

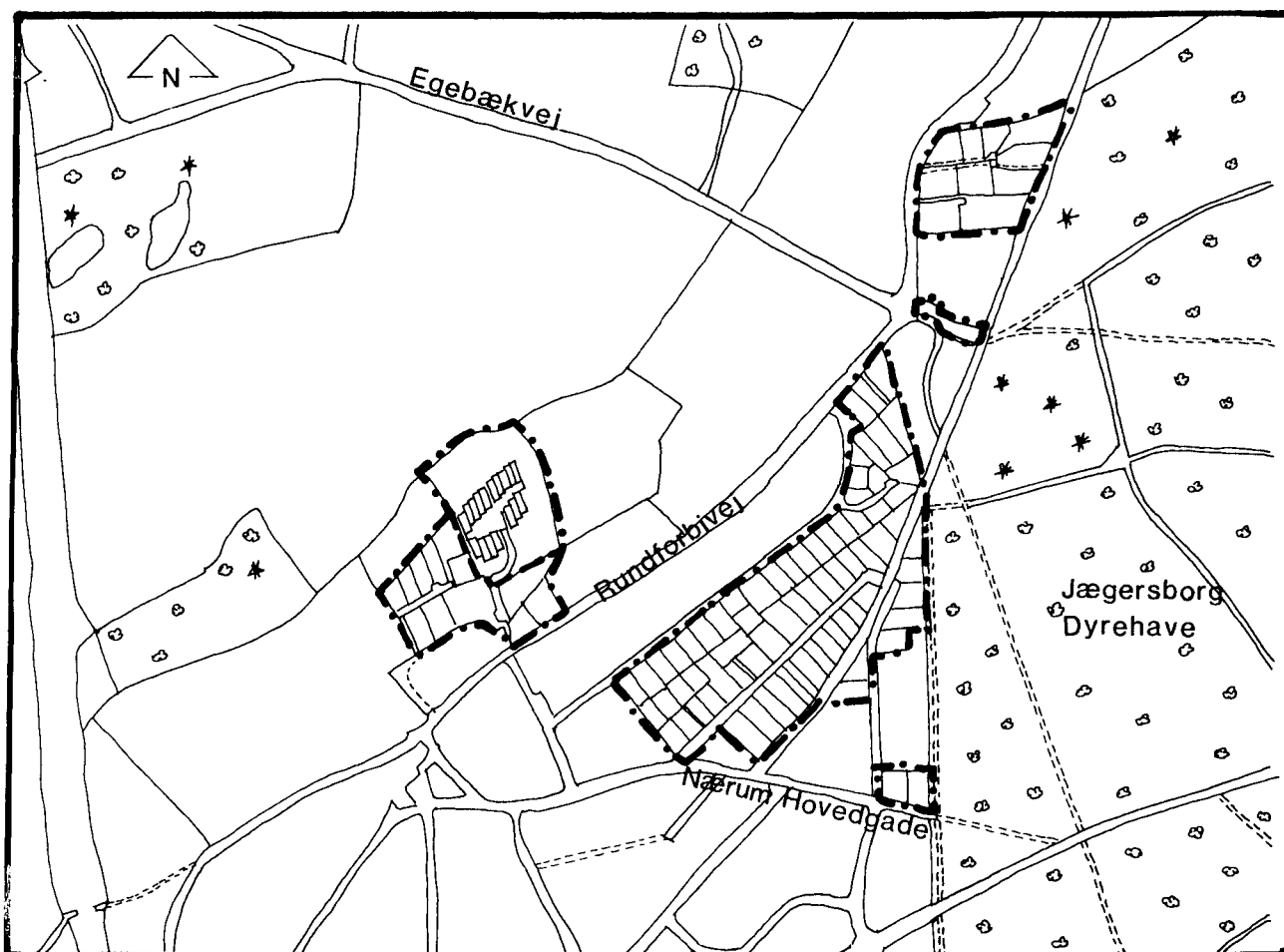
SØLLERØD



KOMMUNE

LOKALPLAN 54

FOR VILLAOMRÅDER I NÆRUM
NORD FOR NÆRUM HOVEDGADE



Lokalplanen er udarbejdet af Søllerød kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen.

Vedtaget ved 1. behandling i kommunalbestyrelsen den 26.09.1984.

Lokalplanen blev vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 30.04.1985.

Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 18.05.1985.



RETTELSESBLAD NR. 1

TIL

LOKALPLAN 54

ad § 2.1 Under bestemmelserne i § 2.1 skal matr.nr. 2^{zy} Nærum by,
Nærum ændres til matr.nr. 2^{zv} Nærum by, Nærum

**LOKALPLAN FOR VILLAOMRÅDER I NÆRUM NORD FOR
NÆRUM HOVEDGADE.****Indhold:** side**REDEGØRELSE**

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

LOKALPLAN 54

§ 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	8
§ 9 Ubebyggede arealer	9
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11 Grundejerforening	10
§ 12 Servitutter	10
§ 13 Eventuelle tilladelser eller dispen- sationer fra andre myndigheder	10
Ophævelse af byplanvedtægt	11
Vedtagelsespåtegning	11

TEGNINGSBILAG

Lokalplanens område, oversigtsplan mål 1:4000

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan for villaområderne i Nærum byområde beliggende nord for Nærum Hovedgade.

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.

Kommuneplanloven indeholder bestemmelser om kommunalbestyrelsens ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser 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.

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 at bebyggelsen overvejende skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

Lokalplanen fastlægger på hvilken måde 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. Ved 2 beboelseslag forstås ikke nødvendigvis 2 fulde etager. Ved bedømmelsen af bebyggelsens udformning skal der lægges vægt på en tilpasning til den omkringliggende bebyggelse i villakvarteret, jfr. lokalplanens § 8.

For et enkelt område (Askhøj) er fastlagt, at bebyggelsen må opføres som en samlet bebyggelse, hvor den enkelte ejendom har andel i fællesareal under hensyn til de særlige terrænforhold.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Søllerød kommune, vedtaget den 14.12.1983. Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne Nærum B1, B2, B3 og B4.

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

"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 flerfamiliehys. 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 der 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.

I lokalplanen er medtaget matr.nr. 60 b (betegnet område A2), som ved en redaktionel fejl ikke er medtaget til åben, lav boligbebyggelse i kommuneplanen. Fejlen vil blive rettet ved næste revision af kommuneplanen.

Zonestatus

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

Byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 14 som aflyses ved den endelige vedtagne lokalplans offentlige bekendtgørelse, for så vidt angår det af lokalplanen omfattede område.

Servitutter.

Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på de enkelte ejendomme være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Trafikplanlægning

I henhold til kommuneplanen er Rundforbivej klassificeret som fordelingsvej.

Skyttebjerg er lukket permanent "på midten" for gennemkørsel med motorkøretøjer. Ligeledes er Alfr. Christensensvej/Concordiavej lukket permanent ved Grisestien for gennemkørsel med motorkøretøjer.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse vil den uanlagte sti matr.nr. 2 zk Nærum, blive nedlagt som matrikulært vejareal.

Byggelinier i henhold til lov om naturfredning.

Fredningsstyrelsen har med skrivelse af 29.05.1985 flyttet naturfredningslovens skovbyggelinie indenfor lokalplanområdet i overensstemmelse med lokalplanens tegningsbilag.

Dele af lokalplanområdet er endvidere omfattet af 100 m byggelinie fra jordfaste fortidsminder (gravhøje). Byggelinierne er angivet på tegningsbilaget.

Spildevandsplan

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

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 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 kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Lokalplan 54 for villaområder i Nærum nord for Nærum Hovedgade.

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 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 at bebyggelsen skal bestå af fritliggende én- og tofamiliehuse.

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.

For et enkelt område er fastlagt, at bebyggelsen må opføres som en samlet bebyggelse, hvor den enkelte ejendom har andel i fællesareal under hensyn til de særlige terrænforhold.

§ 2 Område og zonestatus

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

2 bd, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bi,
2 bk, 2 bl, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq,
2 br, 2 bs, 2 bx, 2 by, 2 bz, 2 bæ,
2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cf, 2 ck, 2 cl,
2 cm, 2 cn, 2 cz, 2 dd, 2 de, 2 df,
2 dk, 2 ei, 2 fø, 2 ga, 2 gb, 2 gc,
2 sa, 2 sb, 2 sc, 2 xv, 2 yb, 2 yc,
2 yø, 2 za, 2 zd, 2 ze, 2 zk, 2 zt,
2 zu, 2 zy, 2 zz, 2 ææ, 2 æd, 7 c,
7 d, 7 h, 7 p, 7 t, 7 u, 7 x, 7 y,
7 z, 7 an, 7 ao, 7 ap, 7 az, 7 bd,
7 be, 7 bf, 7 bg, 7 bh, 7 bi, 7 bk,
7 bl, 7 cd, 7 ce, 7 cf, 7 cg, 7 ch,
7 ci, 7 ck, 7 et, 7 ex, 7 fh, 7 fi,
7 fk, 7 fl, 7 fm, 7 fn, 7 fo, 7 fp,
7 fq, 7 fr, 7 fs, 7 ft, 7 fu, 7 fz,
7 fæ, 8 d, 8 e, 8 f, 8 g, 8 h, 8 i,

8 k, 8 l, 8 m, 57 a, 57 b, 57 c, 57 d,
57 e, 57 f, 57 g, 57 h, 59 a, 59 b, 60 b
samt del af matr.nr. 2 em og 7 a, alle
af Nærum by, Nærum.

samt alle parceller, der efter den
17.08.1984 udstykkes fra de nævnte
ejendomme.

2.2 Området er og forbliver byzone.

2.3 Lokalplanens område opdeles i områder-
ne A1, A2, A3, A4, A5 og A6, som vist
på tegningsbilaget.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områderne må kun anvendes til boligfor-
mål. Bebyggelsen må i område A1, A2,
A4, A5 og A6 kun bestå af åben - lav
boligbebyggelse.

I område A3 må bebyggelsen kun bestå
af huse sammenbygget efter godkendt be-
byggelsesplan under hensyntagen til de
særlige terrænforhold.

3.2 Der må på hver ejendom kun påføres el-
ler indrettes én bolig for én familie.

På grunde over 1600 m² skal det dog
være tilladt at opføre eller indrette
2 boliger. Jfr. § 8.1 og 9.1.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at
der på ejendommen drives sådanne libe-
rale erhverv, som almindeligvis kan ud-
føres i boligområder under forudsætning
af

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

at virksomheden efter kommunalbesty-
relsens 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,

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

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.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Indenfor lokalplanområdet kan opføres eltransformerstationer samt måle- og trykregulatorer for fremføring af gas til kvarterets forsyning samt pumpestationer, når disse udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 For område A1, A2 og A4 gælder, at ingen grunde må udstykkes med et areal på under 1200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst på 900 m².

For område A3 gælder, at grundstørrelsen for hver ejendom incl. andel i fællesareal ikke må være mindre end 1200 m².

For område A5 og A6 gælder, at 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 800 m².

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

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Den uanlagte 3 m brede private sti matr.nr. 2 zk beliggende mellem Concor-diavej og Nærum Hovedgade langs Jægersborg Dyrehave nedlægges inden for lokalplanområdet.
- 5.2 Langs samtlige veje pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Langs samtlige stier pålægges en byggelinie på 2,5 m fra skel mod sti.
- 5.3 Arealet mellem byggelinien og skel mod vej eller sti 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 ejendomme langs Rundforbivej.

- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver ejendom. Overkørslens bredde må ikke overstige 4 m i vejskel.
- 5.5 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 50 o/oo på de 4 m nærmest vejskel og derefter en max. hældning på 200 o/oo. Langs Rundforbivej må rampen først påbegyndes ved byggelinien.

§ 6 **Spor- og ledningsanlæg**

- 6.1 Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 7 **Bebyggelsens omfang og placering**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 22%.
- 7.2 Ingen bolig må være på under 60 m².
- 7.3 På hver ejendom må kun opføres én beboelsesbygning. Desuden må opføres garager, carporte, udhuse o.lign. som ikke må gives et større bebygget areal end 50 m² ialt.
- 7.4 Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end 2 beboelseslag.
- 7.5 Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garage/carportbygningen.
- 7.6 Fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 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, taghældninger, materialer, farver m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en - efter kommunalbestyrelsens skøn - god helhedsvirkning.

- 8.3 I område A3, hvor bebyggelse er sket efter samlet plan skal taghældning, tagbeklædning, facadematerialer, farver m.v. bevares uændret for at opretholde bebyggelsens helhedspræg. Eventuelle ændringer og tilbygninger må kun ske efter fælles retningslinier under hensyntagen til hele bebyggelsen og kun efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Det ubebyggede areal skal fremtræde som friareal for én beboelse uanset antallet af boliger.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.3 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på ejendommene.
- 9.4 På de ubebyggede arealer må ikke ske henstillen af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer.
- 9.5 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 placeres mindst 40 cm bag vej- og stigrænsen af hensyn til, at hegnet skal kunne holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over vejarealet.
- 9.6 Såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med faste hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages beplantning foran hegnet mod vej- og stiaarealet.

Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.7 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m. Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråningen ikke være stejlere end

1:1,5, med mindre naboejendommen har givet sit skriftlige samtykke hertil.

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

- 9.8 Søer og vandhuller må ikke ændres eller opfyldes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 10 **Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 11 **Grundejerforening**

Ingen lokalplanbestemmelser.

§ 12 **Servitutter**

- 12.1 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:

- 13.1 Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds vedrørende placering af bygninger, skure, campingvogne o.lign. på arealer inden for skovbyggelinien, hvis placering er vist på tegningsbilaget.
- 13.2 Fredningsnævnet for Københavns amtsrådskreds vedrørende placering af bygninger, skure, campingvogne o.lign., opstilling af master, etablering af beplantninger og ændringer i terrænet samt iværksættelse af foranstaltninger, der i væsentlig grad kan virke skæmmende på fortidsmindet inden for en afstand 100 m fra foden af jordfaste fortidsminder (gravhøje), jfr. Naturfredningslovens § 53. Byggelinierne er indtegnet på tegningsbilaget.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 14, godkendt af boligministeriet den 18.06. 1957, tinglyst den 22.08. 1957 og tillæg nr. 1 til denne, godkendt af boligministeriet den 19.10.1967, tinglyst den 25.10. 1967 ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende lokalplan.

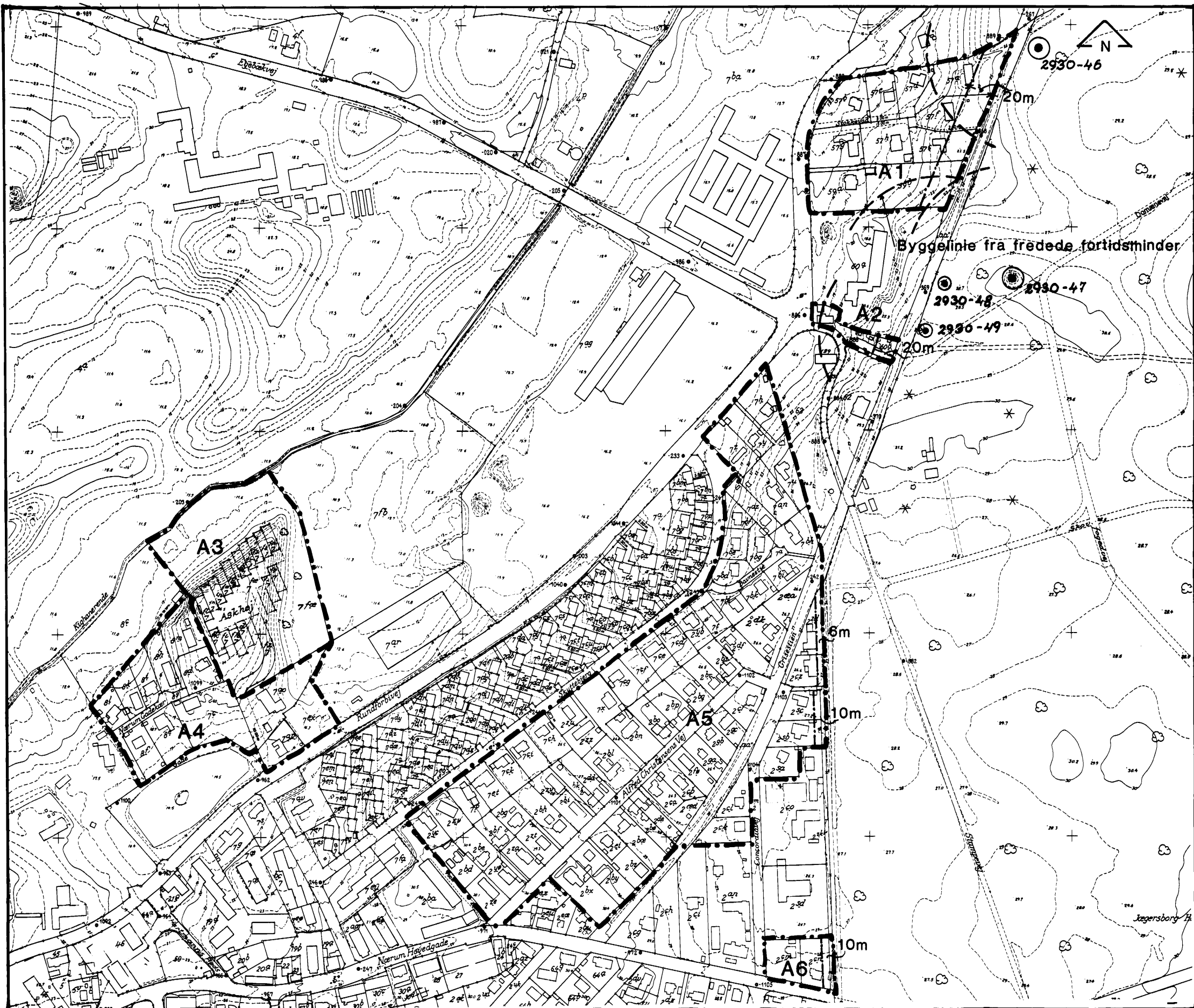
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner er foranstående lokalplan vedtaget endeligt af Søllerød kommunalbestyrelse den 30.04.1984.

Birgitta Broberg

/

Aage Holm



- Lokalplangrænse
- Områdegænse
- - - Byggelinie i.h.t. lov om naturfredning (skovbyggelinie)
- - - Byggelinie fra fredede fortidsminder

Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 23.8.84			
Lokalplan 54			
Lokalplanens område			
Målestok: 1:4000			
Projekt KW	Tegnet BN	Kontr. KW	Rev.:
			Nr.

Søren Høhn
Stadsingeniør