for ejendommen 'Friheden'.

Lokalplanens område deles i områderne 1, 2 og 3.

Område 1, der ligger nærmest Høsterkøb, er udlagt til landbrug og boliger. Bygningerne kan derudover indrettes til liberalt erhverv. Eksisterende bebyggelse kan delvis erstattes af ny i maks. 2 etager med maks. etageareal på 1000 m<sup>2</sup>.

Område 2 er udlagt til grønt område (park og skovbeplantning). I området kan opføres en ridehal på maks. 1000 m<sup>2</sup>.

Område 3 er udlagt til landbrug.

### **Naturbeskyttelse**

Den sydlige del af planområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinie i forhold til de syd- og østfor liggende skove.

De mange vådområder er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven, hvor naturlige søer over 100 m<sup>2</sup> er sikret mod ændringer i tilstanden.

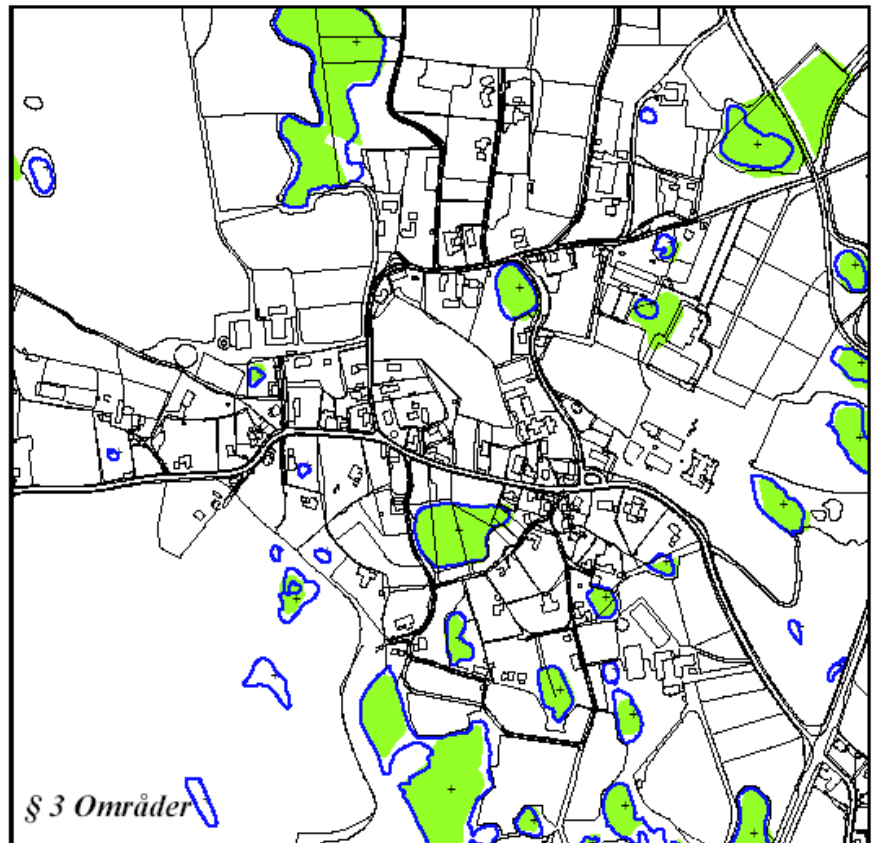
Der er registreret 2 fortidsminder i området. Det ene er på 'Frihedens' mark, hvor der er fundet en flækkeskraber fra stenalderen. Den anden er to grave, dels i form af en rundhøj, dels i form af en megalitgrav. Begge er fra Tragtbægerkulturen.

Sten- og visse skovdiger er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Området ved Sænkesø er omfattet af fredningskendelser fra henholdsvis 25. juni 1948 og 26. marts 1971. Begrundelsen er bl.a. at sikre den helt usædvanlige udsigt fra 'Skolebakken'.

'Skolebakken' hvor der er en vis udsigt over Femsølyng, Sænkeseø og Rude Skov mod syd og udsigt nord, er omfattet af fredningskendelse af 7. maj 1942.

Femsølyngområdet umiddelbart syd for Høsterkøb er omfattet af en fredningskendelse.

Et mindre område ved skovbrynet mod Rude Skov har fået ophævet skovbyggelinien.



## Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.



# **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**



## Lokalplan nr. 94 for Høsterkøb by

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at beskytte og bevare det særlige landsbymiljø i Høsterkøb og at sikre at bebyggelsen afrundes landskabeligt mod det omgivende åbne landbrugsland.

Det gælder både bevaring af det enkelte hus og bevaring af helheden i mere bred forstand, dvs. det slyngede gadeforløb, bygningers særlige karakteristiske placeringer og sammenstillinger, de åbne gadejordsarealer, vej- og fortovsbelægnings, vegetation og større træer samt udsynet til de markante landskabstræk og grønne områder.

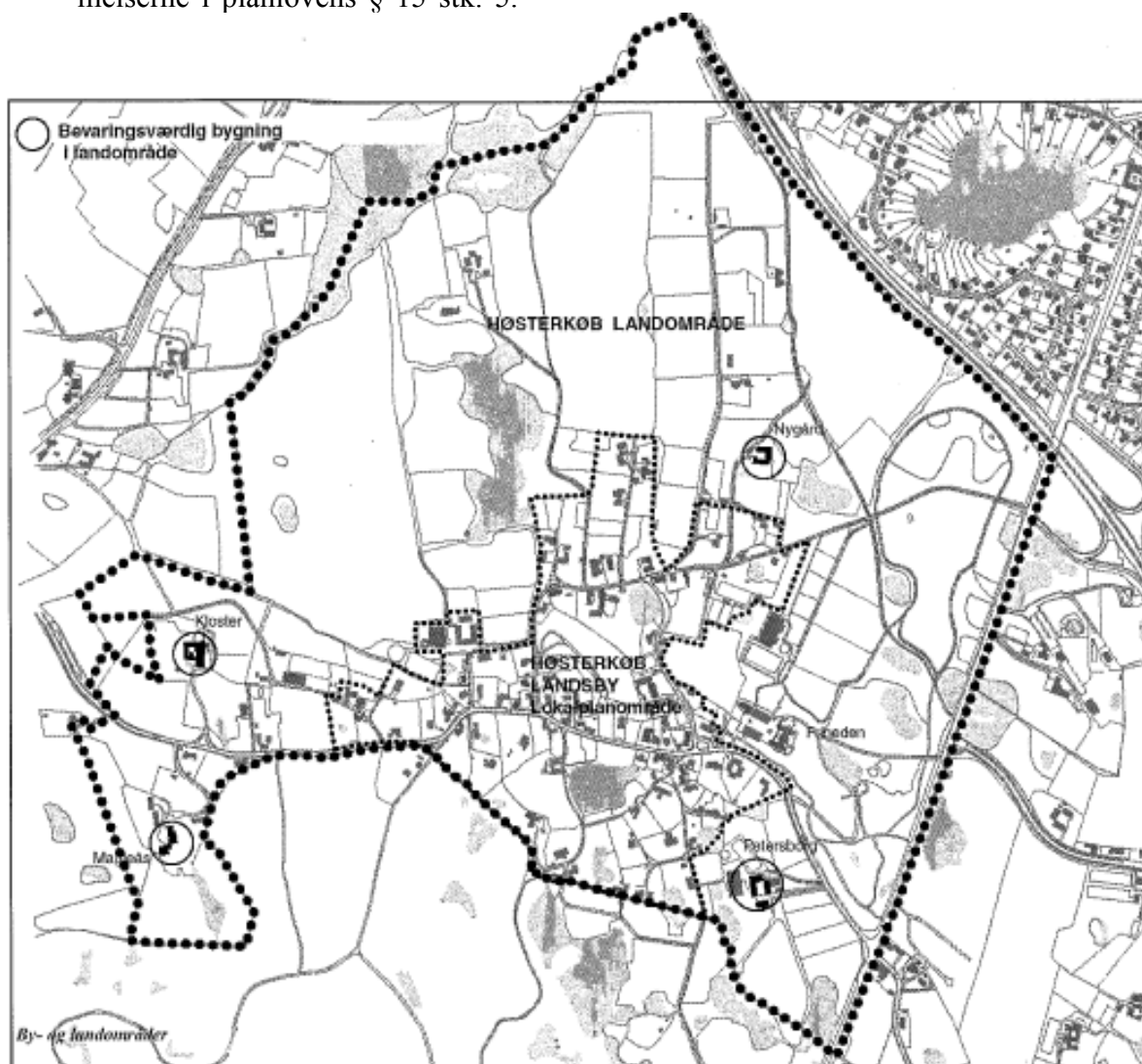
Lokalplanen og den tilknyttede bevaringsvejledning tilsligter en balance mellem på den ene side de dokumenterede bevaringshensyn og på den anden side hensynet til den enkelte grundejer, som skal varetage fornyelser og forbedringer, på en hensigtsmæssig og økonomisk måde.

Formålet sikres ved

- at området anvendes til boligformål med friarealer og anlæg som er fælles for landsbyen, til offentlige formål samt mindre institutioner til områdets forsyning,
- at bebyggelse, beplantning, terrænforhold, hegning og stensætninger, samt vej- og stisystemer, der er karakteristiske for landsbymiljøet, bevares,
- at bebyggelse på den enkelte matrikel i videst muligt omfang tager udgangspunkt i den eksisterende eller oprindelige bebyggelse på grunden,
- at ny bebyggelse i fremtræden tilpasses landsbykarakteren,
- at vedligeholdelse og ombygning af eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til den til lokalplanen hørende bevaringsvejledning for Høsterkøb,
- at fremtræden af eksisterende veje, vejforløb, stier og pladsdannelser, herunder gadejord, bevares og forbedres gennem trafikregulering med henblik på at forbedre miljøet.

## § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr. nr.e: 2g, 2h, 2k, 2q, 2mr, 2mx, 2nn, 4b, 4d, 4e, 4g, 4k, 4 bu, 4bv, 4 bx, 5a, 5b, 5d, 5e, 5f, del af 5g, del af 5h, 5p, 5ad, 5ae, 5ah, 5ai, 6a, 6b, 6i 6p, 6q, 6t, 6u, 6v, 6x, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 6 ab, del af 7a, 7b, 7c, 7f, 7g, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, del af 10e, 10 g, 15a, 16a, 16c, 16d, 17b, 18a, 18b, 18c, 18d, 19a, 20a, 20b, 21a, 21b, 21c, 22, 23, 24, 25a, 26a, 26b, 26c, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36a, 36b, 36c, 36d, 36e, 37, 39, 40, 41a, 41b, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49b, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61a, 61b, 61c, 61d, 61e Høsterkøb By, samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme.
- 2.2 Området er beliggende i landzone. Lokalplanen erstatter tilladelse efter planlovens 35, stk. 1 til ændret anvendelse og opførelse af ny bebyggelse, når den ændrede anvendelse og den ny bebyggelse er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Del af matr. nr. 10 e, der er beliggende inden for lokalplanens område, er omfattet af bestemmelserne i planlovens § 15 stk. 5.



### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 I lokalplanområdet må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én sammenhængende bolig. Undtaget herfra er ejendommene:
- matr. nr. 26a og 6a Høsterkøb (samt alle ejendomme, der udstykses herfra), hvor der må indrettes op til 3 boliger og
  - matr. nr. 2q Høsterkøb, der kan anvendes til offentligt formål og boligformål (flere boliger).
- 3.2 Lokalplanrådets ejendomme må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Dog tillades:
- ejendomme med landbrugspligt anvendt til erhvervsformål i overensstemmelse hermed,
  - matr.nr. 7f, 23 og 24 Høsterkøb indrettet til butikformål i et omfang svarende til det, der tidligere har fundet sted på ejendommene, og
  - de på bilag 2 angivne ejendomme anvendt til offentlige formål (skole, institutioner, kulturelle formål, idrætsplads, tennisbane, parkeringsplads og parkanlæg).

Uanset foranstående bestemmelser kan der på ejendommen drives en sådan virksomhed af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder med skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkarakter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

### § 4 Udstykninger

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 3500 m<sup>2</sup>, eksklusiv eksisterende og udlagt vejareal, herunder også eventuelle koteletskafter) og eksklusiv vandarealer.
- 4.2 På matr. nr. 6a Høsterkøb kan stuehuset til landejendommen ikke tillades frastykket fra landbrugsejendommen.
- 4.3 I forbindelse med indretning af flere boliger på matr.nr.: 26a og 6a Høsterkøb kan der tillades udstykket med mindre grundstørrelser efter en af byrådet godkendt samlet udstykningsplan for ejendommene.

## **§ 5 Bebyggelsens omfang og placering**

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 beregnet efter bestemmelserne i Bygningsreglementet for småhuse (BRS-98). Dog må der maksimalt opføres 350 m<sup>2</sup> etageareal.
- 5.2 Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag nr. 4 viste byggefeltet.
- 5.3 På matr. nr. 6a Høsterkøb samt matrikler, der udstykkes herfra, skal den eksisterende bebyggelses omfang og bebyggelsesstruktur bevares ved etablering af ny bebyggelse eller ændret anvendelse til beboelse.
- 5.4 På matr. nr. 26a Høsterkøb samt matrikler, der udstykkes herfra, kan kun tillades indrettet beboelse inden for rammerne af den eksisterende bebyggelse og i et maksimalt omfang svarende til denne.
- 5.5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger samt småbygninger skal primært sammenbygges med beboelseshuset og primært placeres inden for byggefeltet. Bygningsdele, der på grund af særlige forhold tillades opført uden for byggefeltet, skal altid respektere en mindste afstand til vejskel på 5 m.
- 5.6 Bygningshøjden må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (eventuelt fra fastsat niveauplan), til den linie, hvor ydervæggen skærer tagets yderside. Tagryggen må ikke ligge højere end 7,0 m over terræn.
- 5.7 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 5.8 Tagetagen må kun udnyttes i den udstrækning, det kan lade sig gøre, uden at tagfladen brydes ved dominerende ovenlys eller kviste.
- 5.9 Ved anvendelse af stråtag skal der holdes en afstand på min. 20 m til byggefeltet på nabogrunde, og bygningsreglementets krav om 10 m til vejmidte skal overholdes. Der kan i den forbindelse tillades anvendt stråtag i en afstand mindre end 10 m i forhold til naboskel.

## **§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 6.1 Bebyggelsens ydre fremtræden skal som udgangs-

punkt følge principperne i lokalplanens bevaringsvejledning.

- 6.2 Ydermure, herunder gavle, skal udføres i vandskuret eller pudset murværk og fremtræde hvide med mat overflade. Dette gælder også eventuelt bindingsværk. Murede eller støbte sokler skal fremtræde med sort farve.

Facader skal fremtræde udformet som ”huller i mur”, hvilket vil sige med sammenhængende murflader med huller til vinduer og døre. Vinduer og døre skal være adskilt af murpiller/bindingsværksfag og følge husets fagopdeling.

Vinduer, vinduesdøre/franske døre samt andre glasflader må ikke udformnings- eller antalsmæssigt have en udstrækning, der er dominerende eller ikke er afpasset husets/facadens proportioner. Vinduets bredde må ikke overstige vinduets højde.

- 6.3 Tage skal udføres med mørke, matte materialer (blådæmpede tegl, sorte eternitskifre, sort pap eller lignende) eller med strå. Der må anvendes røde tegl ved tilbygning til huse med røde tegl. Taghældningen skal være 2-sidig, og tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 45 og 55 grader. Hel- eller halvvalme må ikke udføres. Der må ikke etableres dominerende ovenlys, kviste eller solfangere i tagfladen. Eventuelle solfangere skal være i niveau med tag og i øvrigt tilpasses husets arkitektur. Isætning af kvist skal følge vinduesfag i facaden, jf. bevaringsvejledningen.

- 6.4 Skorstenspiber må ikke fjernes. Nye skorstenspiber skal placeres mindst 1 fag fra gavlen.

- 6.5 Ejendomme, herunder disses bygninger, og adgangsveje og øvrige ude-/opholdsarealer må ikke forsynes med dominerende belysning. Belysning af adgangsarealer skal udføres som pullert-/parkbelysning. Opsætning af spots el. lign. til oplysning af hele facader m.v. må ikke finde sted. Der henvises i øvrigt til bevaringsvejledningen.

- 6.6 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted i forbindelse med områdets anvendelse til boligformål. Skiltning i forbindelse med anden anvendelse skal godkendes og må kun finde sted i begrænset omfang og ikke i form af lysskilte.

- 6.7 Parabolantener på bygninger må ikke overstige bygningsprofilen. Fritstående antenne må maks. have en højde på

2,0 m og skal placeres under hensyntagen til det samlede miljø.

## **§ 7 Bevaring af bebyggelse**

- 7.1 Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, som på kortbilag 3 er angivet som bevaringsværdig, må ikke nedrives eller ombygges i det udvendige, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. I forbindelse hermed forudsættes bl.a. principperne i lokalplanens bevaringsvejledning overholdt.
- 7.2 Ved eventuel brandskade eller anden skade på en bevaringsværdig ejendom skal ny bebyggelse udføres i et omfang og med hovedform som den tidligere og i overensstemmelse med fastlagt byggefelt.

## **§ 8 Ubebyggede arealer og bevaring af beplantning**

- 8.1 Ejendommens ubebyggede arealer må ikke benyttes til oplag af materialer, uindregistrerede biler, campingvogne samt større både, containere og lignende.
- 8.2 Skel må ikke markeres ved faste hegn (plankeværk eller mur), men kun ved levende hegn, dog ikke ved træplantning. De markante kig ud over de omliggende grønne områder skal bevares. Det gælder fra Høsterkøbvej over Sænkesevej samt fra Skolebakken.
- 8.3 Der kan etableres poolanlæg og tennisbaner og lignende anlæg under forudsætning af, at de ikke er synlige fra sti og vej, at de hverken belyses direkte eller indirekte, og at de er afskærmet med beplantning mod naboer.
- 8.4 Den beplantningsmæssige tilstand i lokalplanområdet skal opretholdes. Kirsebærtræer af nordeuropæisk type har i stor udstrækning indgået i områdets kulturmiljø og tilhører som sådan områdets egnstypiske arter. Større sammenhængende nåletræsplantninger herunder juletræsplantager må ikke etableres.
- 8.5 De på kortbilag 3 udpegede bevaringsværdige træer samt områdets væsentlige beplantninger skal bevares og må ikke ændres eller fældes uden byrådets tilladelse og kan kræves genplantet.
- 8.6 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må ikke foretages uden byrådets særlige tilladelse.



- 8.7 Ved gadekæret kan der efter byrådets nærmere godkendelse etableres en mindre fiskebro.

## **§ 9 Veje og stier**

- 9.1 Den eksisterende vejstruktur med Høsterkøbvej, Nedenomsvej, Høsterkøb Byvej, Sænkesøvej, Rørholmsvej, Femsølyngvej, Kirsebærvej, Bakkediget skal i forløb og fremtræden bevares.
- 9.2 Gadejord, bybrøndsjord og bymandsjord skal bevares med tilhørende stensætninger, vejsten, græsarealer, brønde og pumper. Det gælder følgende steder:
- Hjørnet af Sænkesøvej og Rørholmsvej (græsareal), Nedenomsvej ved nr. 11 (græsareal og pumpe), ved gadekæret (græsareal og vejsten), ved nr. 31 (græsareal og pumpe), Høsterkøbvej ved Friheden (stendige, græsareal og vejsten), ved torvet (græsareal med kastanjetræ), ved skoven (stendige), ved nr. 15-17 (vejsten), ved nr. 11-15 (gadejord med vandhul).
- 9.3 Følgende stiforbindelser skal bevares med offentlig færdselsret gennem lokalplanområdet: Skolestien fra Lundegården til Ravsnæs og Sænkesøvejs forbindelse til Femsølyngvej.
- 9.4 På ejendomme med åben lav boligbebyggelse skal der indrettes 2 p-pladser pr. bolig. I forbindelse med indretning af flere boliger på ejendommene matr.nr. 26a og 6a Høsterkøb skal der udlægges areal til 2-p pladser pr. bolig og indrettes 1½ p-plads pr. bolig med placering som angivet på kortbilag 3.
- 9.5 Adgangs- og fællesarealer skal udføres efter Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning og indretning af udendørsområder med henblik på handicappedes færden – DS - Håndbog 105.

## **§ 10 Tekniske anlæg**

- 10.1 Elektriske ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Transformestationer skal på naturlig måde indgå i det omgivende miljø, evt. ved sammenbygning med en bebyggelse.

10.3 Belysning af sti-, parkerings-, fælles- samt opholdsarealer må kun udføres som park- eller pullertbelysning med hvidt lys efter byrådets nærmere anvisning.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug og ændret anvendelse må ikke finde sted, før den i § 9.4 nævnte parkering er etableret.

## **§ 12 Ophævelse af partiel byplanvedtægt samt ophævelse af servitutter**

12.1 Byplanvedtægt nr. 15 godkendt af boligministeriet den 27. september 1967 ophæves med lokalplanens vedtagelse.

12.2 I henhold til planlovens § 18, stk. 1, nr. 16 aflyses følgende servitutter på nedenstående matrikler, alle Høsterkøb By, Birkerød:

### *Planloven:*

Matr. nr. Høsterkøb	Tinglysnings- dato	Indhold
2h	08.04.1957	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
2mr	14.06.1951	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
4b	27.11.1971	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
4g	06.09.1958	Dokument om begrænset benyttelse af sommerhus m.v.
4k	06.09.1958	Dokument om begrænset benyttelse af sommerhus m.v.
5b	27.11.1971	Dokument om begrænset benyttelse af sommerhus m.v.
5g	13.04.1964	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
6a	13.04.1964	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
6i	27.02.1980	Dokument om beboelse/delvist for bud herimod
6v	17.09.1962	Dokument om forbud mod helårsbeboelse
6æ	02.09.1966	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
6ab	13.04.1964	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

7b	12.12.1951	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
7l	21.11.1939	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
7o	12.12.1951	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
16c	09.04.1959	Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.
18a	04.05.1964	Dokument om opførsel af sommer hus m.v.

### **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Birkerød byråd den 21. juni 2006.

Ove C. Alminde

Dorthe Randeris



# **BYGNINGSVURDERING OG BEVARINGSVEJLEDNING**



## Bygningsvurdering

Der er udarbejdet en registrering af landsbyens enkeltbygninger efter et anerkendt system, som hedder SAVE systemet.

Det går i korte træk ud på at vurdere landsbyens huse ud fra følgende kriterier:

**Arkitektonisk værdi:** Vurdering af bygningens udseende, proportioner, facaderytme, og om bygningen er et godt eksempel på den givne bygningstype.

**Kulturhistorisk værdi:** Vurdering af om bygningen er typisk for området og for sin byggeskik, har en særlig historie ved f.eks. at have været byens smedje, skole eller været beboet af særlig historisk interessante personer.

**Miljømæssig værdi:** Vurdering af bygningens betydning for de tilstødende bygninger og landbymiljøet som helhed.

**Originalitet:** Vurdering af om bygningens oprindelige fremtoning er bevaret, eller om bygningen er ændret væsentligt.

**Tilstand:** Vurdering af husets vedligeholdelse og bygningsmæssige tilstand.

**Bevaringsværdien** på den enkelte bygning bygger på det samlede indtryk. Men der vil ikke blive tale om en gennemsnitskarakter af de forskellige værdier. F.eks. vil den arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi tælle højere end bygningens tilstand.

Vurderingerne vil blive brugt i kommunens byggesagsbehandling.

Bygningerne vurderes i en skala fra 1 til 9, hvor bygninger med værdien 1 til 4 vurderes at have høj bevaringsværdi, bygninger fra 5 til 6 som middel bevaringsværdi og bygninger fra 7 til 9 med lav bevaringsværdi.

Det er vigtigt at bemærke, at bevaringsværdige bygninger ikke er fredede. Det betyder at man godt kan ændre på sin bevaringsværdige bygning, men at man først skal søge byrådet om lov, og at det skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Bevaringsværdige bygninger er som udgangspunkt kulturhistoriske mindesmærker. Også nyere huse der ligger rigtige steder i byen kan være værdifulde for bymiljøet uden at være bevaringsværdige.

'Lundegården' og 'Friheden' er eksempler herpå. Denne type bygninger er markeret særskilt, og ny bebyggelse skal ske indenfor det i dag bebyggede felt.

## Bevaringsvejledning

### Traditionel byggeskik og byggematerialer

Ældre huse er præget af både den tid og den egn de er opført i. For 100 eller 200 år siden havde man ikke nutidens store udbud af forskellige bygningsmaterialer til rådighed. Derimod havde man lang tids praktisk erfaring med materialer og byggeformer - deres anvendelse, holdbarhed og vedligeholdelse.

Datidens håndværkere var lokale og dermed præget af traditioner og byggeskikke i de forskellige egne af Danmark. Byggeskikkene på landet var anderledes end i byerne, fordi der dengang var stor forskel i livsgrundlaget på land og i by.

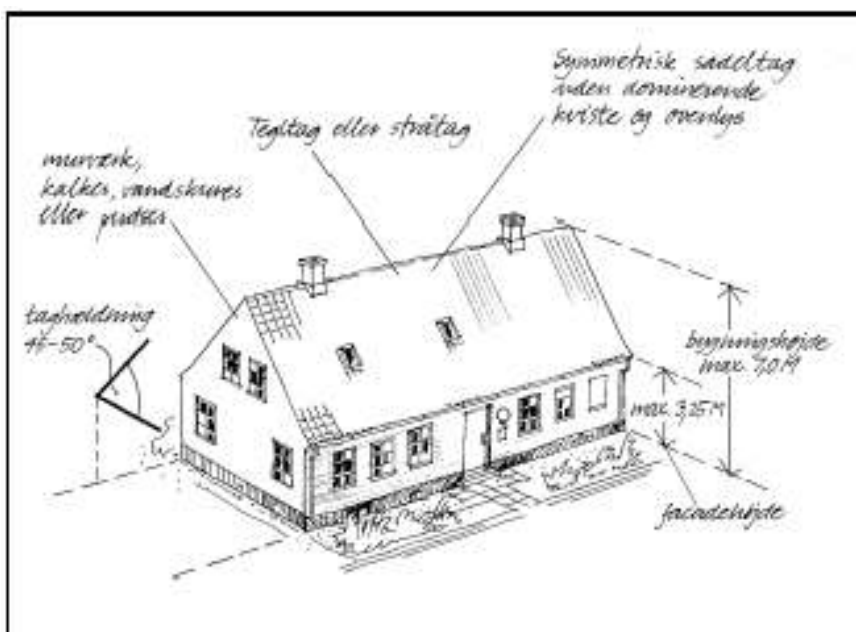
I dag er man ikke bundet af sådanne hensyn eller vilkår.

Om et parcelhus udformes på den ene eller den anden måde afhænger sjældent af, om det er beliggende i et forstadskvarter, eller om det ligger i en lille landsby. Og i dag er det en let sag at bygge et ældre landsbyhus om, så det ligner et nyere parcelhus.

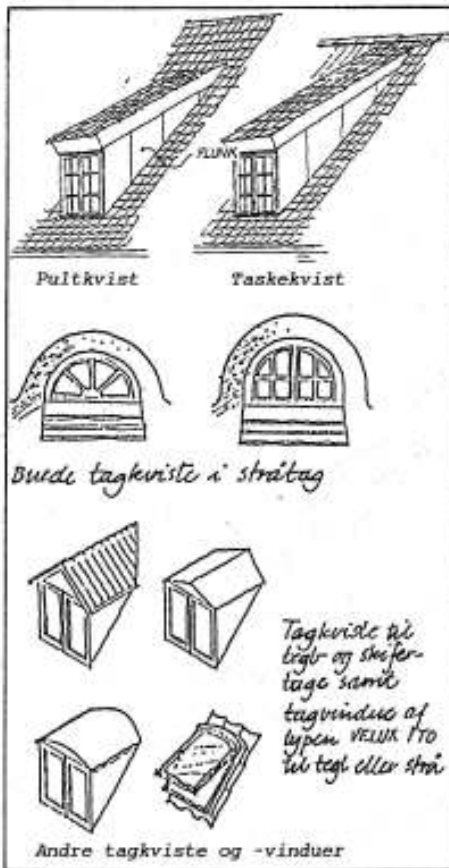
Spørgsmålet er bare om huset og omgivelserne ikke taber noget ved en sådan ombygning?

De efterfølgende afsnit indeholder en række kortfattede bemærkninger om forskellige byggematerialer og traditionel byggeskik i en sjællandsk landsby som Høsterkøb.

Bemærkningerne skal ses som råd og anvisninger, der skal understøtte lokalplanens bestemmelser om bevaring af landsbymiljø og enkeltbygninger.







Nærmere oplysninger om byggeskik, materialer og fremgangsmåder vil kunne findes på Internettet samt i en række bøger og publikationer om emnet. Bagerst i hæftet findes en liste over sådanne kilder.

Kommunens byplanområde samt Høsterkøb Grundejerforening vil i øvrigt altid være behjælpelig med råd og vejledning.

### Husets tag

Taget er en meget synlig del af et hus. Tagets form og de anvendte materialer giver, mere end noget andet, en bygning sit særpræg. Samtidig er taget en meget udsat del af bygningen, hvilket betyder at ombygning eller restaurering af et hus meget ofte kræver lægning af nyt tag.

Ved udskiftning af taget må man tage hensyn til tagets oprindelige form. Eksempelvis vil det være uheldigt at erstatte den oprindelige "opskalkning" af tagfoden med en hel plan og oprettet tagflade.

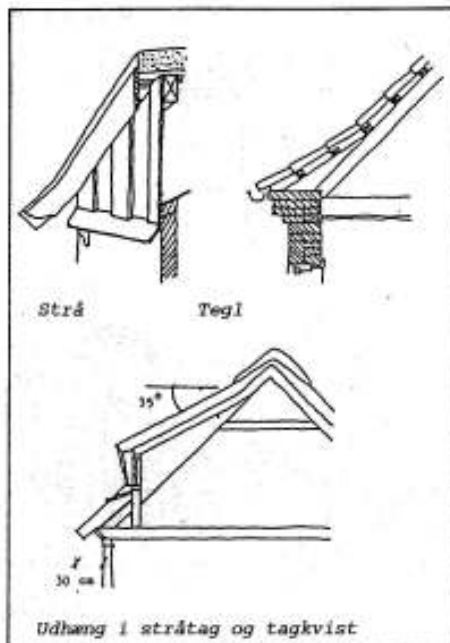
Bygningsdetaljer som f.eks. murede gesimser eller profilerede brædder ("sugfjæl") hvor tag og facade støder sammen, bør bevares. Man bør ikke give taget et stort udhæng, fordi taget her ved vil virke "tungt", og skjule husets facade.

### Kviste og vinduer

Nutidens indretning af ældre huses tagetager kræver ofte, at der etableres kviste eller tagvinduer for at give nok dagslys. Kviste giver desuden en større rumhøjde.

Kviste og tagvinduer må derfor oftest ses som nutidige tilføjelser til husets udseende. De må derfor placeres med omtanke, bl.a. under hensyntagen til husets fagdeling. Kviste bør kun spænde over eet spærfag.

Man må vælge en kvisttype der bedst muligt passer til husets alder og det anvendte tagmateriale. På ældre landhuse med tegltag vil en taske- eller pultkvist ofte passe bedst. I stråtage udformes kviste som halvrunde "udposninger" af tagfladen ("øjebryn"). Store nye rektangulære ovenlysvinduer i en lille tagflade vil virke dominerende. I stedet bør man foretrække to mindre vinduer, som man i øvrigt i dag kan få i en type, der giver samme indtryk som ældre støbejernsvinduer.



### Skorstene

Den moderne tids varmekilder har i mange tilfælde gjort, at husets skorstene ikke længere har en funktion.

Oprindelige skorstenspiber bør dog ikke fjernes. Skorstenen er en vigtig bygningsdel, der fortæller om husets alder og oprindelse. Fungerer skorstensrøret ikke længere som aftræk for fyr eller brændeovn, kan den måske anvendes som ventilationsaftræk fra køkken eller bad.

Ved reparation af skorstenen bør man bibeholde udkragninger ved foden og ved piben. Skorstenen havde traditionelt samme overfladebehandling som husets facade.

## Strå

Strå, dvs. tagrør, var som nævnt det typisk anvendte tagmateriale i Høsterkøb. I dag er stråtag bevaret på flere af de oprindelige landbrugsejendomme og beboelseshuse.

Eksisterende stråtage bør ikke udskiftes med andre tagmaterialer. Et nyt stråtag kan "skræddersys" til det eksisterende ældre hus, hvorimod f.eks. et eternittag kræver helt plane tagflader. Resultatet bliver at huset helt skifter karakter.

En anden fordel ved stråtag er, at det ikke stiller de samme krav til tagkonstruktionen som f.eks. tegl eller eternittage. Er konstruktionen i øvrigt sund og har den fornødne styrke, kan den genanvendes.

Som ethvert andet materiale må strå anvendes med omtanke. Overdrevent stort tagudhæng passer sig f.eks. for et sommerhus, men ikke for et bondehus. Hus og tag skal passe sammen. Skal et tag helt nytækkes, bør man så vidt muligt vælge en tække-mand, der kender egnens lokale traditioner.

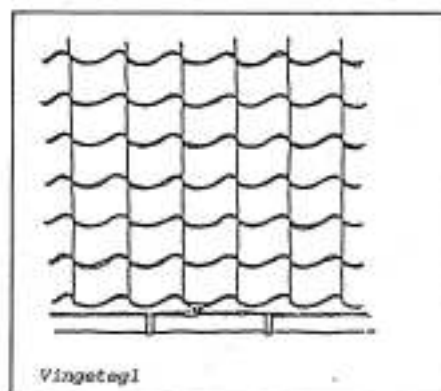
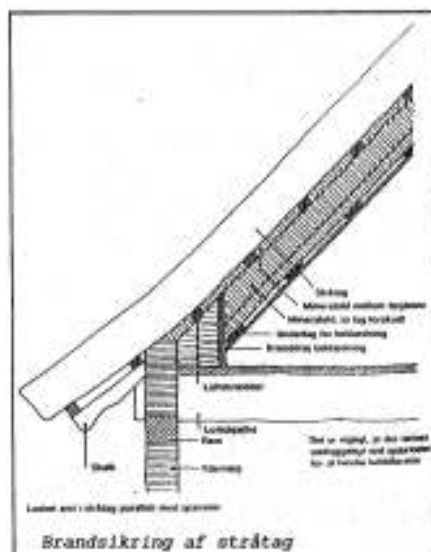
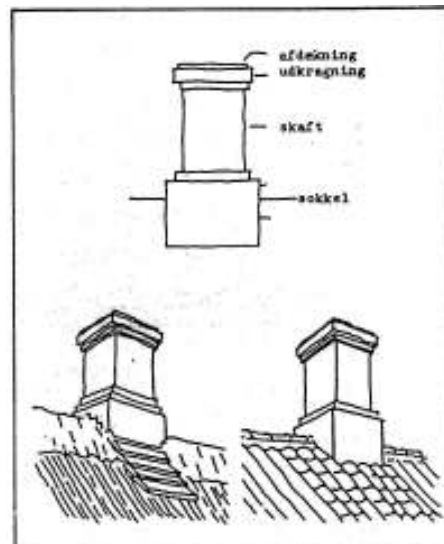
## Teglsten

I forrige Århundrede var håndstrøgne "vingetegl" den helt dominerende teglstenstype. Først senere blev det muligt at producere maskinpressede vingetegl som vi kender dem i dag.

Samtidig kom andre typer til: "Falsteglsten", og "romertegl" der gav større tæthed mellem de enkelte sten, hvorved man kunne undgå at tætnes ("understryge") med mørtel.

Tegltage bliver smukkere med tiden, i modsætning til mere moderne indfarvede eller imprægnerede materialer, der ikke har teglstenenes individuelle karakter. Merudgifterne ved lægning af tegltag i forhold til andre materialer er ofte overdrevne.

På ældre huse bør man fortsat anvende vingetegl. Er der tale om udskiftning af et ældre tegltag, vil mange af de gamle sten kunne genanvendes, eksempelvis på den ene tagflade. På huse fra 1900-tallet kan det være rigtigst at anvende falsteglsten.



I dag lægger man oftest et undertag under tegltage, bestående af selv bærende pap, vandfaste fiberplader eller lignende. Dermed er understrykning af vingetegl ikke nødvendig.

### **Cementsten**

Cementsten opstod som tagmateriale i tiden omkring 1. verdenskrig, hvor der var mangel på brændsel til teglværkerne.

Skal et ældre hus med cementsten have nyt tag, bør man enten vælge at skifte ud med vingetegl, eller finde en moderne grå cementsten der passer til de oprindelige og som ikke er overfladebehandlet med acryl el.lign.

### **Tjærepap**

Tjærepap ("tagpap") var tidligere et meget anvendt tagmateriale.

Materialet er prisbilligt og kan lægges på en ganske let tagkonstruktion. Taget bør lægges på den traditionelle listedækning, dvs. over trekantlister fra rygning til tagfod. Oftest vil det kunne anvendes på mindre bygninger så som udhuse, skure o. lign. – også i tilfælde, hvor hovedhuset er af stråtag.

### **Pandeplader**

Nogle mindre bygninger i Høsterkøb har haft tag af galvaniserede jernplader, "pandeplader". I andre landsbyer har dette tagmateriale været langt mere udbredt. Fordelene ved pandepladerne var, at de kunne anvendes som afløsning af stråtage uden forstærkning af tagkonstruktionen.

I modsætning til moderne metalpladematerialer opnår pandeplader med alderen en smuk patina. Pladerne kan evt. tjæres, hvis rustangreb med tiden sætter ind, hvorved man kan opnå en lang levetid.

### **Eternit**

På tidligere landbrugsbygninger bliver stråtaget ofte udskiftet med et tag af grå bølgeeternit.

Anvendelse af eternit på landbrugets nyere bygninger er blevet en tradition. Ved fornyelse af disse eternittage bør man anvende de oprindelige store plader med "små bølger" og i den ubehandlede, grå udgave, der er i stand til at patinere smukt.

Til stuehuse og beboelsesbygninger må moderne gennemfarvede og overfladebehandlede eternit betragtes som et nutidigt tagmateriale, der adskiller sig væsentligt fra strå eller tegl.

Moderne eternit er således næsten helt upåvirkelig af sollys, vejrlig, fugtighed og anden ælde. Tagfladerne fremtræder derfor meget ensartede og "døde", og passer meget dårligt til et ældre hus.

## Andre materialer

Udover de her nævnte tagmaterialer findes der en række nyere produkter som f.eks. rødbrune, eller rødflammede bølgeplader, rødbrune betontegl, formpressede stålplader med pålimet stengranulat, osv.

Sådanne materialer kan være udmærkede i andre sammenhænge. I et ældre bymiljø vil de virke som uægte forsøg på at efterligne et tegltag.

## Husets ydervægge

Den traditionelle bindingsværkskonstruktion har overlevet i ganske mange af husene i Høsterkøb. Bindingsværket er nogle steder blevet erstattet af grundmurede ydervægge bestående af gule eller røde tegl, der er blevet pudset, berappet eller skuret og derefter malet eller kalket.

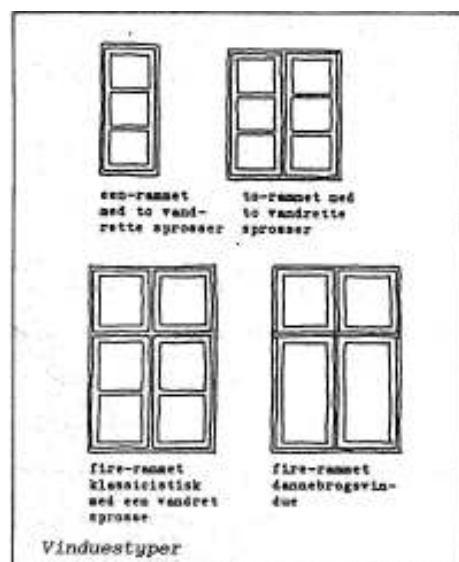
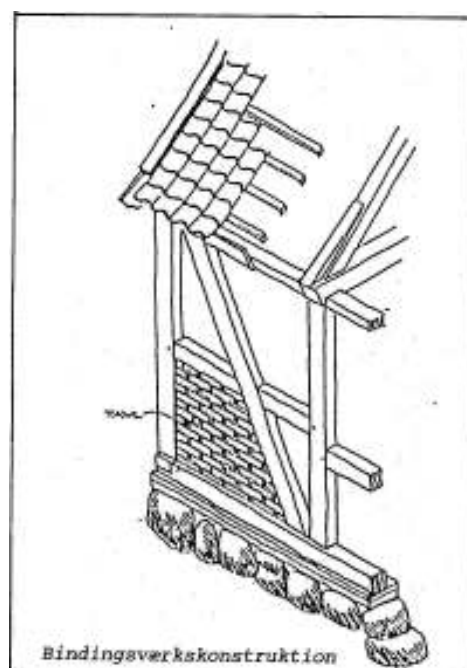
I modsætning til f.eks. huse på Fyn, blev såvel bindingsværksvægge som pudsede vægge på Sjælland behandlet med hvidtekalk, således at ydervæggene fremstod som en samlet flade uden bindingsværkets ternede mønster. Kalken tillader endvidere huset at "ånde", og giver facaderne et langt finere farvespil end moderne plastic-baserede malingstyper.

Kalk er desuden let og billigt at arbejde med, men er dog ikke i stand til at hæfte på puds, der indeholder meget cement, f.eks. "murcem".

Som alternativ til kalkning af et ældre hus bør man vælge malinger, der sikrer høj gennemtrængelighed for vanddamp, således at fugtighed fra murværket kan fordampe.

Huse, der fremstår i blank mur, bør ikke overmales isolering ved hjælp af en udvendig "skalmuring" medfører at husets form og proportioner ændres: tagfladen bliver større og vinduer kommer til at sidde dybt i ydermuren. Isolering af massive ydervægge bør derfor ske indvendigt.

Den typiske vinduesform på landet var det torammede sidehængslede vindue. Udformningen af husenes vinduer har gennemgået en udvikling med hensyn til sprosser, profiler mm.,



men grundformen adskiller sig væsentligt fra moderne tophængslede termovinduer, der oftest har et kvadratisk format.

Dannebrogsvinduer har fire vinduesrammer: to kvadratiske foroven og to rektangulære nederst.

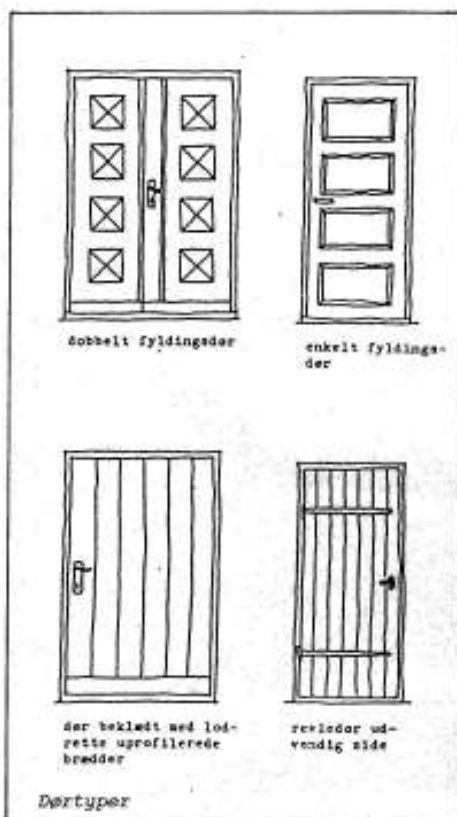
Disse vinduer hører til i byerne og i nyere landsbyhuse fra dette århundrede, bl.a. i landbrugets stuehuse.

I ældre huse må man anbefale at bevare den oprindelige vinduesudformning. Er det nødvendigt at udskifte vinduer bør nye vinduer udformes med en sprosseinddeling der svarer til husets aldersmæssige karakter.

En overdreven brug af småsprosede vinduer vil meget let virke kunstig, ligesom "udposede" vinduesruder er en ny opfindelse, der ikke har rod i nogen tradition.

Termoglas harmonerer dårligt med ældre vinduer. Termoruderne kræver så kraftige sprosser og vinduesrammer, at vinduets dimensioner bliver forkerter. Samme varmeisoleringsgrad kan opnås ved forsatsrammer eller ved udførelse af "koblede rammer".

I de fleste tilfælde kan det, alt taget i betragtning, bedst betale sig at reparere ældre vinduer frem for at udskifte dem.



### Døre

Hovedindgangsdøren var traditionelt udført som en fyldningsdør, der ofte var tofløjet, men sjældent så bred som moderne dørpartier, der kendes fra vore parcelhuskvarterer. Den øverste fyldning kunne være erstattet af et glasparti.

Mindre betydningsfulde døre var udført som revledøre, opbygget af to vandrette revler med en lodret bræddebeklædning. Husets døre var, ligesom vinduerne, altid malet.

### Belysning.

Udendørs belysning af adgangsarealer, f.eks. stier og trapper fra vej og carport til hoveddør kan være nødvendig ud fra et brugersynspunkt om at kunne færdes sikkert. Belysningen til dette formål bør indrettes med lave, afskærmede armaturer, der lyser nedad, således at der ikke opstår blænding eller unødvendig oplysning af omgivelserne. Belysningens brugsperiode kan evt. begrænses med ur eller føler. Belysning af bygningers facader er unødvendig og æstetisk uønsket. Det samme gælder belysning af større træer o.l.

## Litteraturliste om bygningsbevaring

Skov- og Naturstyrelsens informationsblade om bygningsbevaring samt til diverse hjemmesider og netadresser, f.eks.:

[www.sns.dk/byer](http://www.sns.dk/byer)

[www.kuas.dk/print](http://www.kuas.dk/print)

*"Huse med sjæl"* af Søren Vadstrup. Gyldendals Forlag, 2004.

*"Landhuset, byggeskik og egnspræg"* af Curt von Jessen, København 1977

*"Gamle sjællandske bondehuse"* af Gerd Neubert og Karsten Vibild, Køge 1975

*"Birkerød – mellem Sjælsø og Furesø"* red. af SV. Å. Balle Larsen og Carl Tschierning, CEC Gads Forlag, kbh. 1967

*"Fra det forsvundne Birkerød"* af Tormod Hessel og Hanne Mikkelsen, Strandbjergs Forlag 1985

*"Ridder uden kors – Aage Westenholz og Danmarks forsvar"*, Odense Universitetsforlag 1996

*"Nordsjælland omkring 1800 – Akvareller af Jean-Francois de Jonquire's , Niels Peter Stilling og Jens Johansen"*, Søllerød Museum m. fl. 1998

*"En sydamerikaner i Nordsjælland"* af Ib Spang Olsen, Eget forlag 1960 og 1996

*"Skitser fra stederne"* af Ib Spang Olsen, Lindhardt & Ringhof 1998

(Efter lokalplanens endelige vedtagelse i forbindelse med færdiggørelse til trykning er nedenstående litteratur tilføjet):

*"Birkerøds historie, kulturhistoriske tidsbilleder"* af Hanne Mikkelsen, Birkerød Lokalhistoriske Forening 2008

*"Hvor storbyens skygge strejfer landet, Birkerød fra landsogn til storkommune"* af Niels Peter Stilling, Rudersdal Kommune / Rudersdal Museer 2008

**HUSE I HØSTERKØB**

# HUSE I HØSTERKØB



*Nygård*



*Høsterkøb Skole*



*Høsterkøbvej 14*



*Børneinstitution*



*Høsterkøbvej*



*Høsterkøbvej 46*





Høsterkøbvej 59



Rørholmsvej 5



Petersborg



Høsterkøbvej 41



Høsterkøb Skole



Nedenomsvej 4



# HUSE I HØSTERKØB



*Lundegård*



*Høsterkøbgård*



*Høsterkøbvej ved Sænkesø*



*Rørholmsvej 5*



*Friheden*



Høsterkøbvej 61



Nedenomsvej 4



Nedenomsvej 4

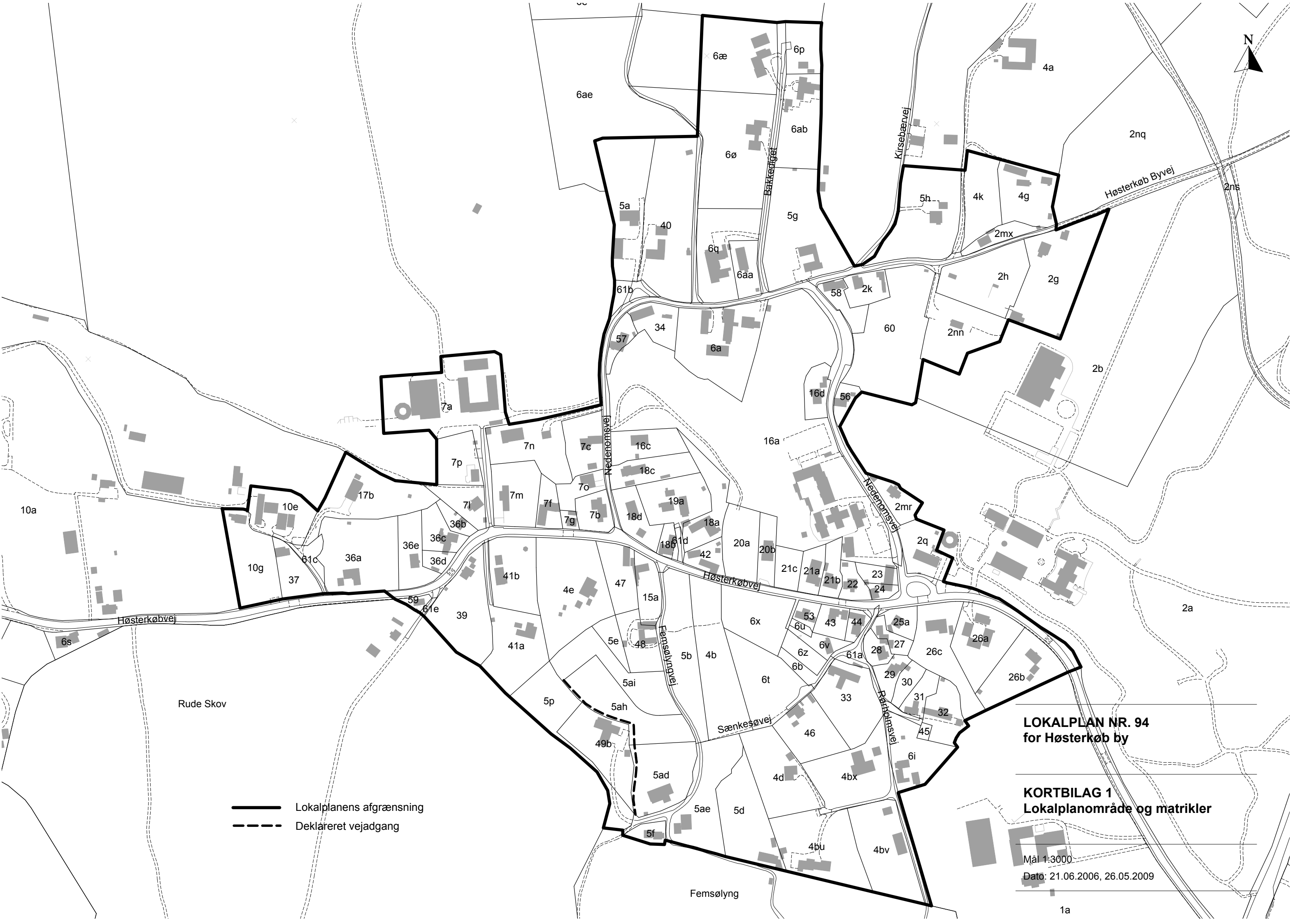


Høsterkøbvej 26



Petersborg





— Lokalplanens afgrænsning  
- - - Deklareret vejadgang

**LOKALPLAN NR. 94**  
**for Høsterkøb by**

**KORTBILAG 1**  
**Lokalplanområde og matrikler**

Mål 1:3000  
Dato: 21.06.2006, 26.05.2009





**LOKALPLAN NR. 94**  
**for Høsterkøb By** (skolesti)

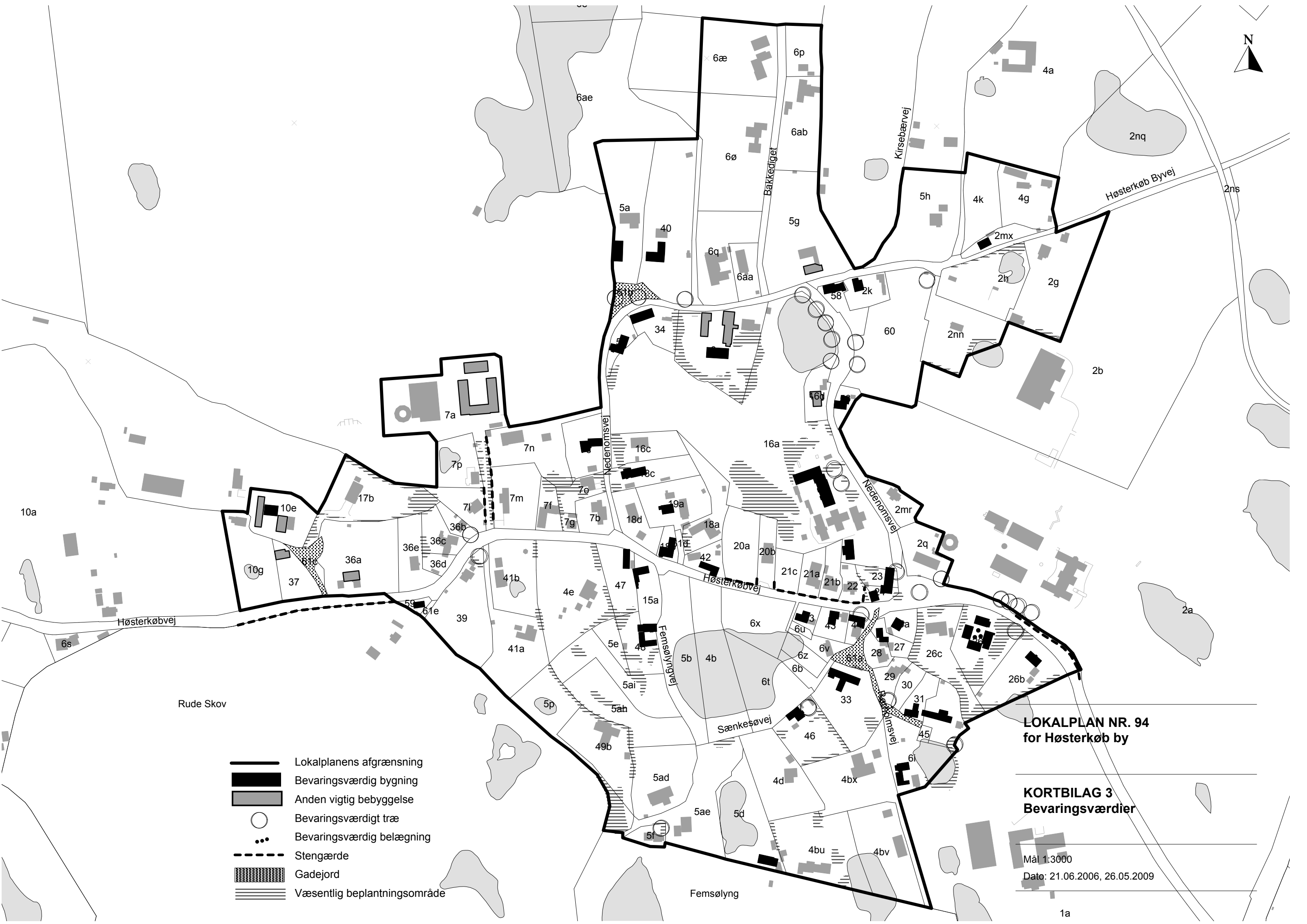
**KORTBILAG 2**  
**Arealanvendelse**



Mål 1:3000  
Dato: 21.06.2006, 26.05.2009

- Lokalplanens afgrænsning
- Åben-lav boligbebyggelse
- Offentlige formål
- Grønne områder
- Grønne stier







-  Lokalplanens afgrænsning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Anden vigtig bebyggelse
-  Bevaringsværdigt træ
-  Bevaringsværdig belægning
-  Stengærde
-  Gadejord
-  Væsentlig beplantningsområde

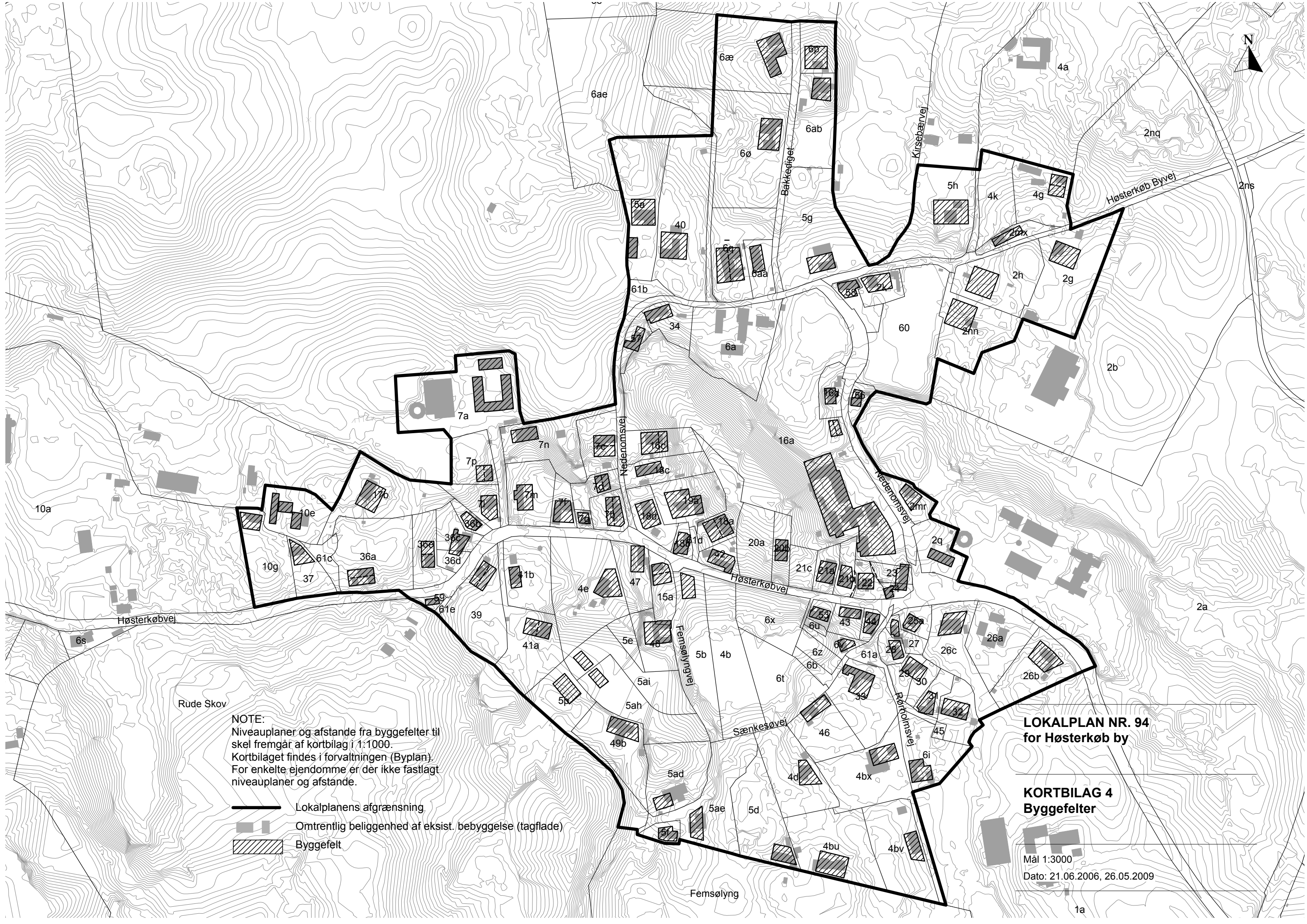
**LOKALPLAN NR. 94**  
for Høsterkøb by

**KORTBILAG 3**  
Bevaringsværdier


Mål 1:3000

Dato: 21.06.2006, 26.05.2009





**NOTE:**  
Niveauplaner og afstande fra byggefelter til skel fremgår af kortbilag i 1:1000.  
Kortbilaget findes i forvaltningen (Byplan).  
For enkelte ejendomme er der ikke fastlagt niveauplaner og afstande.

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Omtrentlig beliggenhed af eksist. bebyggelse (tagflade)
-  Byggefelt

**LOKALPLAN NR. 94  
for Høsterkøb by**

**KORTBILAG 4  
Byggefelter**

Mål 1:3000  
Dato: 21.06.2006, 26.05.2009





*Lokalplanen er udarbejdet af Birkerød Kommune, By og Miljø i samarbejde med Dybbro & Haastrup ApS, byplanlæggere og arkitekter og Høsterkøb Grundejerforening. Lokalplanen er færdiggjort til tryk m.v. af Rudersdal Kommune.*

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Rudersdal Kommune, Byplan  
Rådhuset  
Øverødvej 2  
2840 Holte

Telefon 4611 0000

Åbningstid:

Mandag – onsdag	kl. 10.00 – 15.00
Torsdag	kl. 15.00 – 17.30
Fredag	kl. 10.00 – 13.00