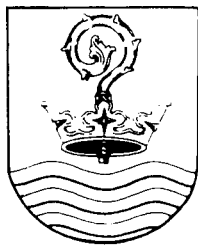


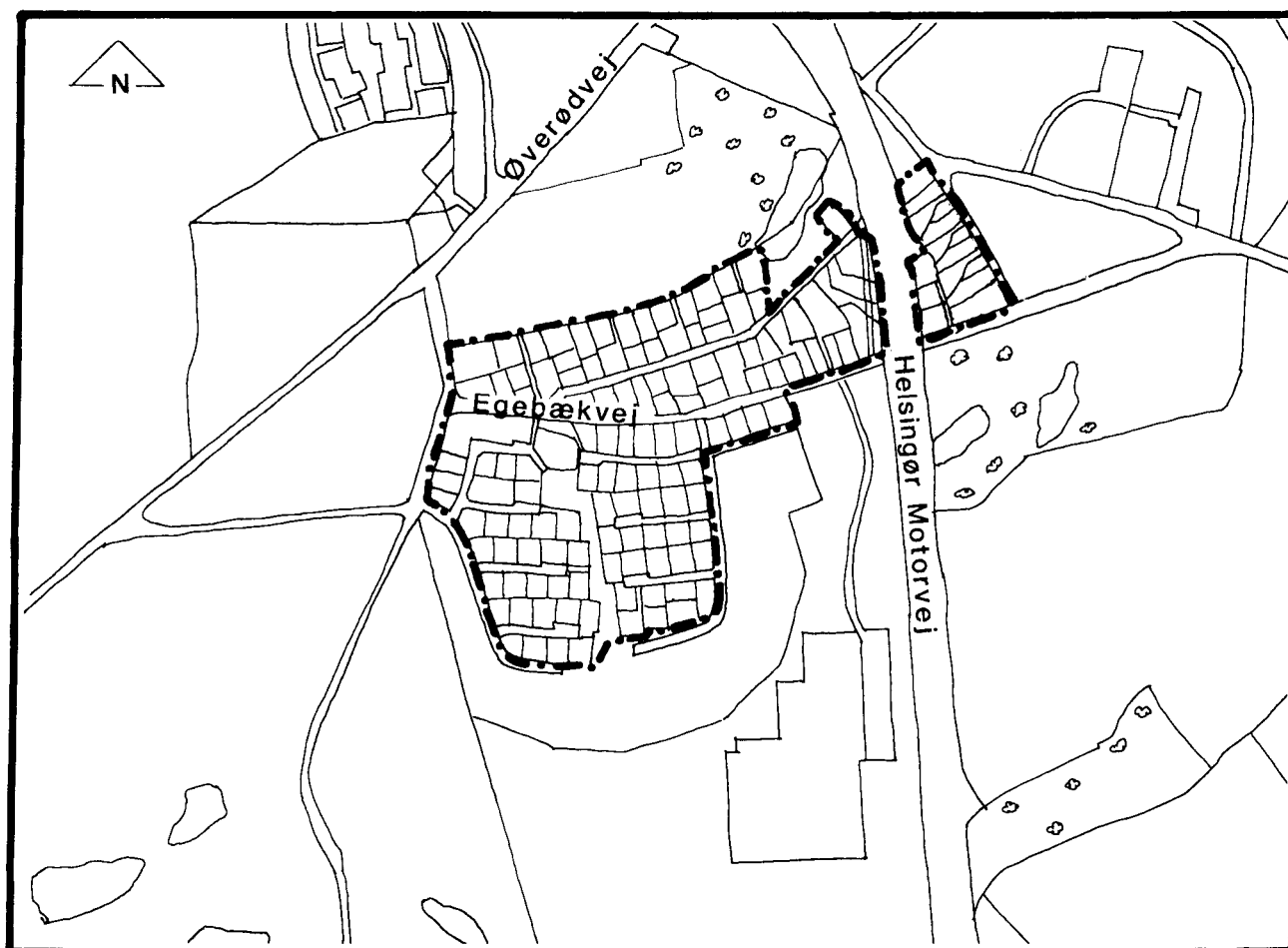
SØLLERØD



KOMMUNE

LOKALPLAN 56

FOR ET OMRÅDE VED EGBÆKVEJ, KIKHANEBAKKEN,
ØRNEBAKKEN OG MARIEHØJVEJ I GL.HOLTE



Lokalplanen er udarbejdet af Søllerød kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen.

Vedttaget ved 1. behandling i kommunalbestyrelsen den 26.9.1984.

Vedttaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 19.6.1985.

Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 3.9.1985.

LOKALPLAN FOR ET VILLAOMRÅDE VED EGEBAKVEJ,
KIKHANEBAKKEN, ØRNEBAKKEN OG MARIEHØJVEJ I
GL. HOLTE.

Indhold: side

REDEGØRELSE

Indledning	1
Lokalplanens formål og indhold	1
Forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	4

LOKALPLAN 56

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Område- og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykninger	7
§ 5 Vej- og stiforhold	7
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ...	8
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11 Grundejerforening	11
§ 12 Servitutter	11
§ 13 Eventuelle tilladelser eller dispen- sationer fra andre myndigheder	11
Ophævelse af byplanvedtægt	11
Vedtagelsespåtegning	12

TEGNINGSBILAG

Lokalplanens område

mål 1:4000

Indledning

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et villaområde ved Egebækvej, Kikhanebakken, Ørnebakken og Mariehøjvej i Gl. Holte.

En kommune skal efter lov om kommuneplanlægning udarbejde et forslag til en lokalplan før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Kommuneplanloven arbejder med to slags planer:

Kommuneplanen er den overordnede plan som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v.

Lokalplanen gælder for et enkelt område, og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og bebyggelsen skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

Lokalplanen indeholder desuden én ejendom, der er udlagt til offentligt formål, børneinstitution.

Lokalplanen fastlægger i hvilken udstrækning den enkelte ejendom kan bebygges. Hver ejendom kan maksimalt bebygges med et etageareal svarende til 22 % af grundarealet og ikke med flere end 2 beboelseslag, enkelte områder dog kun i én etage.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Søllerød kommune, vedtaget den 14.12. 1983. Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne GHo B5 og B7.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser for åben, lav boligbebyggelse indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"I tilfælde, hvor der efter kommunalbestyrelsens skøn kan opnås miljømæssige fordele for et boligkvarter ved en anden bebyggelse end én og tofamiliehuse - f.eks. ved bevaring af et landskabstræk, en park eller en for kvarteret karakteristisk bebyggelse - kan der ved lokalplan tillades andre boligformer, f.eks. række/kædehuslignende bebyggelser eller flerfamiliehus.² Grundarealet skal svare til mindst 1.000 m² pr. bolig.

Ved indretning af boliger i eksisterende bevaringsværdig bebyggelse kan der evt. fastsættes lempeligere krav til grundareal pr. bolig, hvor forholdene taler for det.

Hvor eksisterende bebyggelse efter kommunalbestyrelsens skøn er uhensigtsmæssig til boligformål, men ønskes bevaret af miljøhensyn, kan det ved lokalplan tillades, at der indrettes institutioner og erhverv, hvis bevaringshensynet derved kan tilgodeses. Ved erhverv skal opretholdes et boligareal på mindst 80 m². Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes højere end 30, heraf højst 22 over terræn.

Det er en forudsætning, at institutions- og erhvervsanvendelsen ikke medfører gener for omgivelserne eller bryder karakteren af boligområde."

Ejendomme, der kan komme ind under disse bestemmelser er ikke udpeget i lokalplanen. Udnyttelse af bestemmelserne forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan i hvert enkelt tilfælde.

Zonestatus

Lokalplanområdet er og forbliver byzone.

Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægter nr. 13 og 28, som begge aflyses for så vidt angår de af lokalplanen omfattede områder.

Trafikplanlægning.

I henhold til kommuneplanen er Egebækvej og Attemosevej klassificeret som fordelingsveje, langs hvilke der søges anlagt cykelstier. Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til, hvornår dette vil blive gennemført.

Vejbyggelinier

Langs Helsingørmotorvej har amtsrådet på vegne af ministeriet for offentlige arbejder Vejdirektoratet pålagt byggelinier på 50 m fra vejmidte.

Byggelinier i henhold til lov om naturfredning.

Fredningsstyrelsen har med skrivelse af 17.9.1985 ophævet naturfredningslovens skovbyggelinier inden for lokalplanområdet.

Spildevandsplan

Del af lokalplanområdet er beliggende inden for et kloakopland, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan i overensstemmelse med lov om miljøbeskyttelse.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i Søllerød kommunes vandforsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i de af varmforsyningsplanen omfattede områder.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunepalanlovens § 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 kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Lokalplan 56 for et område ved Egebækvej, Kikhanebakken, Ørnebakken, og Mariehøjvej i Gl. Holte.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende villakvarter ved at fastlægge anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Lokalplanen fastlægger, at området er et boligområde, og bebyggelsen skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

Lokalplanen indeholder desuden én ejendom, der er udlagt til offentligt formål, børneinstitution.

Lokalplanen fastlægger i hvilken udstrækning den enkelte ejendom kan bebygges. Hver ejendom kan maksimalt bebygges med et etageareal svarende til 22 % af grundarealet og ikke med flere end 2 beboelseslag enkelte områder dog kun i én etage.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på tegningsbilaget, og omfatter følgende matr. nr.

3 a, 3 x, 3 ff, 3 fg, 3 fh, 3 fi,
3 fk, 3 fl, 3 fm, 3 fn, 3 fo, 3 fp,
3 fq, 3 fr, 3 fs, 3 ft, 3 fu, 3 fv,
3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø, 3 ga,
3 gb, 3 gc, 3 gd, 3 ge, 3 gf, 3 gg,
3 gh, 3 gi, 3 gk, 3 gl, 3 gm, 3 gn,
3 go, 3 gp, 3 gq, 3 gr, 3 gs, 3 gt,
3 gu, 3 gv, 3 gx, 3 gy, 3 gz, 3 gæ,
3 gø, 3 ha, 3 hb, 3 hc, 3 hd, 3 he,
3 hf, 3 hg, 3 hh, 3 hi, 3 hk, 3 hl,
3 hm, 3 hn, 3 ho, 3 hp, 3 hq, 3 hr,
3 hs, 3 ht, 3 hu, 3 hv, 3 hx, 3 hy,
3 hz, 3 nu og 3 ob, alle af Holte by,
Nærum,

samt følgende matr. nr.:

1 ik, 1 ki, 1 kk, 1 kl, 1 km, 1 kn,
1 ko, 1 kp, 1 kq, 1 kr, 1 ks, 1 kt,
1 ku, 1 kv, 1 kx, 1 ky, 1 kz, 1 kæ,
1 kø, 1 la, 1 lb, 1 lc, 1 ld, 1 lf,
3 c, 3 r, 4 h, 4 q, 4 x, 4 y, 4 z,
4 æ, 4 ab, 4 af, 4 ag, 4 ah, 4 au,
4 av, 4 ax, 4 ay, 5 d, 5 ø, 5 ab,
5 ac, 5 ad, 5 ae, 5 ag, 5 al, 5 am,
5 az, 5 bn, 5 bo, 5 bp, 5 bx, 5 by,
5 ck, 5 cl, 5 cm, 5 cn, 5 co, 5 cp,
5 cq, 5 cr, 5 cs, 5 ct, 5 cu, 5 cv,
5 cx, 5 cy, 5 cz, 5 cø, 5 db, 5 dc,
5 dh, og 6 s og 56 alle af Holte by,
Gl. Holte,

samt alle parceller, der efter den
15.3.1984 udstykkes fra de nævnte ej-
endomme.

- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver byzo-
ne.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områder-
ne A1, A2, A3, A4 og B, som vist på
tegningsbilaget.

§ 3 Områdets anvendelse

Med henvisning til tegningsbilaget fast-
sættes følgende bestemmelser for lokal-
planens områder:

- 3.1 A 1, A 2, A 3 og A 4, Villabebyggelse:
- 3.2 Områderne må kun anvendes til bolig-
formål, og bebyggelsen må kun bestå af
åben og lav boligbebyggelse.
- 3.3 På hver ejendom må kun opføres eller
indrettes én bolig for én familie.
- På grunde over 1600 m² skal det være
tilladt at opføre eller indrette 2 bo-
liger.
- 3.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at
der på ejendommene i området udøves
sådanne liberale erhverv, som almin-
deligvis kan udføres i beboelsesom-
råder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der be-
bør den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrel-
sens skøn drives på en sådan måde, at
ejendommens karakter af beboelsesejen-

OBS

Bestemmelserne i Kommu-
neplanen for Søllerød Kom-
mune har siden denne
lokalplans vedtagelse fast-
sat andre bestemmelserne
vedr. mulighederne for at
etablere mere end én bolig
pr. ejendom.
Der skal således nu til hver
bolig være et grundareal
svarende til mindstegrund-
størrelsen for det pågæl-
dende område.

dom ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.5 Det på tegningsbilaget med særlig signatur viste areal i område A1 er fælles fri- og opholdsareal.

3.6 B, Offentligt formål:

Området må kun anvendes til offentlige formål, børneinstitution.

3.7 Fællesbestemmelser for A og B-områder:

Indenfor områderne kan opføres eltransformatorstationer samt måle- og trykregulatorer for fremføring af gas til kvarterets forsyning, når disse udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 **Udstykninger**

4.1 Ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1000 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal skal være mindst på 800 m².

Ved større samlede udstykninger kan en del af grundarealet være andel i fællesareal.

§ 5. **Vej- og stiforhold**

5.1 Langs samtlige veje pålægges en bygge-
linie på 5 m fra vejskel. Langs samtlige stier pålægges en bygge-
linie på 2,5 m fra vejskel.

*) fodnote:

*) fodnote:

Langs Helsingørmotorvej har amtsrådet på vegne af ministeriet for offentlige arbejder Vejdirektoratet pålagt bygge-
linier på 50 m fra vejmidte.

- 5.2 Arealet mellem byggelinien og vejskel må ikke anvendes til bebyggelse.

Under forudsætning af at bestemmelser i byggelov, vejlove m.v. overholdes, kan lette carporte dog tillades opført, når carportens tag holdes 1,0 m fra vejskel. Denne tilladelse gælder ikke for Egebækvej og Attemosevej.

- 5.3 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver ejendom. Overkørselens bredde må ikke overstige 4 m i vejskel.

- 5.4 Garager, carporte og anlæg af holdepladser for biler skal altid placeres med gulv i terræn i højde med fortovs bagkant, med mindre kørerampe udføres. Kørerampe må max. have en hældning på 200 o/oo. Langs Egebækvej og Attemosevej må rampen først påbegyndes ved byggelinien.

§ 6. **Spor- og ledningsanlæg**

- 6.1 Fremførte højspændingsledninger er beliggende som vist på tegningsbilaget, jfr. § 13.
- 6.2 Fremførte hovedvandledeledninger (Sjælsøvandledeledningen) er beliggende som vist på tegningsbilaget, jfr. § 13.

§ 7. **Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Fællesbestemmelser for A og B-områder:
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 22 %.
- 7.3 Ingen bolig må være på under 60 m².
- 7.4 Garager, carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger må ikke gives et større bebygget areal end 50 m² ialt.
- 7.5 Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/carportbygningen.
- 7.6 Fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.8 For de enkelte områder gælder herudover:

7.9 A 1:

Beboelsesbygninger må kun opføres i én etage.

Fællesarealet, jvf. tegningsbilaget, må ikke bebygges.

7.10 A2 og A3:

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 2 beboelseslag.

7.11 A4:

Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 2 beboelseslag, og såfremt bebyggelsen opføres efter en samlet bebyggelsesplan tillades den opført med gavle i naboskel.

7.12 B:

Bygninger må kun opføres i en etage.

§ 8. **Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1 Bebyggelsen på den enkelte ejendom skal fremtræde som én beboelsesbygning i såvel arkitektonisk som fysisk henseende.

8.2 Bebyggelsens ydre fremtræden, d.v.s.: udvendige bygningssider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en, efter kommunalbestyrelsens skøn, god helhedsvirkning.

8.3 Ændring af de farver og materialer, som er godkendt i forbindelse med byggeandragendet, må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens godkendelse uanset tidspunktet for bygningens opførelse.

8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Det ubebyggede areal skal fremtræde som friarealet for én beboelse, uanset antallet af boliger.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Hegn mod veje og stier skal være levende hegn i en maximal højde på 180 cm, eventuelt suppleret med trådhegn, i en maximal højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag vej- og stigrænsen og holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over vej- og stiarealet.
- 9.4 Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealet.

Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråningen ikke være stejlere end 1:1,5, medmindre ejeren af naboejendommen har givet sit skriftlige samtykke hertil.

Ved anvendelse af støttemur må dennes maksimale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linie fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5.

- 9.6 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på parcellerne.
- 9.7 På en ejendoms ubebyggede areal, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne og andre uindregistrerede køretøjer.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 11 **Grundejerforening**

Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 12 **Servitutter**

Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 13 **Tilladelser fra andre myndigheder**

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse dertil fra:

*) fodnote:

13.1 -NESA vedrørende deklarationsområdet beliggende langs Motorvejen, jfr. tegningsbilaget.

13.2 -Gentofte kommune vedrørende deklarationsområdet beliggende langs Motorvejen, jfr. tegningsbilaget.

Ophævelse af byplanvedtægt

Den under 25.04. 1958 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 13, tinglyst 7.5. 1958 ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

Den under 22.04. 1975 af Miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 28, tinglyst 20.5. 1975 ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

*) fodnote:

Fredningsstyrelsen har med skrivelse af 17.09.1985 ophævet naturfredningslovens skovbyggelinier indenfor lokalplanområdet.

Vedtagelsespåtegning

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

Birgitta Broberg


/

Aage Holm



Deklarationsområder for elledninger
 Deklarationsområder for vandledninger

- Lokalplangrænse
- Områdegænse
- Fællesareal

Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 22.8.85			
Lokalplan 56 Lokalplanens område			
Målestok: 1:4000			
Projekt: PEO	Tegnet: BN	Kontr.: PEO	Rev.:
			 Sidsingeniør
			Nr.