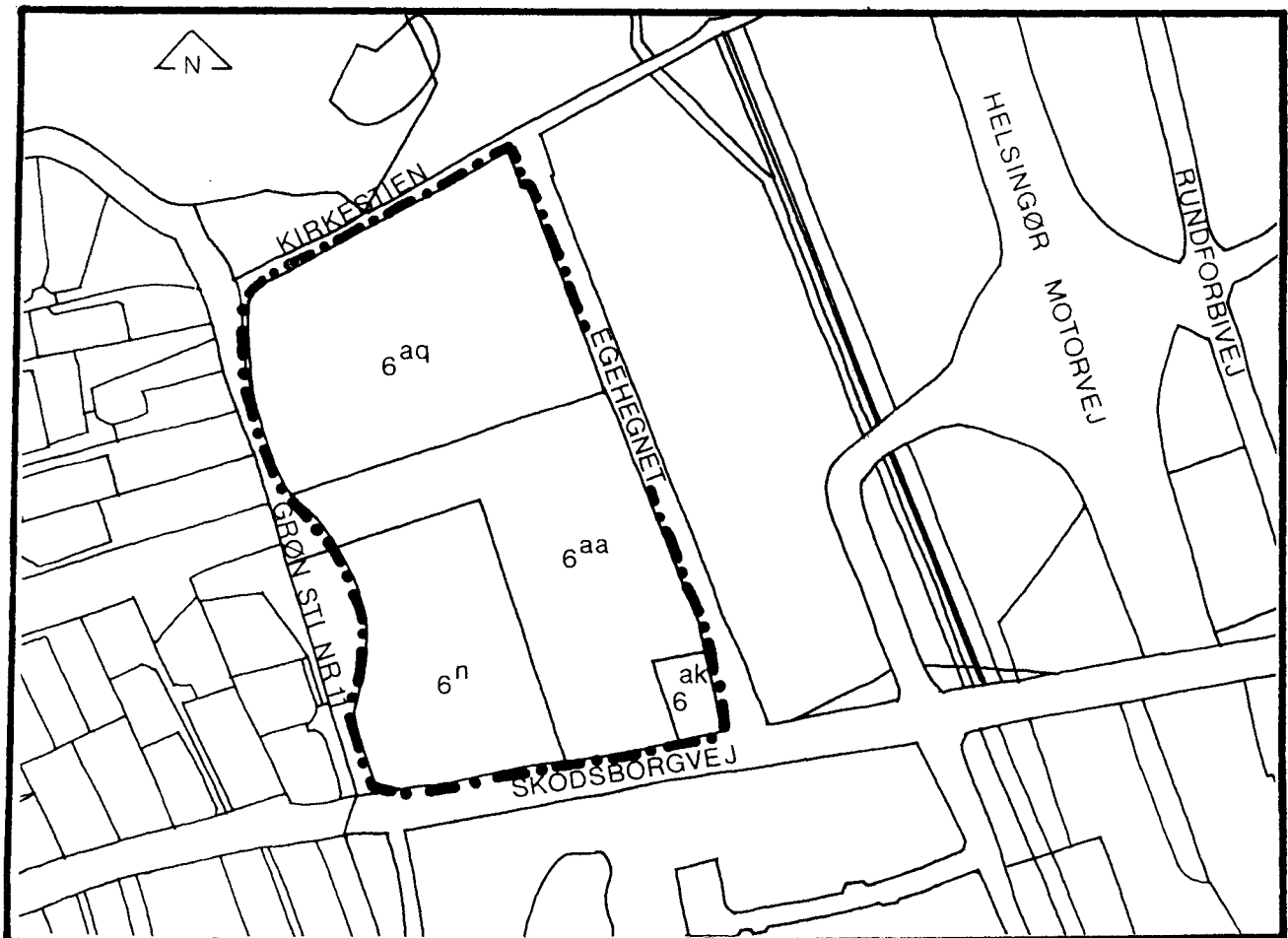




LOKALPLAN 23

FOR ET BOLIGOMRÅDE
VED EGEHEGNET



Lokalplanen er udarbejdet af Scherning Dybbro & Knud Haastrup, arkitekter m.a.a., Købmagergade 60, 1150 København K. i samarbejde med Søllerød kommune, teknisk forvaltning, planlægningsafdelingen.

Vedttaget ved 1. behandling i kommunalbestyrelsen den 25.02.1981.

Vedttaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 19.08.1981, under forudsætning af Hovedstadsrådets godkendelse af tillæg nr. 13 til § 15-rammerne, som blev givet den 03.09.1981.

Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 22.09.1981.

Tinglyst den 5.10.1981

Søllerød Kommune Lokalplan 23

LOKALPLAN FOR ET AREAL BELIGGENDE
VED EGEHEGNET I NÆRUM.

Indhold:

REDEGØRELSE	side
Indledning	1
Lokalplanens formål og indhold .	2
Forhold til anden planlægning ..	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Tillæg nr. 13 til § 15-rammer, (bilag)	5

LOKALPLAN 23

§ 1 Lokalplanens formål	7
Retningsgivende bebyggelsesplan	8
§ 2 Område og zonestatus	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
§ 6 Ledningsanlæg	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 11 Ejerforening	15
§ 12 Servitutter	15
§ 13 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
§ 14 Ophævelse af byplanvedtægt	16
Vedtægelsespåtegning	16

KORTBILAG

Lokalplanens område 1:1.000

Indledning

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et boligområde i Søllerød kommune. Arealet er beliggende ved Egehegnet, vest for Motorvejen i Nærum.

Kommunen skal efter lov om kommuneplanlægning lade udarbejde forslag til lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

Lokalplanen er det retslige grundlag for at kunne iværksætte sådanne anlægs-, bygge-, nedrivnings- og beplantningsarbejder m.v.

Endvidere fastlægger lokalplanen by- og landzonegrænser. Endvidere kan en lokalplan fortrænge ældre tinglyste planer, servitutter m.v., som er blevet uaktuelle. Denne lokalplan nr. 23, har bl.a. det sigte at erstatte den tidligere gældende byplanvedtægt nr. 16 for lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner er med til at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Kommunens borgere skal underrettes om planlægningen for at kunne få indflydelse på den. Derfor lægger kommunalbestyrelsen lokalplanforslaget frem for borgerne inden dets endelige vedtagelse.

Ifølge loven om kommuneplanlægning skal kommunen udarbejde en overordnet kommuneplan for hele kommunen, og lokalplanerne skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. Det er således lokalplanen, der skal sikre overensstemmelse med kommunens overordnede og øvrige planlægning.

Indtil der foreligger en kommuneplan, skal lokalplanerne holde sig inden for de såkaldte § 15-rammer, der er fastlagt efter kommunens hidtidige planlægning og udgør en midlertidig aftale mellem kommunen og Miljøministeriet. Alternativt kan der efter aftale med Hovedstadsrådet eller Planstyrelsen ske en udvidelse eller ændring af § 15-rammerne.

Lokalplanens formål og indhold

Planen giver mulighed for opførelse af en tæt-lav bebyggelse med ca. 160 boliger og tilhørende fælleshuse.

Bebyggelsen opdeles i 4 boliggrupper omkring hver sin adgangsvej med parkeringspladser, carport og mindre opholds- og legetorve. Der kan opføres mellem 35 og 50 boliger i hver gruppe.

Det er hensigten at gennemføre den planlagte bebyggelse som en samlet byggesag i to fortløbende etaper, men lokalplanen sikrer at en yderligere opdeling (4 etaper) kan finde sted. Udbygningen påregnes at ske fra syd.

Alle vejarealer udformes som stilleveje eller opholds- og legegader og hovedparten af boligerne skal have direkte adgang herfra.

Lokalplanen sikrer at alle boliger får kontakt til de rekreative arealer via grønne kiler, der fra det fælles friareal mod vest trækkes ind i bebyggelsen.

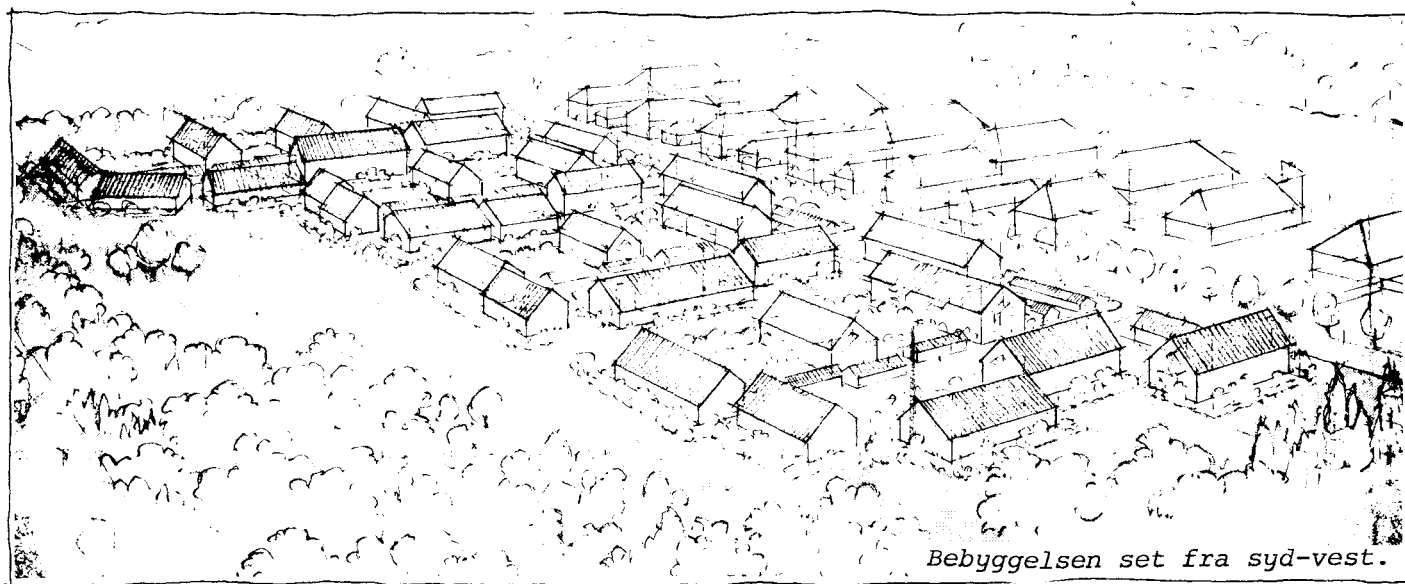
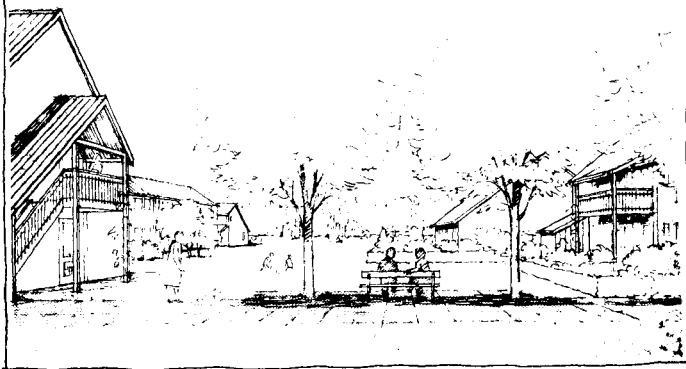
En nord-sydgående hovedsti knytter de 4 boliggrupper sammen. Hovedstien er forbundet med kommunens stisystem i nord og giver mod syd adgang til institutionerne, butikkerne og den kollektive trafik.

Mod Egehegnet skal bebyggelsen bestå af boligblokke i 2 etager med 35° sadeltage med røde tagsten som en naturlig overgang til den eksisterende bebyggelse øst for Egehegnet. Mod vest, mod de store friarealer afsluttes bebyggelsen af rækkehuse i 1½ etage.

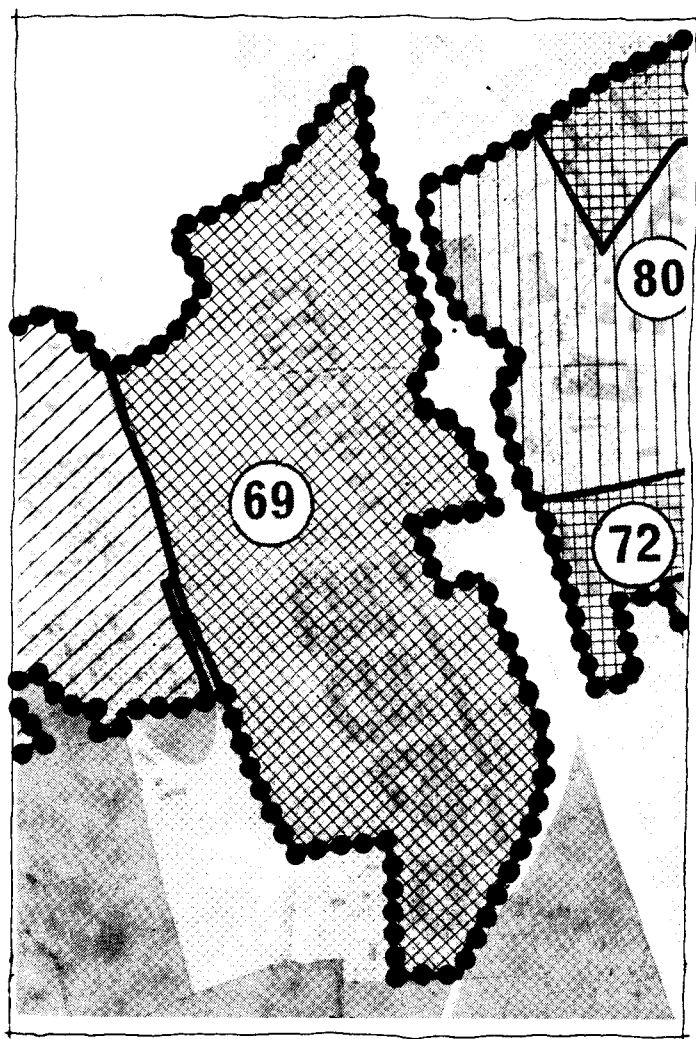
En væsentlig del af boligerne udformes som haveboliger.



Illustrationer fra den projekterede boligbebyggelse. Hovedstien set fra nord. Grønningen set fra hovedstien.



Bebyggelsen set fra syd-vest.



§ 15-rammerne. Udsnit af kortbilag.

Forhold til anden planlægning

Zonestatus:

Lokalplanområdet er beliggende og forbliver beliggende i byzone.

§ 15-rammer:

Området var indtil den 03.09.1981 omfattet af bestemmelserne for område 69 i henhold til de godkendte midlertidige rammer for lokalplanlægningen i Søllerød kommune. Da lokalplanen ikke var i overensstemmelse med disse rammer har kommunalbestyrelsen søgt Hovedstadsrådet om at ændre rammerne, jvf. Bilag side 5 (Tillæg nr. 13).

Hovedstadsrådet har ved skrivelse af 03.09.1981 godkendt tillæg nr. 13 til § 15-rammerne.

Byplanvedtægt:

Den gældende byplanvedtægt nr. 16 aflyses for det af lokalplanforslaget omhandlede område.

Spildevandsplan:

Området er beliggende inden for et kloakopland, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan, jfr. Miljøbeskyttelsesloven, § 21.

Naturgas:

Området berøres af den af hovedstadsregionens Naturgas I/S planlagte fordelingsledning gennem kommunen. På kortbilaget er indtegnet den arealreservation som interessentskabet på nuværende tidspunkt ønsker fastlagt.

Vandforsyning:

Arealet er beliggende i Søllerød kommunes Vandforsyningsområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bygges eller iøvrigt 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen.

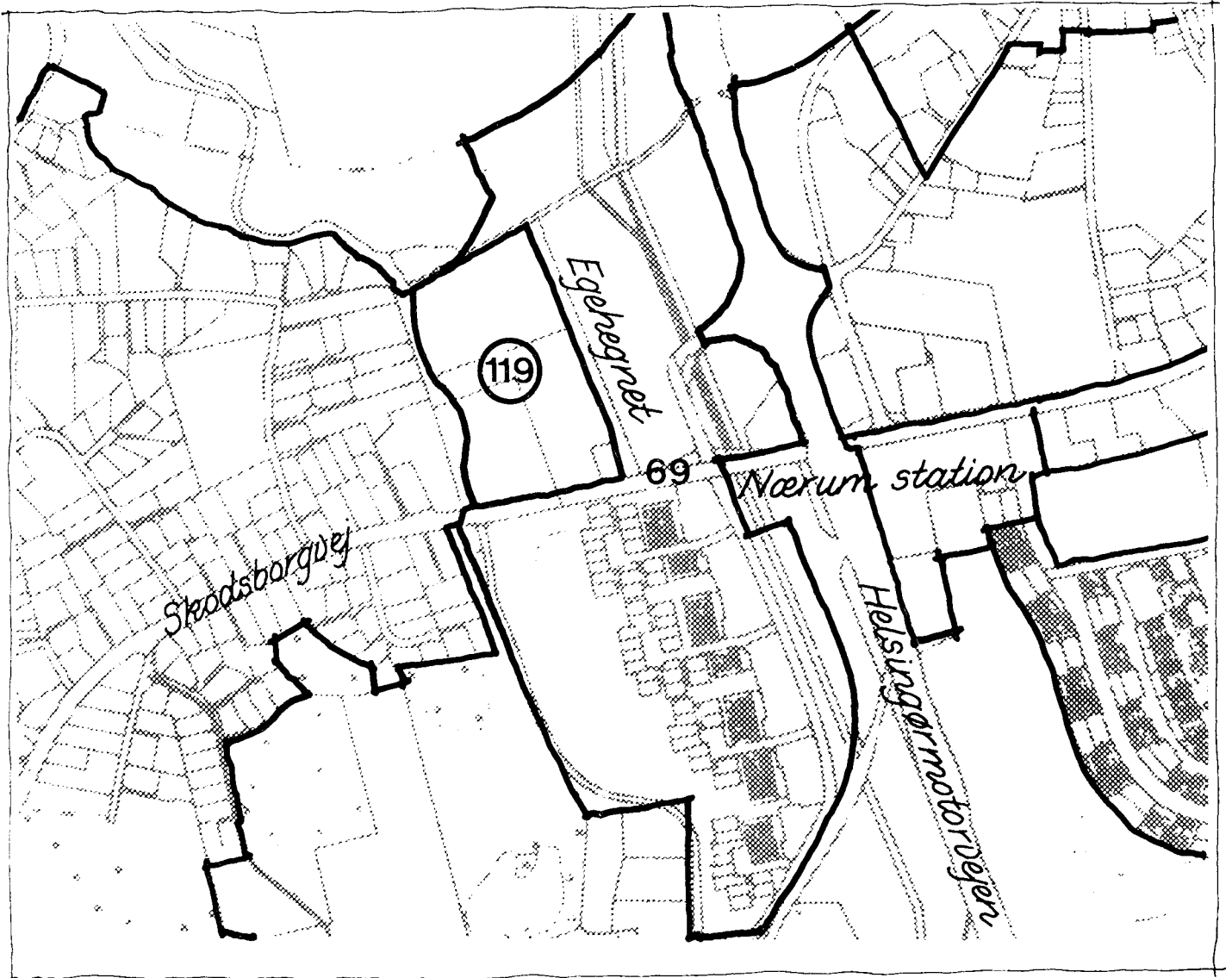
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning ophæves den del af byplanvedtægt nr. 16, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Da lokalplanforslaget er ændret i forhold til gældende § 15-rammer, er dens retsgyldighed afhængig af Hovedstadsrådets godkendelse af det udarbejdede tillæg til § 15-rammerne.

Hovedstadsrådet har ved skrivelse af 03.09.1981 godkendt tillæg nr. 13 til § 15-rammerne.



Tillæg nr. 13 til Søllerød kommunes § 15-rammer.

For område nr. 119 (del af tidligere område nr. 69) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende fællesanlæg til brug for områdets beboere,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 30, dog således at kommunalbestyrelsen kan tillade at der ud over den maximale bebyggelsesprocent kan opføres enkelte mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager,
- d. at arealerne nærmest den offentlige sti langs områdets vestgrænse (vest for eksisterende hovedkloakledning) friholdes for bebyggelse og udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere,
- e. at byplanvedtægt nr. 16 aflyses for det af lokalplanen omfattede område.

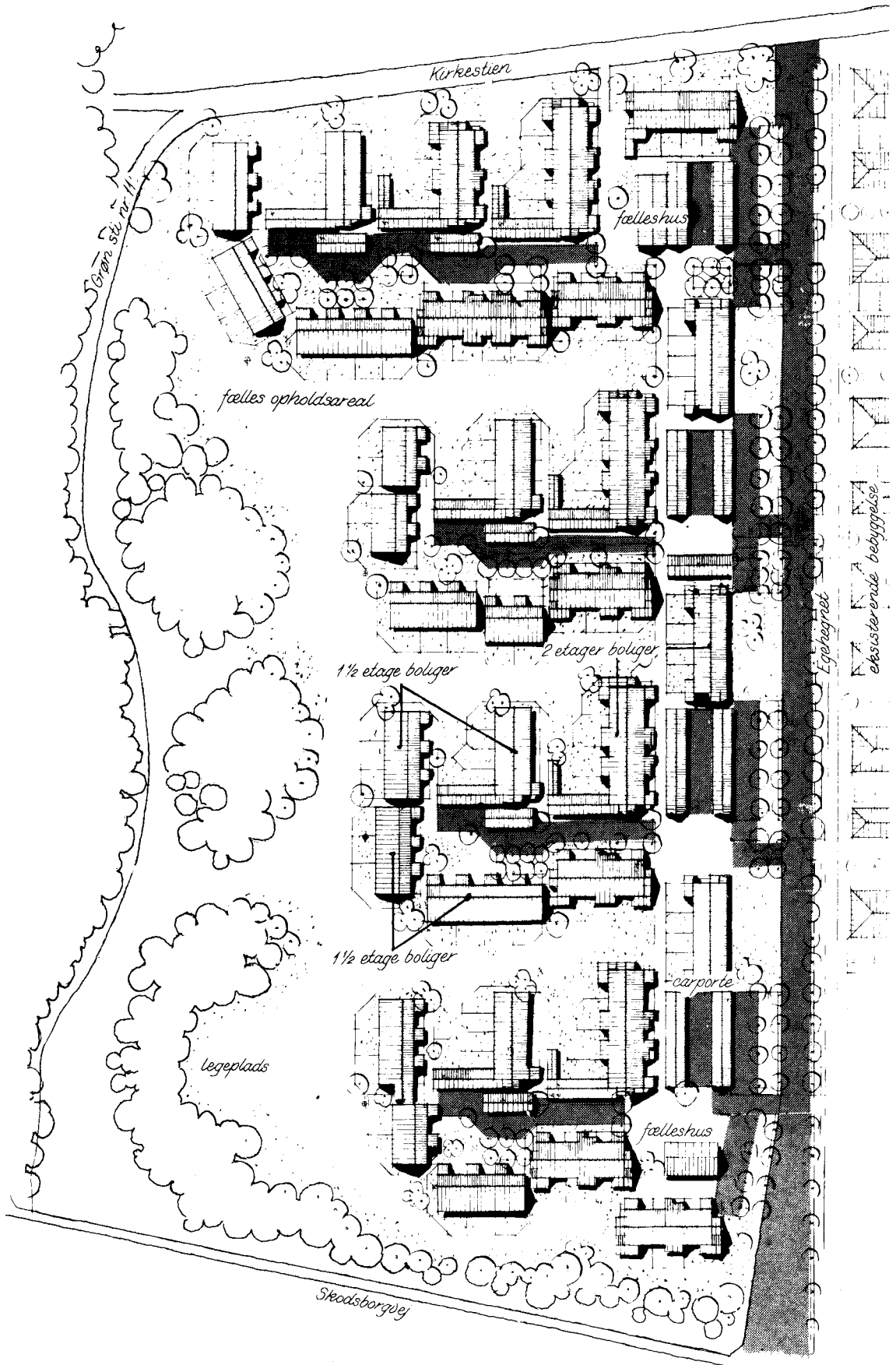
Søllerød Kommune Lokalplan 23

Lokalplan nr. 23 for et boligområde ved Egehegnet, vest for Motorvejen i Nærum.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1.0 Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at fastlægge en retningsgivende bebyggelsesplan for en tæt, lav bebyggelse omfattende ca. 160 boliger og herunder at sikre:
 - * at der skabes et boligområde, der giver gode muligheder for fælles samvær og udnyttelse af områdets fællesanlæg,
 - * at bebyggelsen opdeles i overskuelige boliggrupper, således at alle inden for gruppen har mulighed for at blive bekendt med hinanden og derfor føler større ansvar over for fællesanlæggene,
 - * at der skabes et fuldt integreret trafiksystem, hvor al færdsel sker på de gåendes vilkår, og hvor alle vejarealer er udformet som opholds- og legearealer,
 - * at der etableres gode stiforbindelser til institutioner, butikker og den kollektive trafik,
 - * at den ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse øst for Egehegnet,
 - * at bebyggelsens afgrænsning mod friarealerne i vest udformes under hensyntagen til eksisterende terræn og beplantning,
 - * at den eksisterende bevoksning i videst mulig omfang indpasses i udformningen af bebyggelsen og de ubebyggede arealer.



Retningsgivende bebyggelsesplan 1:1500



Områdets afgrænsning.

§ 2.0 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 6 n, 6 aa, 6 ai, 6 ak og 6 aq af Nærum by, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende og forbliver beliggende i byzone.

§ 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg, garager, carporte, legepladser, fælleshuse med samlingsrum, mødelokaler, hobbyrum m.v. samt opholds- og parkeringsarealer.
- 3.2 Det på kortbilaget med særlig signatur angivne område udlægges til fælles opholdsareal for hele bebyggelsen.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives visse former for liberalt erhverv under forudsætning af, at følgende betingelser kan overholdes:

Virksomheden må alene drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

Virksomheden må på ejendommen ikke beskæftige fremmed medhjælp og ikke give anledning til kundebesøg o.lign. der medfører øget trafik på boligvejene.

Virksomheden skal efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omboende.

Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4.0 Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun foretages i princippet som vist på den på side 8 gengivne retningsgivende bebyggelsesplan. Herudover kan l. salsboliger udstykkes som selvstændige ejerlejligheder. Til samtlige boligparceller kan udstykkes en andel af de viste carport/garage- og parkeringsarealer.
- 4.2 Udstykning af parceller til fællesbygninger må kun ske i overensstemmelse med kortbilaget.
- 4.3 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5.0 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier, som vist på kortbilaget.
- 5.2 Adgangsvejene i området skal udformes på en sådan måde, at en blanding af de hårde og de bløde trafikanter kan accepteres og således at al færdsel sker på fodgængernes betingelser.
- 5.3 Adgangen til den enkelte bolig skal ske fra de på kortbilaget viste adgangsveje, torve og stier og må ikke etableres direkte fra Egehegnet eller Skodsborgvej.
- 5.4 De viste stier må kun benyttes til gående og cyklende færdsel.
- 5.5 I tilslutning til adgangsvejene skal der udlægges areal til parkeringspladser, som

angivet på kortbilaget, svarende til 2 pladser pr. bolig. Halvdelen af parkeringspladserne kan etableres som carporte, som angivet på kortbilaget. Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads (incl. garage-/carportpladser) pr. bolig.

5.6 Byggelinier.
Bebyggelsen skal holdes i en afstand af:

6,25 m fra skel mod Grøn sti nr. 11 og Kirkesti,
10,00 m fra skel mod Egehegnet,
20,00 m fra skel mod Skodsborgvej.

§ 6.0 Spor- og ledningsanlæg

- 6.1 Bebyggelsen skal holdes i en afstand af 2,5 m fra de på kortbilaget angivne hovedkloakledninger, hvortil kommunalbestyrelsen til enhver tid skal have ret og adgang til eftersyn og evt. reparation.
- 6.2 Inden for en afstand af 2,5 m fra hovedkloakledningen må der endvidere ikke forefindes større træer eller buske med dybtgående rødder, ligesom der ikke må opsættes dyrere hegn af varig karakter.
- 6.3 Det på kortbilaget markerede bælte langs områdets vestgrænse reserveres til fremføring af fordelingsledning til naturgas.
Dette bælte skal friholdes for enhver form for bebyggelse og må ikke beplantes med træer med dybtliggende rødder.
- 6.4 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.5 Evt. fællesantenne skal placeres inden for de på kortbilaget særligt angivne arealer. Der skal nedlægges tilslutningskabler fra denne eller fra fællesantenne i naboområdet til alle boliger, jfr. § 8.5. Antennens udseende skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.6 Samtlige forsyningsledninger skal placeres i adgangsarealet til de enkelte boliggrupper. Disse forsyningsledninger må ikke overbygges og skal friholdes for beplantning.

§ 7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 For lokalplanområdet som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%. Ved bebyggelsesprocenten forstås det samlede etageareals procentvise andel af områdets nettoareal. Etagearealet udregnes efter reglerne i bygningsreglement 1977, dog således at der skal medregnes areal til 1 carport/garage pr. bolig. Områdets nettoareal udgøres af matr.nr. 6 n, 6 aa, 6 ai, 6 ak og 6 aq, incl. veje og stier.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der ud over den maksimale bebyggelsesprocent opføres enkelte mindre bygninger, der tjener formål, som er fælles for områdets beboere. Det samlede etageareal til sådanne fællesanlæg må ikke overstige 600 m².

- 7.2 Beboelsesbygningerne skal placeres inden for de på kortbilaget angivne h.h.v. 12 og 10 m brede byggefelter.
- 7.3 Beboelsesbygningerne skal opføres inden for de på kortbilaget angivne tværprofiler. Over profilet må etableres udluftninger og skorstene i sædvanligt omfang, jfr. 8.6.
- 7.4 Tagudhæng, trappestene, lyskasser m.v. må udføres indtil 60 cm udenfor de i § 7.2 angivne byggefelter og tværprofilerne vist på kortbilag.
- 7.5 Udhuse, udvendige trapper, altaner o.l. skal placeres inden for de på kortbilaget særligt angivne zoner. Udhuse skal så vidt muligt være sammenbyggede med beboelsesbygninger, fælleshuse eller carporte/garager.
- 7.6 Carporte skal placeres inden for de på kortbilaget særligt angivne byggefelter.

- 7.7 Facadehøjden på udhuse og carporte må ikke overstige 2,60 m målt fra terræn til skæring mellem facade og overside af tag.
- 7.8 Fælleshuse skal placeres inden for de på kortbilaget angivne byggefelter.
- 7.9 De i bygningsreglementets § 13.1 stk. 1 og 2 nævnte småbygninger og bygningsdele må ikke opføres uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 8.0 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Ydervægge på såvel beboelsesbygninger som fælleshuse skal fremtræde som gul mur af teglsten, evt. som teglelementer. Udhuse, garager/carporte, trapper og altaner må dog udføres med træbeklædning. Farver på ydervægge og træværk skal godkendes af kommunalbestyrelsen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 8.3 Tage på beboelsesbygninger og fællesbygninger skal have en hældning på mellem 30 og 35°. På udhuse og garager/carporte skal taghældningen være mellem 20 og 30°.

Tage på såvel beboelsesbygninger som på fælleshuse, udhuse og garager/carporte skal dækkes med røde tagsten.

Solvarmeanlæg må ikke etableres på bygningerne uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

- 8.4 Bebyggelsen skal stedse have et ensartet udseende. Udvendige mure og træværk skal have samme farve som oprindeligt godkendt.
- 8.5 Der må ikke opsættes udvendige radio- eller fjersynsantennener ud over den i pkt. 6.4 nævnte fællesantenne. Endvidere må der ikke opsættes vindmøller eller lignende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.6 Evt. pejsekorstene skal udføres efter en af kommunalbestyrelsen godkendt standardtegning.

8.7 Garager/carporte skal udføres efter en af kommunalbestyrelsen godkendt standardtegning.

§ 9.0 Ubebyggede arealer

9.1 De fælles opholdsarealer skal i det væsentlige anlægges som græsklædte, befæstede eller beplantede arealer efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan og skal stedse have et ordentligt udseende.

Kun de på kortbilaget særligt angivne steder kan der placeres legepladser efter reglerne i byggelovgivningen.

9.2 De til bebyggelsen hørende havearealer skal stedse fremtræde velholdte og have et ordentligt udseende.

Hegn i naboskel og mod interne vej- og stiarealer skal udføres som plankeværk i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt standardtegning eller som levende hegn. Hegn mod de fælles friarealer skal udføres som levende hegn plantet 25 cm inde på den enkelte parcel.

9.3 Ved Egehegnets udmunding i Skodsborgvej skal der, på den på kortbilaget angivne strækning etableres uigennemtrængeligt hegn bestående af buskplantning, suppleret med 1,20 m højt trådhegn.

9.4 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på fællesarealerne.

9.5 På de ubebyggede arealer må ikke ske henstillen af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.

§ 10.0 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal

det sikres, at fælles op- holds- og parkeringsarealer inden for den enkelte bebyg- gelsesetape etableres i overensstemmelse med bestem- melserne herom i § 5 og § 9.

§ 11.0 **Grundejerforening**

- 11.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i bebyg- gelsen.
- 11.2 Ejerforeningen skal oprettes senest når 50% af boligerne i 1. bebyggelsestape er solgt. Ejerforeningen skal optage medlemmer fra efter- følgende etaper i takt med indflytningen.
- 11.3 Ejerforeningen skal være pligtig at tage skøde på fællesarealerne herunder ve- je, stier og parkeringsarea- ler samt evt. fælleshuse ved ejerforeningens oprettelse.
- 11.4 Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af fælles- bygninger og fællesarealer- ne, herunder veje, stier, parkeringsarealer og lege- arealer, samt sørge for pas- ning af de grønne arealer med græsslåning og vedlige- holdelse af beplantningen fra ejerforeningens opret- telse.
- 11.5 Ejerforeningen skal endvide- re forestå driften og vedli- geholdelsen af evt. fælles antenneanlæg samt etablering og drift af eventuelle andre fælles anlæg.
- 11.6 Ejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunal- bestyrelsen.

§ 12.0 **Servitutter**

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§ 13.0 **Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder**

- 13.1 Hovedstadsrådet har ved skrivelse af 03.09.1981 god- kendt tillæg nr. 13 til § 15-rammerne.

§ 14.0 Ophævelse af byplanvedtægt

Den 27. februar 1967 af Bologministeriet godkendte byplanvedtægt 16 for arealer ved Nærum station, tinglyst den 7. marts 1967, ophæves for det af lokalplanen omfattede område.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående endeligt.

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE,
den 19.08.1981.

Birgitta Broberg

/

Aage Holm

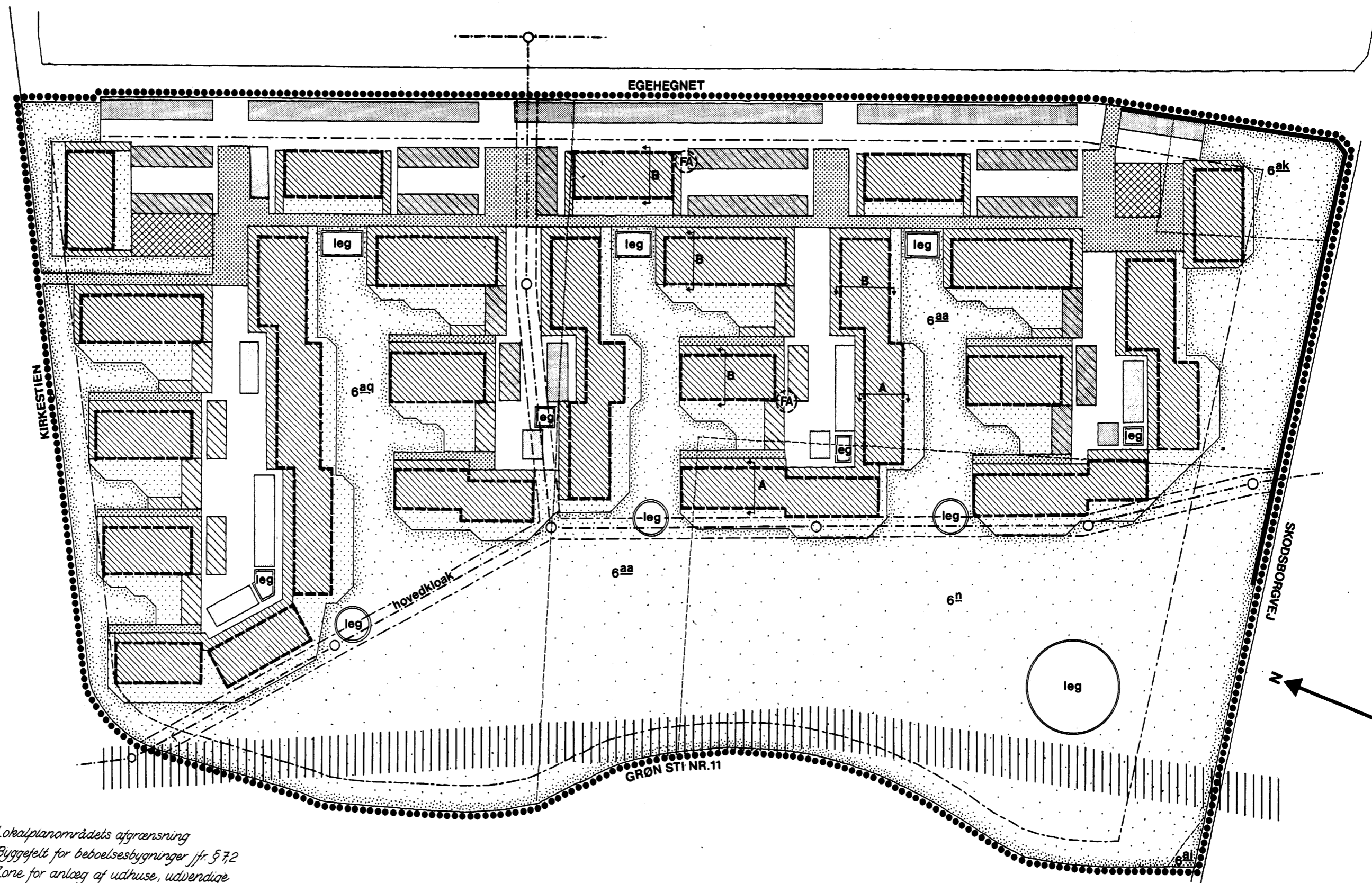
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående endeligt.

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE,
den 19.08.1981.

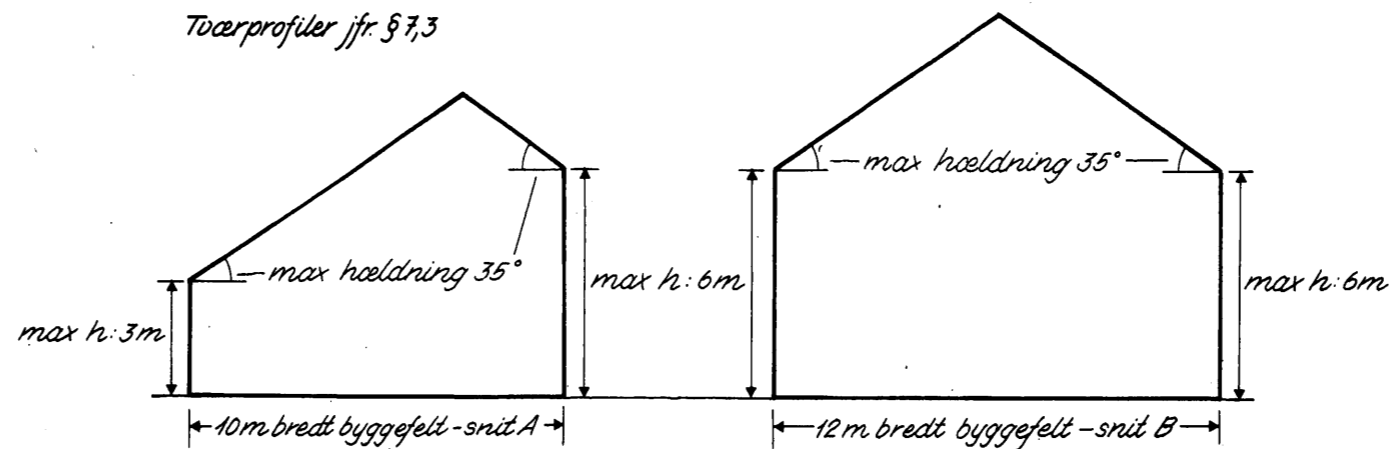
Birgitta Broberg

Aage Holm



- Lokalplanområdets afgrænsning
- ▨ Byggefelt for beboelsesbygninger jfr § 7,2
- ▧ Zone for anlæg af udhuse, udvendige trapper, altaner og lignende jfr § 7,5
- ▩ Privat haveareal
- ▤ Byggefelt for fælleshuse jfr § 7,8
- Parkering
- ▨ Byggefelt for carporte jfr § 7,6
- ▩ Sti- og fodgængerarealer
- ▤ Fælles opholdsarealer jfr § 3,2
- leg Legeplads jfr § 9,1
- FA Fællesantenne jfr § 6,4
- Hegn jfr § 9,3
- ||| Arealreservation til fordelingsledning til naturgas jfr § 6,2
- Byggelinie 2,5m fra hovedkloak jfr § 6,1 og langs veje og stier jfr § 5,6

Tværsnitter jfr § 7,3



Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 2. februar 1981				
LOKALPLAN NR. 23				
Målestok: 1:1000		Kortblad		
Projekt:	Tegnet:	Kontr.:	Rev.:	Nr.