

Lokalplan 287

bevarende lokalplan for klyngehuse ved
Kikhanebakken og Ørnebakken



RUDERSDAL
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

Ifølge Lov om planlægning kan Kommunalbestyrelsen beslutte at udarbejde en lokalplan, når en bestemt udvikling ønskes fremmet. Kommunalbestyrelsen 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. Kommunens lokalplaner kan ses på www.rudersdal.dk.

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

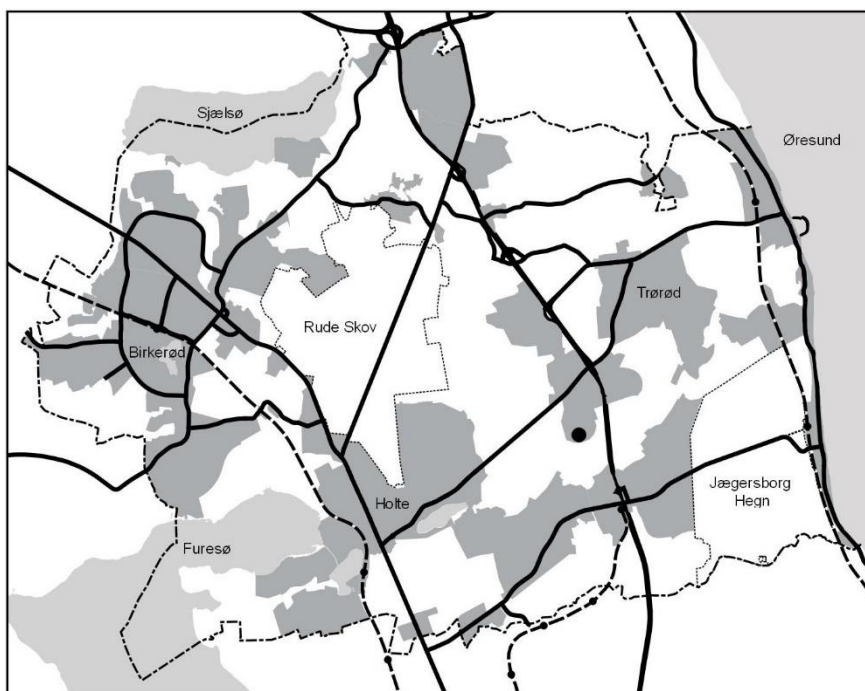
Offentlighedsperiode

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indflydelse på planlægningen skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg.

Dette forslag til bevarende Lokalplan 287 var fremlagt fra den 2. november 2022 til den 4. januar 2023. Der indkom ni hørings svar til lokalplanforslaget.

Kommunalbestyrelsen kan vedtage lokalplanen endeligt, når eventuelle indvendinger eller ændringsforslag har været behandlet.

Bevarende Lokalplan 287 er vedtaget den 26. april 2023. Planen er offentliggjort og gældende fra den 3. maj 2023.



Kortet viser lokalplanområdets placering i kommunen

Bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken

Redegørelse	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	6
Lokalplanens formål og indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	13
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	18
Lov om miljøvurdering	19
Lokalplanens bestemmelser	21
§ 1 Formål	21
§ 2 Område og zonestatus.....	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Matrikulære forhold	22
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	22
§ 6 Bevaringsbestemmelser	23
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Ubebyggede arealer	25
§ 10 Støj, lugt og støv.....	26
§ 11 Grundejerforeninger	26
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
§ 13 Servitutter og lokalplaner	26
Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	28

Kortbilag

1. Lokalplanens afgrænsning, matrikler og eksisterende forhold
2. Anvendelse
3. Passager og principiel placering af beplantningsbælter

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

Den 2. december 2020 vedtog Byplanudvalget i Rudersdal Kommune at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for 110 klyngehusbebyggelse beliggende på Ørnebakken og Kikhanebakken. Klyngehusbebyggelsen er tegnet af arkitekterne Poul Ammentorp og Peer Haubro og opført i årene 1970-72.

Planlægningen er gennemført på baggrund af den bevaringsfolder for klyngehusene, som Grundejerlauget Holte Avlsgaard udarbejdede i 2016/2017 i dialog med forvaltningen.

Bevaringsfolderen blev i 2017 hædret og tildelt kommunens arkitektur- og bevaringspris i kategorien "Bebyggelsesplaner, retningslinjer for samlede bebyggelse, byggeblade eller andre tiltag, der understøtter arkitektoniske kvaliteter og bevaringsværdier."

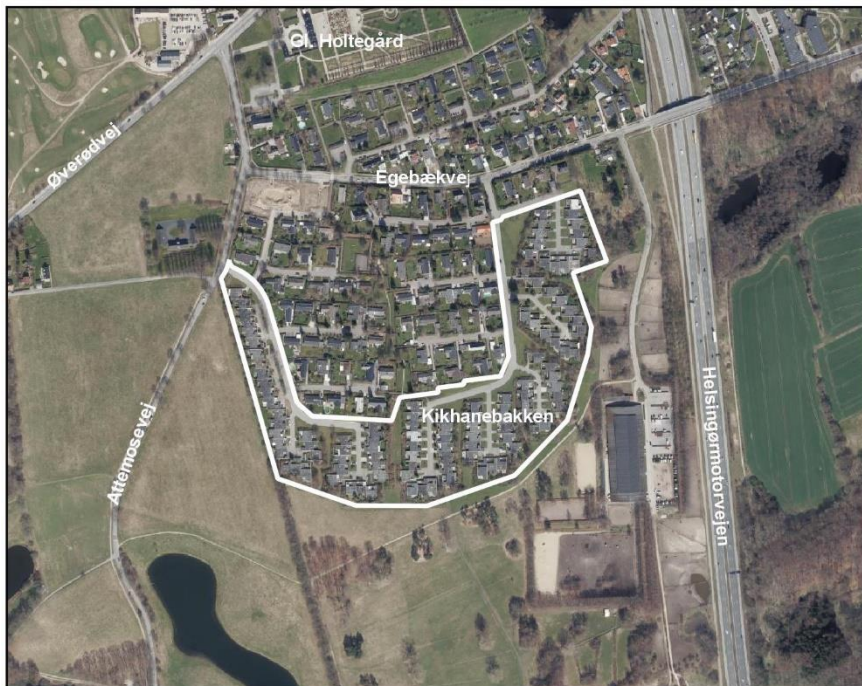
Bevaringsfolderen indeholder detaljerede byggeblade, der anviser hvordan en nænsom ombygning og istandsættelse af klyngehusene kan være med til at sikre det oprindelige helhedsudtryk.

Klyngehusbebyggelsen fremstår som en enkel og homogen bebyggelse, hvor de arkitektoniske kvaliteter er bundet op på få, men stærke virkemidler i form af materialer og farver. De gule mursten og det sorte træværk har stor betydning for det samlede helhedspræg af bebyggelsen. Derudover styrkes oplevelsen af bebyggelsens arkitektur af oprindeligt udførte bygningsdetaljer med profilering af sternbrædder, gule tegl og sternkapsler i zink.

Lokalplanen understøtter grundejerlaugets store arbejde til sikring af bebyggelsens fine værdier, og giver et klarere og mere entydigt administrationsgrundlag for behandlingen af ansøgninger ved om- og tilbygninger end den i dag gældende deklaration og byplanvedtægt.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter 110 klyngehuse på Kikhanebakken og Ørnebakken med interne adgangsveje og tilknyttede friarealer.

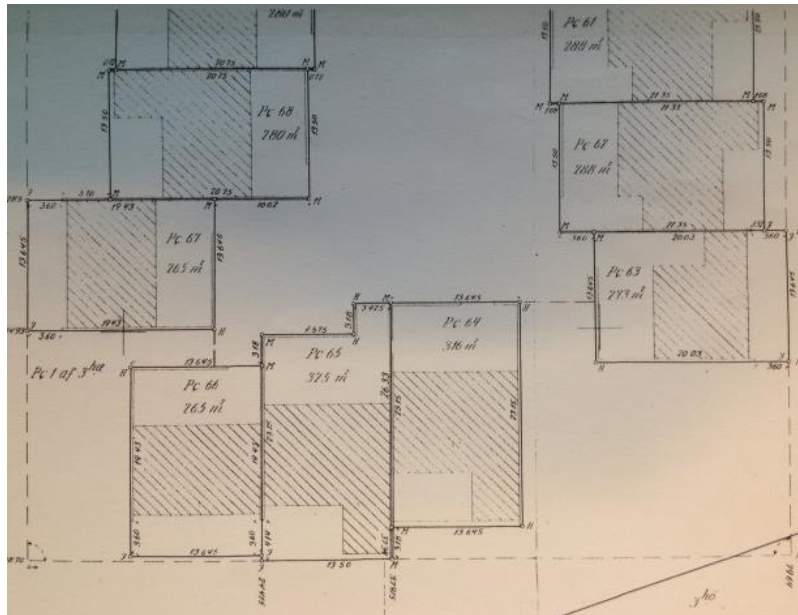


Klyngehusene på Kikhanebakken og Ørnebakken er beliggende syd for Egebækvej, ud mod de fredede arealer mellem Attemosevej og Helsingørsmotorvejen. Nord for lokalplanområdet afgrænses området af et parcelhusområde.



Foto af klyngehusbebyggelse og grønt vejforløb

Klyngehusene er opført på forholdsvis små private matrikler der varierer i størrelse på ca. 250 – 350 m².



På ovenstående skitse er der vist et typisk udsnit af matrikelstrukturen med nogle af de forskellige hustyper. Bebyggelsen på den enkelte matrikel er vist som skraveret areal.

De forholdsvis små matrikler er omgivet af ca. 50.000 m² friarealer i form af parklignende arealer med græs og beplantning med buske og træer. Fællesarealerne ejes og vedligeholdes af Grundejerlauget Holte Avlsgård.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er blandt andet at bevare helhedsindtrykket af klyngehusenes særlige arkitektoniske kvaliteter, der hovedsageligt består af gule tegl og sorte farver.

Formålet er endvidere at fastsætte bestemmelser, der er med til at bevare den oprindelige bebyggelsesstruktur, der udgør en væsentlig del af det samlede helhedspræg. Opførelse af tilbygning til det enkelte klyngehus skal endvidere ske med respekt for bebyggelsesstrukturen.

Formålet er også at sikre bebyggelsens åbne grønne vejprofiler og friarealer, der udgør et vigtigt element af bebyggelsens samlede udtryk og oplevelse.

Det er også lokalplanens formål at give mulighed for, at der kan ske en nænsom istandsættelse af klyngehusene uden, at der sker en forringelse af de arkitektoniske kvaliteter.

Inden for lokalplanområdet er arealerne markeret med forskellige anvendelseskategorier, som vist på Kortbilag 2.

Klyngehuse/bygning

Matriklerne med klyngehuse må kun anvendes til boligformål, med hver et klyngehus, der skal anvendes til helårsbeboelse. Der kan kun indrettes 1 bolig pr. matrikel/ejendom.

Lokalplanen fastsætter klare og entydige bebyggelsesregulerende bestemmelser, der understøtter og fastholder klyngehusbebyggelsens bebyggelsesstruktur og arkitektoniske kvaliteter. Der sikres dermed et entydigt administrationsgrundlag ved istandsættelse og tilbygning til den enkelte bolig.

Udstykning

For at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur, som er et væsentligt element, indeholder lokalplanen bestemmelser der fastlægger, at der ikke kan ske udstykning, arealoverførelser eller foretages sammenlægning af matrikler.

Parkeringsforhold

Lokalplanen fastsætter, at der til hvert enkelt klyngehus skal være én carport, som skal have en åben side mod vej. De åbne carporte udgør et vigtigt arkitektonisk element i forhold til bebyggelsens samlede udtryk.

Bevaringsbestemmelser

Bebyggelsesstrukturen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Bebyggelsesstrukturen er kendetegnet ved forholdet mellem de 110 klyngehuse med tilhørende små gårdhaver, der sammenflettes af friarealer der omgiver bebyggelsen. Bebyggelsen og friarealerne udgør tilsammen et væsentligt arkitektonisk element og grønt karaktertræk, som skal bevares. Derved er det ikke muligt at nedrive bebyggelsen uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.



Det er endvidere ikke muligt at nedrive gavle og gårdhavemure i de gule karakteristiske tegl, der ligeledes er udpeget som bevaringsværdige. De udgør et væsentligt arkitektonisk element. Endvidere kan klyngehusbebyggelsen kun ændres og tilbygges, hvis det sker i respekt for bebyggelsens bærende værdier. Det gælder blandt andet i forhold til den samlede helhedsoplevelse af bebyggelsen og i forhold til en række elementer som teglfacader, de flade tage og sorte farver.

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen fastlægger i forlængelse af de bevarende bestemmelser, at der som udgangspunkt ikke må ske opførelse af yderligere bebyggelse i området. Der må kun ske opførelse af begrænset bebyggelse på de enkelte matrikler inden for gårdhaverummene.

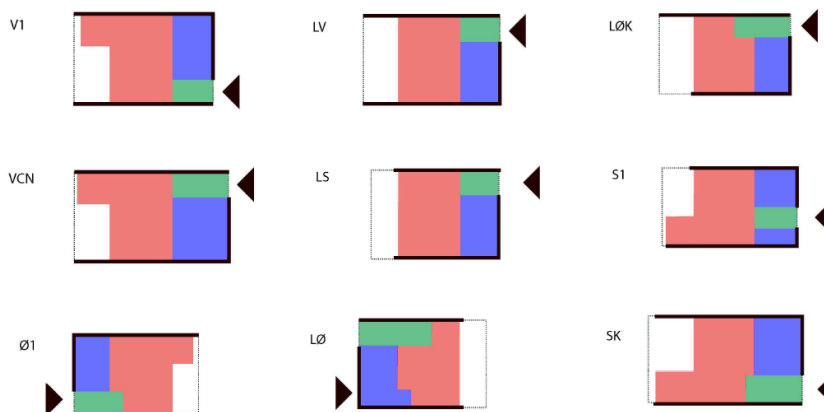


Gårdhaverummet er markeret med blå signatur.

Hvis udhuset/skuret placeres i forlængelse af carporten, som markeret med grøn på ovenstående billede, skal udhusets rem, der placeres oven på gårdhavemuren ligge som en forlængelse af carporten.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om at selve boligarealet til den enkelte bolig kun må udvides i form af, at der kan ske en facadefremrykning på to meter.

Endvidere er det tilladt at fremrykke facader i de boliger, som har dyb carport. Det gælder for hustyperne LØK, Ø1, LØ og SK.



I disse hustyper kan der derudover også ske facadefremrykning på to meter. Disse omdannelser respekterer fortsat den bevaringsværdige bebyggelsesstruktur.

Bebyggelsen i form af boligen må højst opføres i 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 3,2 meter til overkant af murkrone. Højde på skorstene og ovenlys er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Højden på carporte til den enkelte bolig må maksimalt være på 2,55 meter. Carporte må ikke lukkes af og skal fremstå åbne mod vej, da

det er et væsentligt karakteristisk træk af den samlede oplevelse af området.

Skure og udhuse som ikke er sammenbygget med carport må have en maksimal bygningshøjde på 2 meter. Det samme gør sig gældende for gårdhavemurene, der må være 2,2 m høje.

Der må endvidere ikke etableres udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som markerer sig fra vej og offentligt tilgængelige arealer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tage skal dækkes af sort tagpap eller fremstå som grønne tage, for eksempel beplantet med sedum som vækstlag. Det sorte tagpap eller de grønne tage er med til at understøtte enkle og homogene ydre fremtræden.

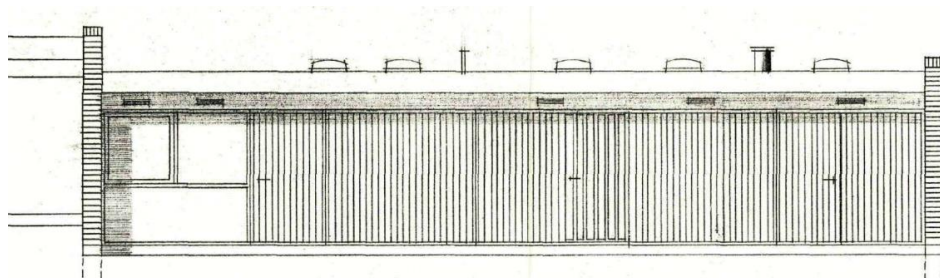
På klyngehusenes tage kan der gives tilladelse fra kommunalbestyrelsen ske opsætning af solceller, hvis de udgør en integreret del af klyngehusets arkitektur uden at forringe de særlige arkitektoniske kvaliteter. Solceller skal for eksempel placeres parallelt med tagfladen og følge tagets hældning, de skal være sorte, og de må ikke være reflekterende. Solceller skal endvidere ikke være synlige fra vej eller friarealer.

Til hver bolig er det muligt at indsætte et ubegrænset antal lave buede ovenlyskupler der i omkreds maksimalt måler 0,8 x 0,8 meter. Derudover er det muligt at indsætte maksimalt et større ovenlys, der i omkreds måler 1 x 2 meter og har en maksimal højde på 0,5 meter.

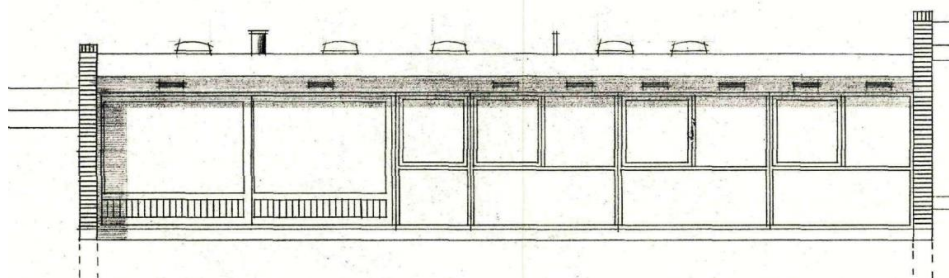


Gule tegl

Det fastlægges i lokalplanen, at alle ydervægge skal fremstå i gule tegl i blankt murværk, da det er et af klyngehusbebyggelsens mest væsentlige karaktertræk.



Øst eller nordfacade



Vest eller sydfacade

Lokalplanen indeholder endvidere, at fuger i murværket skal være af typen trykket fuge i ufarvet strandmørtel, hvor fugen ligger inde bag murstenens forkant.

Det fastlægges også, at alle sternkapsler skal udføres i zink. Endvidere skal alle dele af udhæng, rem, sternbrædder, og facadepartier, der er synlige fra vej, sti og friarealer, ved fornyelse erstattes med bygningsdele i massivt træ i farven sort og med samme udformning, profil og detaljering, som da bebyggelsen blev opført.

Skur, udhus og carport skal være sort og opført i massivt træ. Det er ikke tilladt at erstatte det profilerede træ med krydsfiner eller lignende materialer.



Skydedøre, facadepartier og vinduespartier med brystning skal være udført i massivt træ eller træ/alu og være i farven sort. Der er mulighed for, at yderdøre kan være i oxryød eller sort.

Fællesanlæg

Det fremgår på Kortbilag 2 hvilke arealer der må kun anvendes til fællesanlæg i form af ankomst- og parkeringsarealer.

Inden for området skal de ubebyggede arealer fremstå som åbne arealer med græs og solitære træer.



Billede af ankomst- og parkeringsarealer

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan anlægges 1 ekstra parkeringsplads pr. bolig. Den skal placeres som udvidelse af den eksisterende indkørsel til den enkelte bolig. Det befæstede areal må have en maksimal bredde på 6 meter og skal anlægges med grå betonfliser i 15 x 30 cm.

Det fastlægges i lokalplanen, at de ubebyggede arealer der afgrænses af gårdhavemuren og ankomst- og vejeareal skal fremstå som åbne arealer med græsarter og solitære træer.

Friarealer

Lokalplanen fastlægger, at friarealer skal fremtræde som grønne områder med græs, buske og træer.

I lokalplanen er der udpeget et principielt karaktergivende beplantningsbælte, som skal bevares, se kortbilag 3.



Udsnit af karaktergivende beplantning

Den eksisterende og oprindelige beplantning består hovedsageligt af Rosa Multiflora og Rosa Carolina. Lokalplanen fastlægger ikke hvilke former for beplantning der skal være inden for området, men giver mulighed for, at der kan plantes buske eller træer.

Grundejerlauget står for udvælgelse af beplantning mv. samt vedligehold af samtlige friarealer.

Inden for friarealerne er der placeret passager mellem bebyggelsen og det fælles grønne parkområde. Disse passager skal bevares og må ikke lukkes af.



Passager

På friarealerne er det ikke muligt at etablere terrasse eller opsætte hegn eller stakit. Dette er for at sikre, at den sammenhængende karakter, der præger bebyggelsens grønne områder bevares.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

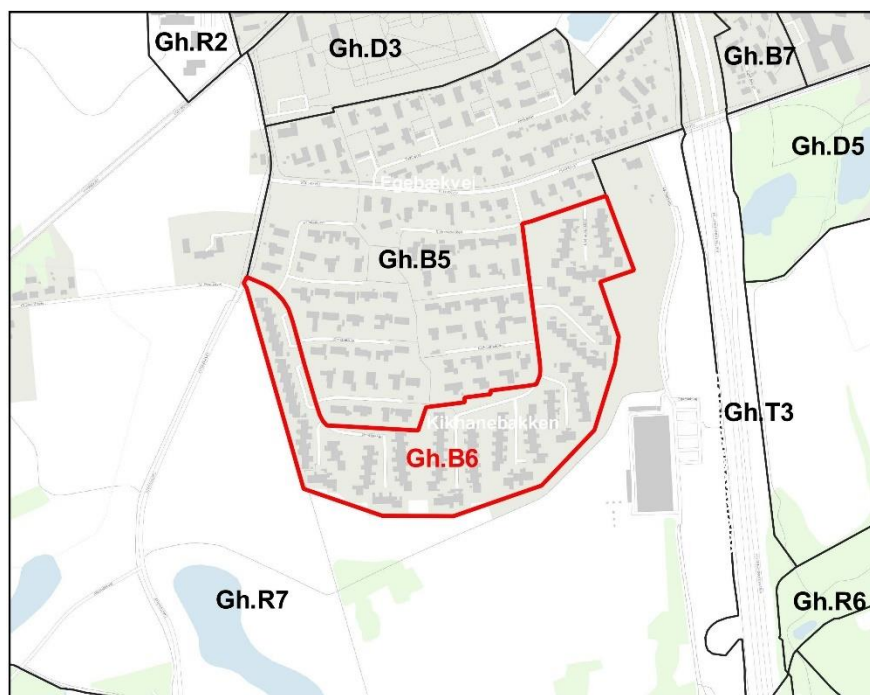
Fingerplan 2019

Lokalplan 287 er i overensstemmelse med Fingerplan 2019. Området ligger, som resten af kommunen, i fingerplanens udpegning af "det ydre storbyområde". Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde. Lokalplanområdet indgår som en del af ydre storbyområde (byområde) og er beliggende i den indre Helsingør-finger.

Kommuneplan 2021

Det vurderes, at Lokalplan 287 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, som Kommunalbestyrelsen i Rudersdal Kommune vedtog den 30. juni 2021.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde Gh.B6 Ørnebakken, Kikhanebakken. Anvendelsen er fastlagt til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 35 for området som helhed, og der kan opføres bebyggelse i maksimalt en etage.



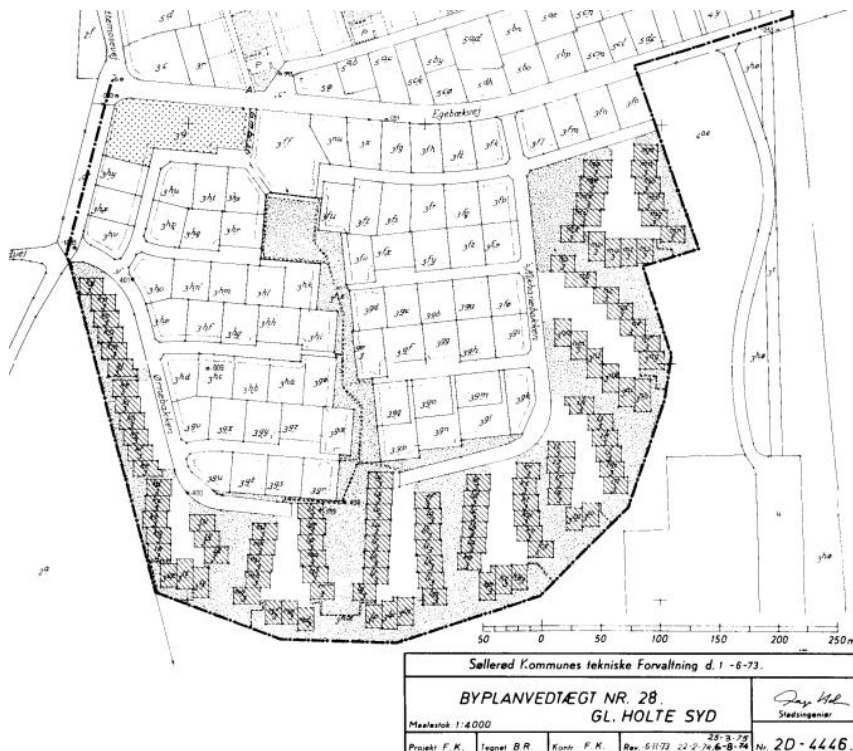
Klyngehusbebyggelsen er i Kommuneplan 2021 ikke udpeget som bevaringsværdig efter SAVE-metoden og er heller ikke registreret som værdifuldt kulturmiljø.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 28 for Gl. Holte syd, som blev vedtaget den 4. september 1974. Byplanvedtægten aflyses i sin helhed i forbindelse med endelig vedtagelse af Lokalplan 287.

Byplanvedtægten udlægger blandt andet, at der kun må opføres række- og kædehusbebyggelse på det område, som omfatter nærværende lokalplanområde.

Byplanens § 5 indeholder en række bestemmelser, der blandt andet regulerer, at der kan opføres en garage- eller carportbygning med et bebygget areal på maksimalt 35 m². Derudover skal eventuelle udhuse sammenbygges med beboelse- eller garagebygningen. Endvidere kan garagebygning sammenbygges med beboelsesbygningen. Bygningshøjden må maksimalt være 3,2 meter. Byplanvedtægten indeholder tillige bestemmelser om, at bebyggelsen kun må opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, som vist på nedenstående bebyggelsesplan, der stammer fra Kortbilag i Byplan 28.



Rækkehusbebyggelse er skraveret

Byplanen henviser til deklarationen for Holte Avlsgård Jorder, der regulerer for bebyggelsens ydre fremtræden, omfang og placering mm.

Zonestatus

Den eksisterende zonestatus er i dag byzone og området forbliver i byzone.

Deklarationer

Området er blandt andet omfattet af en Deklaration for Holte Avlsgård Jorder lyst den 4. april 1970, som indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Deklarationens § 1 nævner blandt andet, at bebyggelsens skal bestå af sammenbyggede gårdhuse, der stemmer overens med den retningsgivende vej- og bebyggelsesplan. Deklarationen fastlægger ligesom Byplan 28, at der på hver parcel må opføres en garage eller carport på højst 35 m².

Ifølge § 5 om bebyggelsens omfang og placering må bygningshøjden ikke overstige 3,2 meter og taghældningen ikke 35 grader. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25 inklusive garager eller carporte. Deklarationens § 5 nævner endvidere, at der kun må opføres med et beboelsesslag uden udnyttet tagetage samt, at garager, carporte og udhuse skal sammenbygges med beboelseshuset.

Bebyggelsen skal endvidere stemme overens med den retningsgivende bebyggelsesplan, der stiller krav om, at mindst én side mod øst, syd eller vest i hver gårdhave er åben mod de i bebyggelsen udlagte fællesarealer.

Den enkelte beboelsesbygning skal ifølge deklarationen have et areal på mindst 100 m². Endvidere skal der til hvert hus opføres en garage eller carport til en bil.

Deklarationen indeholder også bestemmelser om, at ydervægge skal opføres i blank mur eller mur med pudset overflade i hvid farve. Derudover kan bebyggelse også opføres af træ. Tage med en hældning mindre end 20 grader skal belægges med tagpap.

Den del af deklaration af 4. april 1970, som ligger inden for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen for så vidt angår de bygningsregulerende bestemmelser.

Undtaget fra aflysning af deklaration af 4. april 1970, er deklarationens §§ 3 og 8, som indeholder bestemmelser om kloakker mv. og grundejerforening for området.

Trafikplanlægning

Der udlægges ikke nye veje eller stier i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 287. Der er fortsat vejadgang til lokalplanområdet fra Ørnebakken og Kikhanebakken.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i Novofos forsyningsselskabsområde.

Lokalplanens område er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Spildevandsplan

Ifølge Spildevandsplan 2017 ligger lokalplanområdet i kloakopland, E024, som leder til Mølleåværket Renseanlæg. Spilde- og overfladevand afledes til separatkloak, der ejes af forsyningsselskabet.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger jævnfør kommunens varmeplan i et område med kollektiv varmforsyning i form af individuel naturgasopvarmning.

Der er tilslutningspligt til den kollektive naturgasforsyning.

Der er mulighed for at ansøge om fritagelse for tilslutningspligten. På baggrund af ansøgningen vurderes det ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning eller hvis der er tale om lavenergibyggeri, om der kan gives dispensation.

Der henledes opmærksomhed på, at dette er en bevarende lokalplan, det betyder, at klyngehuse ikke kan nedrives uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Forsyningsselskabet Norfors har udarbejdet et forslag til en udbygningsplan for fjernvarme i Rudersdal hvor området udgør område R1.3, som i henhold til forslaget kan forvente mulighed for

fjernvarme i 2023-2025. Med udgangspunkt i Norfors udbygningsplan vil der blive vedtaget en ny varmeplan for Rudersdal Kommune særligt med henblik på udfasning af naturgas.

Øvrige planer og politikker

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret forhold inden for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Naboarealerne grænser området op til overdrev og søer, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Området er ligeledes omfattet af arealfredningen Søllerød Naturpark, der blandt andet har til formål at sikre og bevare de naturhistoriske og kulturhistoriske værdier og det karakteristiske landskab, som væsentligt er bestemt af store og ubrudte marker, overdrev- og græsningsarealer, skovbevoksning og søer mv.

Området er omfattet af en plejeplan, der blev vedtaget i 2019 og udarbejdet af Rudersdal Kommune og Naturstyrelsen. Plejeplanen har til formål at opretholde fredningens formål og bestemmelser.

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger medlemslandene af EU at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene.

Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000 områderne.

Der er ikke registreret natur omfattet af et Natura 2000 område inden for lokalplanens afgrænsning.

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 191 Nedre Mølleådal, der ligger i en afstand på ca. 1,3 kilometer. Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke Natura 2000 området væsentligt grundet afstanden til lokalplanområdet.

Bilag IV – arter

Det er vurderet, at der ikke er forhold, som giver anledning til at antage, at der er forekomst af bilag IV arter eller at området fungerer som yngle- eller rasteområde for bilag IV arter, begge dele efter Habitatdirektivet.

Vådområder, lavbundsarealer og søer

Der ligger ikke beskyttede vådområdet inden for lokalplanområdet.

Fredskovsforhold

Der er ikke noteret fredskov i området.

Kystplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende uden for den 3 km brede kystnærhedszone langs Øresund.

Geologisk interesseområde

Lokalplanområdet er ikke udpeget som geologisk interesseområde.

Støjforhold

Støjkort fra 2017 viser, at store dele af området er i Kommuneplan 2021 udpeget som et område, hvor der er risiko for støjbelastning fra Helsingørmotorvejen.

Efter kommuneplanens retningslinjer og planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, med mindre, at den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. Ny boligbebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Dette er en bevarende lokalplan for et eksisterende boligområde, der som hovedregel ikke udlægger nye byggemuligheder. Lokalplanen forholder sig alene til de mindre udvidelsesmuligheder af boligarealet i allerede eksisterende boliger, som lokalplanen muliggør. Lovlig eksisterende anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen muliggør endvidere, at der kan ske isolering af eksisterende boligbebyggelse mod vejstøj. Det vurderes, at støjisolerede døre og vinduer kan reducere støjen væsentligt.

Mindre udvidelse af boligarealer kræver, at det kan dokumenteres, at vejledende gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes. Før der kan meddeles ibrugtagningstilladelse, skal det påvises, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturministeriet eller Museum Nordsjælland jævnfør museumslovens § 27.

Jordforurening

Der foreligger ikke særlig mistanke om forurening af jord eller grundvand i nærområdet til lokalplanområdet.

Ejendomme inden for lokalplanområdet er som helhed omfattet af kommunens områdeklassificering (typisk byområder), hvor jorden som udgangspunkt påregnes at være lettere forurenet. Dette indebærer krav om dokumentation og forureningsklassificering af den jord, der skal køres bort fra ejendommen. I det omfang jorden viser

sig at være ren, kan den som udgangspunkt frit genanvendes eller bortskaffes. Eventuel forurenede jord skal bortskaffes efter anvisning fra kommunen.

Artsfredningsbekendtgørelsen, Jagt- og vildtforvaltningsloven

Ved fældning af træer skal naturbeskyttelseslovens § 29 iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV- arter efter Habitatdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). I henhold til bekendtgørelse i medfør af jagt- og vildtforvaltningsloven må træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1/11 - 31/8.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, i henhold til lovens § 10, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Begrundelsen for dette er blandt andet, at dette er en bevarende lokalplan for et afgrænset og mindre område på lokalt plan, der som udgangspunkt ikke danner grundlag for ny klyngehusbebyggelse eller ændret anvendelse. Endvidere giver lokalplanen kun mulighed for, at der kan ske en mindre udvidelse af boligarealet til det enkelte eksisterende klyngehus.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres selvstændigt.

Lokalplanens bestemmelser

Bevarende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken

I henhold til Lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at bevare helhedspræget i klyngehusenes særlige arkitektoniske kvaliteter og oprindelige udtryk og formsprog i form af markante gule teglstensmure, flade tage og sorte farver.
- at bevare den oprindelige bebyggelsesstruktur og, at tilbygning til det enkelte klyngehus sker med respekt for den eksisterende bebyggelsesstruktur.
- at sikre de landskabelige kvaliteter og værdier i friarealer og passager, der udgør en væsentlig del af helhedsindtrykket af klyngehusbebyggelsen.
- at give mulighed for, at der kan ske en nænsom istandsættelse af klyngehusene uden, at der sker en forringelse af de arkitektoniske kvaliteter og helhedsindtrykket af bebyggelsen.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

3hæ, 3kq, 3kp, 3ko, 3kn, 3km, 3kl, 3kk, 3ki, 3kh, 3kg, 3kf, 3ke, 3kd, 3kc, 3kb, 3ka, 3iø, 3iæ, 3iz, 3iy, 3ix, 3iv, 3iu, 3ml, 3mk, 3mi, 3mh, 3mg, 3mf, 3me, 3md, 3mc, 3mb, 3ma, 3lø, 3læ, 3lz, 3ly, 3lx, 3lv, 3lu, 3lt, 3ls, 3lr, 3lq, 3lp, 3lo, 3ln, 3lm, 3ll, 3lk, 3li, 3lh, 3lg, 3lf, 3le, 3ld, 3lc, 3lb, 3la, 3kø, 3kæ, 3kz, 3ky, 3kx, 3kv, 3ku, 3kt, 3ks, 3kr, 3it, 3is, 3ir, 3iq, 3ip, 3io, 3in, 3im, 3il, 3ik, 3ii, 3ih, 3nn, 3nm, 3nl, 3nk, 3ni, 3nh, 3ng, 3nf, 3ne, 3nd, 3nc, 3nb, 3na, 3mø, 3mæ, 3mz, 3my, 3mx, 3mv, 3mu, 3mt, 3ms, 3mr, 3mq, 3mp, 3mo, 3mn, 3mm, 7000aq og del af 7000v alle Holte By, Nærum.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.
- 3.2 Der må kun indrettes én bolig pr. ejendom.
- 3.3 Der skal være 110 klyngehuse inden for lokalplanområdet.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg i form af elladestandere, transformerstationer, teknikskabe og lignende anlæg, som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Se nærmere præcisering for nogle af elementerne i §§ 5.5 og 7.7.
- 3.5 Der kan ikke etableres antennemaster inden for lokalplanområdet.
- 3.6 Der kan drives erhverv inden for den enkelte bolig, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder og under forudsætning af, at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke forandres, og ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes.

Det forudsættes:

- at der maksimalt må opsættes 1 henvisningsskilt pr. ejendom til virksomheden, som måler 15 cm x 30 cm,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,
- at det areal der anvendes til brug for virksomheden, højst udgør 25 procent af boligarealet, og
- at der ikke i forbindelse med virksomheden etableres udendørs udstilling eller opslag.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske udstykning, foretages sammenlægninger af matrikler eller foretages arealoverførsler af nogen art.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra de eksisterende veje Ørnebakken og Kikhanebakken, som vist på Kortbilag 2.
- 5.2 De ubebyggede arealer mellem klyngehusbebyggelsen og anlagt vej, markeret som fællesanlæg på Kortbilag 2, skal fremstå som åbne arealer med græs og solitære træer.
- 5.3 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig, som skal placeres i carport. Parkeringspladsen må kun anlægges med 15 x 30 cm store grå betonfliser.

- 5.4 Der kan anlægges 1 ekstra parkeringsplads pr. boligenhed, som skal placeres efter følgende principper:

Parkeringspladsen skal anlægges som udvidelse af den eksisterende indkørsel til den enkelte bolig.

Parkeringspladsen må maksimalt have en sammenlagt bredde på 6 m.

Belægningen skal bestå af 15 x 30 cm grå betonfliser.

- 5.5 Elladestandere skal placeres på egen matrikel til det enkelte klyngehus.

§ 6 Bevaringsbestemmelser

- 6.1 Bebyggelsesstrukturen er udpeget som bevaringsværdig. Bebyggelsesstrukturen består af en sammenhængende klyngehusbebyggelse med ni forskellige hustyper og med karakteristiske klyngehuse, gårdhavemure og carport. Der må ikke ske nedrivning af bebyggelse inkl. gårdhavemure og carport uden Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Den bevaringsværdige klyngehusbebyggelse må kun tilbygges og ændres i sit udtryk i overensstemmelse med bebyggelsens bærende værdier som udgangspunkt i overensstemmelse med §§ 7 og 8.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der kan ikke opføres yderligere boligbebyggelse indenfor området.
- 7.2 Boligarealet til den enkelte bolig må kun udvides ved, at facaden fremrykkes maksimalt 2 m målt fra den eksisterende yderste husfacade mod gårdhaverummet.
- 7.3 Boligbebyggelse må højst opføres i 1 etage. Bebyggelsens højde må ikke overstige 3,2 m til overkant af murkrone. Alle gårdhavemure må have en maksimal højde på 2,2 m. Skorstene og ovenlys mv. er undtaget.
- 7.4 Sekundær bebyggelse i form af skur/udhus og drivhuse må alene opføres indenfor bebyggelsens gårdhaverum. Sekundær bebyggelse der ikke er sammenbygget med carport må maksimalt have en højde på 2 m.
- 7.5 Skur/udhus kan sammenbygges med carport, såfremt skurets/udhusets rem etableres som en forlængelse af remmen på carporten, der er beliggende ovenpå gårdhavemuren.

- 7.6 På hver matrikel skal der være én carport. Carporte må have en maksimal højde på 2,55 m.
- 7.7 Stativer og beholdere mv. til dagrenovation skal placeres inden for egen matrikel.
- 7.8 Postkasser skal være væghængte og placeres på ydersiden af gårdhavemure og skal være sorte.
- 7.9 Tekniske anlæg som varmepumper skal opføres mindst 2,5 m fra naboskel og må kun placeres inden for gårdhaverummet. Varmepumper må ikke være synlige fra vej og friarealer.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Alle ydermure og gårdhavemure må kun fremstå i gule tegl i blankt murværk. Tegl skal være af tegl i farven RT 208 GUL.
- 8.2 Fuger skal udføres som en trykket fuge som skal bestå af ufarvet strandmørtel.
- 8.3 Sternkapsel og afdækning over gårdhavemur skal udføres i zink eller aluminium med en maksimal højde på 7 cm.
- 8.4 Tage skal udformes så de syner flade med en maksimal hældning på 4 grader i forhold til det vandrette plan. De skal enten fremstå som grønne tage, dvs. beplantet med f.eks. sedum som vækstlag eller dækkes af sort tagpap.
- 8.5 Murkroner på brandmure mellem klyngehusene skal stå i blank mur i gul tegl.
- 8.6 Skorstene og skorstenspiber skal enten være udført i gule tegl, som resten af klyngehusenes murværk eller fremstå runde og sorte.
- 8.7 Alle dele af udhæng og sternbrædder, der er synlige fra vej og friarealer, skal fremstå i massivt træ i farven sort Ral 9005 og i samme dimension, profilering og detaljering, som det oprindeligt udførte.

Det er ikke tilladt at erstatte profileret massivt træ med krydsfiner eller lignende materiale.
- 8.8 Alle vindues- og facadepartier skal udføres i enten træ eller træ-alu i farven sort Ral 9005. Yderdøre skal være enten være i farven oxydrød eller sort.
- 8.9 Sekundær bebyggelse som carporte, skure og udhuse skal være udført i massivt træ i farven sort Ral 9005.
- 8.10 Ved opsætning af ovenlys må der til hver bolig maksimalt indsættes 1 stk. ovenlys på 1 x 2 m med lav kuppel, der har en maksimal højde på 0,5 meter over tagfladen.

Der må kun indsættes mindre ovenlys på maksimalt 0,8 x 0,8 m med en lav buet kuppel med en maksimal højde på 0,5 m over tagfladen.

- 8.11 Der må ikke etableres udvendige tekniske installationer, der ikke indgår i den oprindelige byggetilladelse, og som er synlige fra vej og offentligt tilgængelige arealer.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De ubebyggede arealer mellem klyngehusbebyggelse og anlagt vej skal fremstå som grønne åbne arealer med græs og solitære træer, som angivet på Kortbilag 2 med fællesanlæg som signaturforklaring.

- 9.2 Friarealer skal fremtræde med græs og beplantningsbælter, som vist i princippet på Kortbilag 2 og 3. Beplantningsbælter skal fremstå med sammenhængende beplantning med buske og solitære træer.

- 9.3 Eksisterende passager mellem klyngehusene og friarealer markeret på Kortbilag 3 skal bevares, må ikke lukkes af, og udsynet gennem passagerne må ikke hindres.

- 9.4 Der må kun etableres hegn inden for boligmatrikler.

Mod fælles friareal kan etableres levende hegn eller som et trådhegn uden bærende rammer i en maksimal højde på 1,5 m.

- 9.5 Hegn mod nabobebyggelse og i forlængelse af husmure til matrikelskel kan opsættes som plankeværk i umalede vandrette brædder af træ og i en maksimal højde på 1,8 m.

- 9.6 Der må kun foretages terrænregulering inden for boligmatrikler. Terrænet må kun reguleres +/- 0,3 m i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m.

- 9.7 Der må ikke etableres skiltning på de fælles friarealer.

- 9.8 Der må ikke ske opbevaring af ikke-indregistrerede køretøjer, både og campingvogne samt indregistrerede campingvogne og både. Der må heller ikke etableres oplagsplads af nogen art.

- 9.9 Væghængte lamper på gårdhavemur mod vej og fællesanlæg skal fremstå enkle i sit udtryk, med en cylinderform og ensartet for hele bebyggelsen.

- 9.10 Udendørs belysning inden for boligmatrikler må ikke være blændende. Lyskilden på udendørslamper skal være afskærmet og må placeres i en højde på maksimalt 1,5 m fra

terræn. Belysning af facader med projektører og lignende må ikke finde sted.

- 9.11 Belysning af de grønne friarealer må kun ske med pullertbelysning i en maksimal højde på 1,2 m. Pullerter kan også opsættes i tilknytning til passager, som angivet på Kortbilag 3.

§ 10 Støj, lugt og støv

- 10.1.1 Ved mindre udvidelse af boligarealet til den enkelte bolig kræves det, at det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende gældende grænseværdier for vejstøj kan overholdes. Ny bebyggelse skal udformes således, at støjniveauet ikke overstiger nedenstående vejledende grænseværdier:

1. at boligens facader udformes, så det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum i boliger ikke overstige Lden 46 dB med delvis åbne vinduer,
2. Kravet i punkt 1 anses opfyldt når det indendørs støjniveau i hvert opholdsrum overholder Lden 46 dB med ét åbent vindue med en åbning på 0,35 m².

§ 11 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt:

- Det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 46 dB med ét åbent vindue i hvert rum med en åbning på 0,35 m²

§ 13 Servitutter og lokalplaner

- 13.1 Byplanvedtægt nr. 28 for Gl. Holte Syd vedtaget af Søllerød Kommune den 4. september 1974 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

- 13.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen:

- I Deklaration for Holte Avlsgård Jorder lyst den 4. april 1970 for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 E-4068 dateret den 2. marts 1970 viste område ophæves §§ 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 for så vidt angår lokalplanområdet i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning 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 ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Ifølge § 47 i Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation kan ske under opfyldelse af en række nærmere betingelser og ved gennemførelse af ekspropriation skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Lokalplanen indeholder i § 9 bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanens område ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter § 49 i lov om planlægning under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. § 18 i Lov om planlægning.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

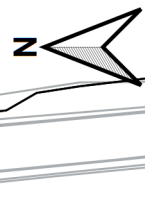
Vedtagelsespåtegning

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog den 26. april 2023 Beva-
rende Lokalplan 287 for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørne-
bakken.

Ann Sofie Orth
Borgmester

/

Iben Koch
Direktør



bevarende lokalplan for klyngehus ved Kikhanebakken og Ørnebakken

Lokalplanens afgrænsning, matrikler og eksist. forhold

Dato 04.08.2022

RUDERSDAL
KOMMUNE



- Signaturforklaring
- Lokalplanens afgrænsning
 - Bygning
 - Matrikler
 - Fællesanlæg
 - Friarealer

LOKALPLAN 287

bevarende lokalplan for klyngehuse ved Kikhanebakken og Ørnebakken

KORTBILAG 2

Anvendelse

1:2500

Dato 08.08.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Rudersdal Kommune, Byplan
Rådhuset
Øverødvej 2
2840 Holte

Telefon 46 11 25 00
e-mail: byplan@rudersdal.dk