Lokalplan 47

Hørsholm Kommune

Kokkedal Nord-Øst

Slotsdalen m.fl.

LOKALPLANENS HENSIGT OG INDHOLD.

Lokalplanområdet er en del af Kokkedal-området og beliggende i det nord-østlige hjørne umiddelbart op til kommunegrænsen mod Karlebo.

Området er i forvejen detailplanlagt gennem lokalplan nr. 35, idet de heri fastsatte bebyggelsesregulerende bestemmelser har vist sig at være for restriktive og uhensigtsmæssige, er der udarbejdet nærværende lokalplan, der fastholder bebyggelsesarterne åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, men samtidig giver mulighed for en fortætning af bebyggelse på områderne syd for Mikkelborg Allé.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 del-områder. Nordligst udlægges et areal til fritliggende énfamiliehuse, medens det midterste og sydlige areal udlægges til klynge, rækkehuse og lignende tæt/lav boligbebyggelse, adskilt af et grønt område.

Endelig muliggør lokalplanen vejbetjening af boligbebyggelsen inden for området af lokalplan nr. 43, hvilket er en genoptagelse af den tidligere plan for områdets disponering.

I lokalplanens § 7 er indsat en bestemmelse om, at den tæt/lave boligbebyggelse først kan opføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse af en detaljeret bebyggelsesplan omfattende passende dele af arealerne. Bebyggelsesplanerne vil blive tinglyst på områderne.

Samtlige grundejere inden for området skal til sin tid være medlem af en grundejerforening, der skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, grønne områder og anlæg.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

FORHOLDET TIL KOMMUNAL PLANLÆGNING.

Området er omfattet af bestemmelserne i kommuneplanens rammedel, område B-15.

»KOKKEDAL NORD ØST.

(omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 35).

a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom institutioner for børn og ældre, samt forsyningsanlæg.

   Der må ikke indrettes erhvervsvirksomheder. Dog skal det være tilladt at indrette privatkontorer, atelier, konsultationsværelser og lignende i boligen og i det hele taget på ejendommen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelsesejendomme, når virksomheden drives af en af husstandens medlemmer.

b. Bebyggelsesprocenten for åben, lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt, lav bebyggelse 30.

c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. 1 etage plus en underetage med et areal, svarende til en udnyttet tagetage, kan tillades opført, hvor terrænet på den ene side af en bygning er væsentlig lavere end på den anden side. Tæt, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

d. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

e. Minimumsgrundstørrelsen for åben, lav boligbebyggelse fastsættes til 800 m^2.

f. Der må ikke opføres dobbelthuse/tofamilieboliger på grunde mindre end 1400 m^2.

g. Der må ikke parkeres både og campingvogne og ikke langtidsparkeres (over 12 timer) lastvogne og lignende køretøjer.

h. Terrænreguleringer over ± 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.«

I henhold til kommuneplanens hovedstruktur er området forudsat færdigdisponeret for bebyggelse i 1985.

LOKALPLAN NR. 47.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 20.06.1975) fastsættes følgende bestemmelse for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er at ændre lokalplan nr. 35's bebyggelsesregulerende bestemmelser samt skabe mulighed for vejbetjening fra vest af lokalplan nr. 43's område.

2. OMRÅDET.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 3**ai**, 3**al**, 3**ao**, 3**ar**, 3**at**, 3**av**, 3**ax**, 3**ah**, 3**ak**, 3**an**, 3**az**, 3**aq**, 3**as**, 3**au**, 3**ap**, 3**am**, 3**ag**, 3**aæ**, 3**i**, 3**m**, 3**k**, 3**o**, 3**q**, 3**s**, 3**v**, 3**x**, 3**y**, 3**ø**, 3**aa**, 3**ab**, 3**ac**, 3**ad**, 3**af**, 3**ae**, 3**h**, 3**l**, 3**n**, 3**p**, 3**r**, 3**t**, 3**u**, 3**z**, 3**æ**, 3**d**, 3**e**, 3**f**, 3**g**, 3**ay**, del af 3**a** Vallerød by, Hørsholm samt 2**bv**, 2**bx**, 2**by**, 2**bz**, 2**bi** Mikkelborg by, Hørsholm, samt alle parceller, der efter 1.12.83 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanen opdeles som vist på vedhæftede kortbilag.

A. Åben, lav boligbebyggelse (fritliggende énfamiliehuse).
B. Tæt, lav boligbebyggelse.
C. Tæt, lav boligbebyggelse.
G. Grønne områder.
H. Fællesantenne.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Område A, B og C.

3.1.1. Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen inden for de respektive områder må kun opføres i overensstemmelse med den i § 2.2. nævnte bebyggelsesart.

3.1.2. Der må ikke indrettes erhvervsvirksomheder.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

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

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

3.1.3. Inden for område C kan der dog tillades opført en fællesbebyggelse for områdets beboere, og på den vestlige del af området kan der tillades opført indtil 300 m^2 nærbutik, når disse bebyggelser gives et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.1.4. Inden for området kan opføres transformer- og gasregulatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 9 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.2. **Område G.**
Område G må kun anvendes til fælles friareal og skal friholdes for bebyggelse, dog er det tilladt at indrette legepladser og opsætte legeredskaber i forbindelse hermed.

3.3. **Område H.**
Inden for området må opføres fællesantenneanlæg for TV- og radiomodtagelse. Antennemasten undtages fra gældende højdegrænsebestemmelser.

4. UDSTYKNINGER.

4.1. **Område A.**
Område A må kun udstykkes i parceller, således som det fremgår af kortbilaget.

4.2. **Område B.**
Området må maksimalt opdeles i 65 parceller for boligbebyggelse.

4.3. **Område C.**
Området må maksimalt opdeles i 100 parceller for boligbebyggelse.

5. VEJE OG STIER, ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD.*

5.1. **Veje og stier.**

5.1.1. Mellem punkt a og b udlægges areal i 15 m bredde til vej, sti og rabatter.

5.1.2. Interne boligveje udlægges i en bredde af min. 8 m afsluttende med vendeplads.

5.1.3. Stier i området udlægges i en bredde af min. 3 m, i princippet som vist på kortbilaget.

5.2. **Adgangsforhold.**

5.2.1. Til vejene a—b og Mikkelborg Allé på strækningen c—d må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende boligparceller.

5.2.2. Vejadgang til område B må kun ske fra Mikkelborg Allé og Mikkelborgvænge, i princippet som vist på kortbilaget.

5.2.3. Vejadgang til område C må kun ske fra vej a—b med max. 2 vejtilslutninger, i princippet som vist på kortbilaget, dog tillades den i 3.1.3. nævnte nærbutik særskilt vejbetjent.

5.3. **Parkeringsforhold.**

5.3.1. Der skal i boligområderne sikres mindst 2 parkeringspladser til hver bolig.

5.3.2. Der må ikke langtidsparkeres både eller campingvogne inden for området. Langtidsparkering (over 6 timer) af lastvogne og lignende køretøjer må ikke finde sted inden for området.

6. TEKNISKE ANLÆG.

6.1. El-ledninger må kun udføres som jordkabler.

6.2. Der etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagelse for hele området. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

Fodnote Der er langs Rungsted Strandvej tinglyst byggelinje i en afstand af 10 m fra vejmidte.

6.3. Inden for området skal samtlige ejendomme, med aftagepligt tilsluttes gasforsyningsnettet til rumopvarmning og varmt brugsvand. Alternative opvarmningsformer, bortset fra pejse og brændeovne må kun anvendes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.11. Område A.

7.1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.1.2. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage
eller
hvor terrænet på den ene side af bygningen er væsentlig lavere end på den anden side, kan bebyggelsen opføres i 1 etage plus underetage med et etageareal svarende til en udnyttet tagetage; tagkonstruktionen skal i så fald udføres med den anførte minimumshældning.

7.1.3. Tages vinkel med det vandrette plan skal være minimum 25°.

7.1.4. Bebyggelse må ikke opføres nærmere vej end 5 m. Mod områdets nord- og vestgrænse fastlægges byggelinje på 5 m, henholdsvis 15 m.

7.2. Område B og C.

7.2.1. Bebyggelse må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan, omfattende passende dele af områderne.

Planen skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Placering af de i punkt 3.1.3. omtalte eventuelle fællesfaciliteter.

Placering af udhuse, småbygninger o.l. samt garager/carporte (eller evt. fællesparkering).

Bygningsprofiler, facader og materialer.

Evt. tilbygningsmulighed til fuld udnyttelse af det tilladte etageareal. I disse tilfælde skal bygningens indretning vises.

Terrænreguleringer.

Beplantning og indretning af fællesarealer, herunder legepladser.

Områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, boligområder, friarealer o.l.

Bebyggelsesplanen for område C skal sikre etablering af en grøn kile fra område G til punkt X.

Ved udarbejdelse af bebyggelsesplanen kan der ses bort fra bygningsreglementets bestemmelse om højder og afstande, dog kun i et sådant omfang, at planen i rimelig grad tilgodeser hensigten med højde- og afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet.

7.2.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for hvert delområde.

7.2.3. Der må max. etableres 65 boliger i område B og 100 boliger i område C.

7.2.4. Inden for område B må de enkelte boliger ikke opføres med et mindre etageareal end 90 m² og skal kunne udvides til 150 m².

7.2.5. Inden for område C må de enkelte boliger ikke opføres med et mindre etageareal end 70 m².

7.2.6. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage
eller
hvor terrænet på den ene side af bygningen er væsentlig lavere end på den anden side, kan bebyggelsen opføres med 1 etage plus underetage med et etageareal svarende til en udnyttet tagetage; tagkonstruktionen skal i så fald udføres med den anførte minimumshældning.

7.2.7. Bebyggelse må ikke opføres nærmere områdegrænserne end 5 m.

7.3. **Fællesbestemmelser for område A og B.**

7.3.1. Bebyggelse må ikke opføres nærmere matr. nr. 1æ Mikkelborg (Skoven) end 15 m.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. **Bestemmelser for område A.**

8.1.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

8.1.2. Tage skal dækkes med teglsten.

8.1.3. Udvendige bygningssider skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop eller nævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

Til døre, vindueskarme og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes med kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.2. **Bestemmelser for område B og C.**

8.2.1. Boliger inden for et delområde skal udføres i ensartede materialer og taghældninger.

8.2.2. Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

8.2.3. Tilbygninger skal udføres i samme materialer, taghældning og farvevalg som den bebyggelse, de tilbygges.

8.2.4. Skiltning i området må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. **Fællesbestemmelser for områderne A, B og C.**

9.1.1. Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til boligvej, sti eller parkeringsareal, skal anlægges eller vedligeholdes som have.

Langs den enkelte parcels skel mod sti og fællesareal må kun plantes levende hegn.

9.1.2. Terrænregulering på mere end ± 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

9.1.3. Parkering af motorkøretøjer, campingvogne og både må ikke finde sted på fælles friarealer.

9.2. **Område G.**

9.2.1. Beplantning og evt. hegning må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

9.2.2. Terrænregulering på mere end ± 1,0 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

9.2.3. Oplagring må ikke finde sted.

9.2.4. Parkering af motorkøretøjer, campingvogne og både må ikke finde sted.

9.3. **Fællesbestemmelse for områderne A, B, C og G.**

9.3.1. Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning og kun efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

Generelt gælder, at ny bebyggelse med tilhørende areal ikke må tages i brug før:

10.1. Den i § 6 nævnte tilslutning til gasforsyningsnettet har fundet sted.

10.2. Veje, stier og parkeringspladser i den i § 7 nævnte plan for de enkelte områder er anlagt.

10.3. De interne friarealer, herunder legepladser for de enkelte områder, er anlagt.

11. GRUNDEJERFORENING.

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller i områderne A, B og C. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer (område G), fælles anlæg og veje.

11.2. Den i § 11.1. nævnte grundejerforening sammensættes af lokalafdelinger for hvert af områderne A, B og C. Disse lokalafdelinger skal forestå drift og vedligeholdelse af boligveje og stier samt øvrige fælles færdselsarealer og fælles friarealer samt fælles anlæg inden for de enkelte områder.

11.3. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75% af de udstykkede parceller i hvert af områderne er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.4. Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

12. OPHÆVELSE AF BYPLAN/LOKALPLAN.

Den af miljøministeriet/planstyrelsen den 10.12.1975 godkendte byplanvedtægt nr. 22 for Kokkedal-området samt den af kommunalbestyrelsen den 22.10.1979 vedtagne lokalplan nr. 35 for den nordøstlige del af Kokkedal-området ophæves for så vidt angår det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 19. december 1983.

Ove Sundberg

/ J. Brandt

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

Hørsholm, den 26. marts 1984.

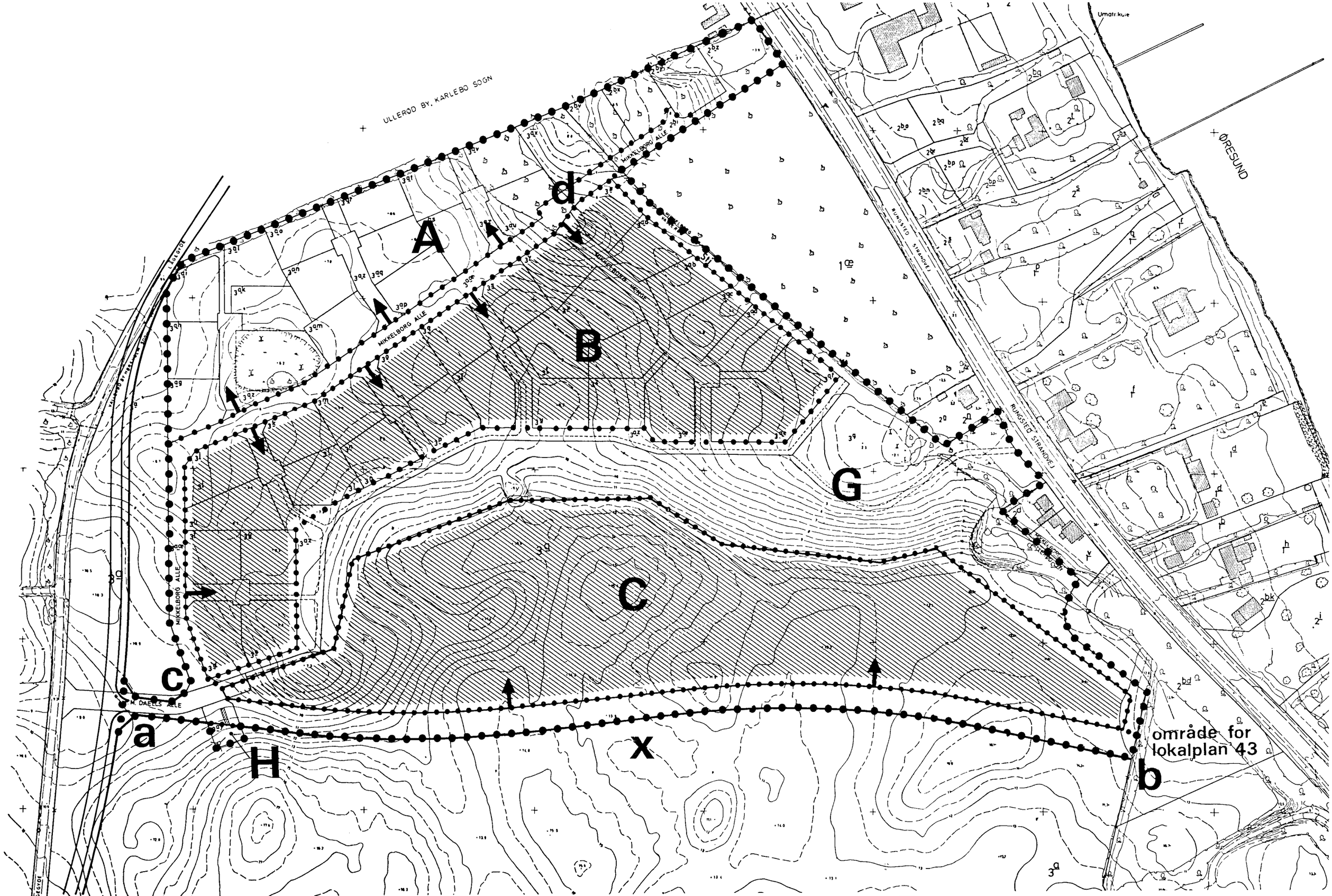
Ove Sundberg

/ J. Brandt

Indført i dagbogen for retten i Hørsholm den 2. april 1984. 00 8646.

Akt.skab: V nr. 245.

Lyst, f.s.v. ang. de i § 2 nævnte matr.nr. B. Tegldal



HØRSHOLM KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING

LOKALPLAN NR. 47

DATO: DEC. 1983

REV: MARTS 1984

MÅL: 1:2000

TEGN. NR. H–105–47–1a