



Bekendtgørelse

Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej.

Kommunalbestyrelsen har den 26. oktober 2016 vedtaget forslag til Lokalplan 253 for ejendommene Kong Valdemars Vej 13,15,17,19 og Attemosevej 70, Søllerød.

Lokalplanforslaget omfatter matr. nr. 4au, 4gæ, 4gø, 4ke og 4li Søllerød By, Søllerød, som alle er beliggende omkring en fredet gravhøj.

Lokalplanens formål og anvendelse

Der er tale om en bevarende lokalplan, der har til formål at sikre

- at bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.
- at bebyggelse på ejendommene opføres med respekt for gravhøjen og den oprindelige bebyggelsesstruktur i et plan.
- at sikre, at friarealerne opleves som en åben sammenhængende struktur med indkig til den fredede gravhøj fra offentlig vej og sti.

Offentlig fremlæggelse

Forslag til Lokalplan 253 er fremlagt i offentlig høring i 9 uger fra den 8. november 2016 til og med den 10. januar 2017.

I denne periode kan der fremsendes bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag, som vil indgå i Kommunalbestyrelsens endelige behandling af forslaget.

Indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag skal inden den 10. januar 2017 sendes til mail adresse: Byplan@rudersdal.dk eller Rudersdal Kommune, Byplan, Øverødvej 2, 2840 Holte.

Et fysisk eksemplar af lokalplanforslaget er desuden tilgængeligt på kommunens biblioteker og kan i øvrigt rekvireres ved henvendelse til Rudersdal Rådhus, Øverødvej 2, 2840 Holte, mail adresse: Byplan@rudersdal.dk.

Afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byplan

Øverødvej 2
2840 Holte

www.rudersdal.dk
byplan@rudersdal.dk

tlf.: 46 11 25 00

08-11-2016

Sagsnr.: 2016 - 5195

Åbningstid

Mandag-tirsdag kl. 10-15
Onsdag lukket
Torsdag kl. 10-17
Fredag kl. 10-11
Personlig betjening
desuden:
Torsdag 17-19
Fredag 8-10

På baggrund heraf er det Kommunens vurdering, at lokalplanforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vurderingen bygger på, at lokalplanforslaget kun fastlægger bestemmelser for et mindre område, hvor anvendelsen ikke ændres og der sker ikke en fortætning i området i forhold til Lokalplan 53. Forslaget indeholder bevaringsbestemmelser samt hensyn til fredet gravhøj. Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning

Indtil den 10 januar 2017 kan du klage over afgørelsen om miljøvurdering efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klageberettigede er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. lovens § 59.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra afgørelsens offentliggørelse på hjemmesiden, jf. lovens § 60, stk. 1.

Klagen skal indsendes til Natur- og Miljøklagenævnet via klageportalen www.nmkn.dk

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet, jf. lovens § 60, stk. 5.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr., jf. lov om Natur- og Miljøklagenævnet § 18.

Du vil modtage en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagesagen fra kommunen. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets

hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelsen som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale gebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førsteinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

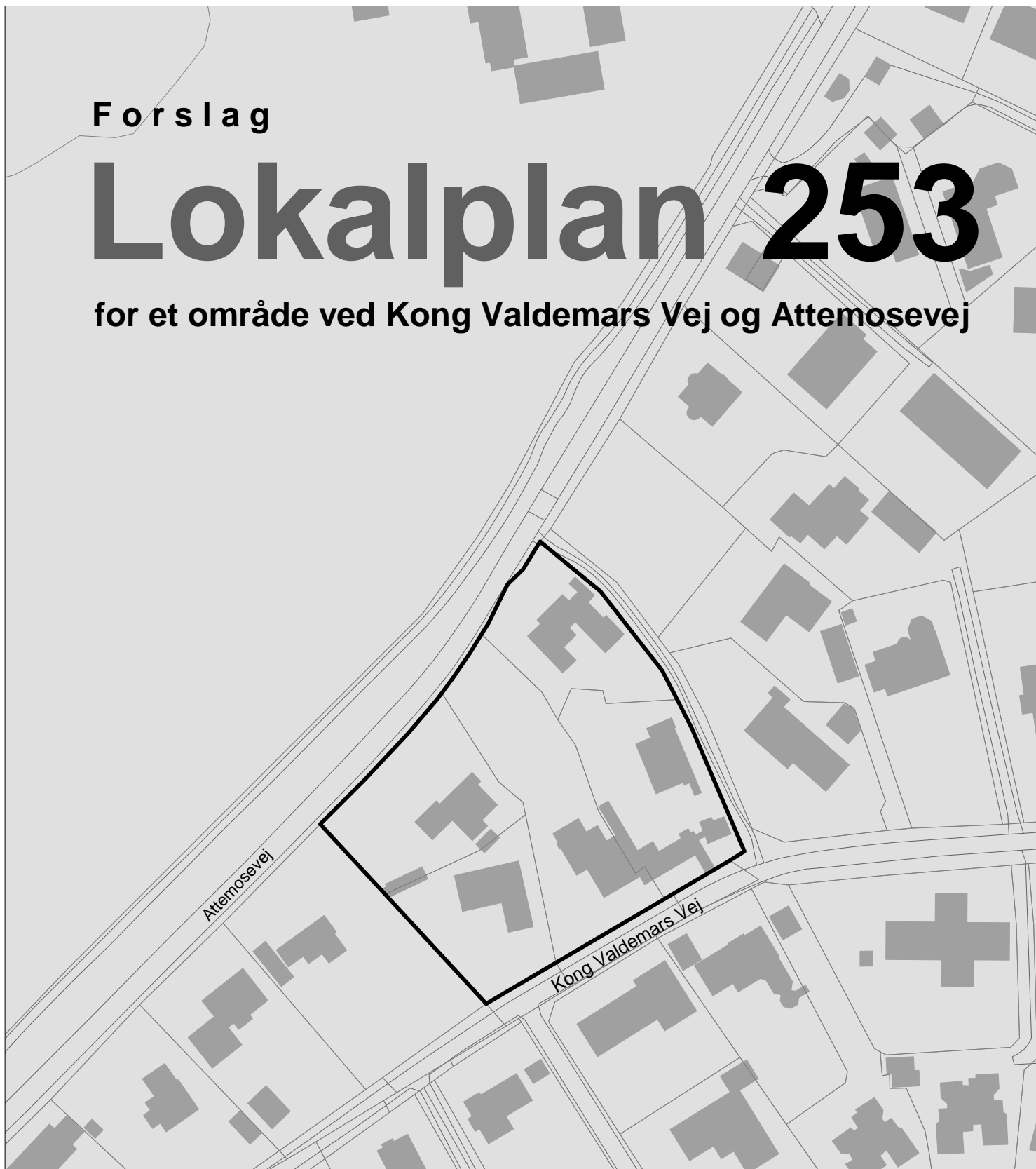
Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f. eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter den offentlige bekendtgørelse af afgørelse af miljøvurdering dvs. inden den 17. april 2017.

Forslag

Lokalplan 253

for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej



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 og www.plansystem.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 fremlægge et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg i mindst 8 uger.

Dette Forslag til Lokalplan 253 er fremlagt fra og med den 8. november 2016 til og med den 10. januar 2017. Har du indvendinger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal du skrive til Kommunalbestyrelsen inden den 10. januar 2017.

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



Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Forslag til Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej

Redegørelse.....	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål og indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	8
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	10
Servitutter.....	11
Vurdering om virkning på miljøet (VVM)	11
Lov om miljøvurdering	11
Lokalplanens bestemmelser	13
§1 Formål.....	13
§2 Område og zonestatus	13
§3 Områdets anvendelse	13
§4 Matrikulære forhold.....	14
§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	14
§6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§8 Bevaringsbestemmelser	16
§9 Ubebyggede arealer	15
§10 Servitutter og lokalplaner	16
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	16
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Kortbilag

1. Lokalplanområdet
2. Byggefelter, koter og hegn
3. Beskyttelseslinje fra gravhøj, bevaringsværdig bebyggelse samt bebyggelse omfattet af bevaringsbestemmelser.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

I efteråret 2015 nedlagde Rudersdal Kommune et § 14 forbud mod nedrivning af det bevaringsværdige enfamiliehus på Kong Valdemars Vej 19.

Forbuddet blev nedlagt i forbindelse med salg af ejendommen, hvor der var et ønske om, at nedrive det bevaringsværdige hus. I forbindelse med salget af ejendommen, indledtes en dialog mellem de nye ejere af ejendommen og kommunen om, hvorledes det bevaringsværdige hus kunne sikres, i forbindelse med et ønske om at istandsætte og bygge til boligen.

Da ejendommen er beliggende ud til en fredet gravhøj, og øvrig bebyggelse er fint indpasset i forhold til terræn og fortidsminde, er det besluttet, at lokalplanen også skal omfatte de fire øvrige ejendomme, beliggende ud til gravhøjen.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Kong Valdemars Vej og Attemosevej og omfatter matriklerne 4au, 4gæ, 4gø, 4ke og 4li Søllerød By, Søllerød.



Ejendommene ligger omkring en fredet gravhøj og er alle omfattet af en 100 meters fortidsmindebeskyttelseslinje fra gravhøjen. Ejendommene ligger på et højdedrag med udsigt ud over Søllerød Naturpark. Grundet enfamiliehusenes lave bygningshøjde, mørke farveholdning og indpasning i skråningen, fremstår byggerierne ikke dominerende i forhold til det visuelle indtryk af gravhøjen. Gravhøjen opleves særligt fra Attemosevej, hvor terrænet rejser

sig stejlt op mod gravhøjen. I havearealerne mellem ejendommene er der ikke opsat hegn eller hække, hvilket giver en smuk og naturlig overgang mellem de enkelte matrikler.



Gravhøj/ rundhøj set fra Attemosevej ved nr. 70

Det bevaringsværdige modernistiske hus

Ejendommen på matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød, er opført af arkitekten Harald Plum i år 1953. Ejendommen har fungeret som bolig for Harald Plum og hans familie indtil år 2015. Ud over en boligbygning, er der på ejendommen opført en bygning, som har fungeret som arkitektens egen tegnestue.

Tegnestuen er opført som en lang, smal og lav bygning langs Kong Valdemars Vej, hvor boligen ligger tilbagetrukket på grunden i forhold til vejen. De to bygninger er i dag sammenbygget med en lang mur, hvor der er på bygget en let pergola. I modstående side af haverummet, er opført sekundær bebyggelse samt pergola.

Mellem bygningerne er skabt et klart defineret privat gårdsrum, der danne en fin kontrast til den åbne have ud mod gravhøjen og Søllerød Naturpark.

Ejendommen er et fint eksempel på et tidligt modernistisk hus, med simple modulære konstruktioner. En industriel inspiration i huset ses i de store skydedøre, farvesætningen, de lette pladebrystninger med lange gennemgående vinduesbånd, det flade tag og solafskærmningen af lodrette brædder.

Boligen indgår i en meget fin og helstøbt sammenhæng med haven, hvor den hæver sig over terræn med en fritlagt kælder samt en let pergola overdækket terrasse. Den bevaringsværdige bolig ligger tilbagetrukket fra vejen, så der bevaredes en sydvendt have, der ved sin indramning af mure, har fået en intim gårdvirkning, som modsætning til det vide udblik over skrænten mod nord.

Ejendommen var omfattet af Lokalplan 53 vedtaget i 1985 og blev i 1992 udpeget som en bevaringsværdig ejendom og indskrevet i kommuneplanen. I forbindelse med ønske om nedrivning af ejendommen, blev der i efteråret 2015 nedlagt en § 14 forbud efter planloven, for at sikre bevarelsen af enfamiliehuset.



Ejendommen, matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød , foto fra 2015, før istandsættelse af boligen.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål, at regulerer bebyggelse omkring gravhøjen og har indarbejdet bestemmelser, der skal sikre indsyn til og udsyn fra gravhøjen, for derved at sikre, at fortidsmindet også fremadrettet indgår som en del af landskabsbilledet i området.

Lokalplanen indeholder desuden bevaringsbestemmelser for beboelseshuset på ejendommen matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød.

Med denne lokalplan fastsættes bestemmelser om, at enfamiliehuset er bevaringsværdigt og ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra Rudersdal Kommunalbestyrelse.

Formålet med lokalplanen er, at sikre gravhøjen og landskabet omkring, ved at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for ny bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanen, og at nye boliger samt tilbygninger til eksisterende bebyggelser opføres under hensyn til det omgivende terræn og den fredede gravhøj.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre den bevaringsværdige bolig på Matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød, mod nedrivning, samt at sikre den mod om- og tilbygninger, der ikke er i overensstemmelse med ejendommens bevaringsværdi og oprindelige bygningsudtryk.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som fastlægger placering af ny bebyggelse og overordnede principper for udformning af ny bebyggelse og for indretning af ubebyggede arealer.

Endvidere gælder de generelle rammer i Kommuneplan 2013 for områder udlagt til boligformål.

Ejendommen på matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød, er i privat eje, og ejendommen, er under udarbejdelsen af lokalplanen, i gang med en gennemgribende renovering indvendigt samt af facader.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Bekendtgørelse om Hovedstadsområdets planlægning Fingerplan 2013 fastlægger, at området, i lighed med resten af kommunen, er beliggende i 'det ydre storby område' (indre Byfingre).

Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde. Lokalplanområdet indgår i byområdet.

Området nord for lokalplanområdet er en del af den indre grønne kile.

Kommuneplan 2013

Lokalplans område er omfattet af rammebestemmelser for rammeområde 'Sø.B1 Søllerød'. Rammebestemmelserne fastsætter områdets generelle anvendelse til boligområde, som åben lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 22 og en mindste grundstørrelse på 1000 m².



Enfamiliehuset på matr.nr. 4gæ Søllerød By, Søllerød er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdigt.

Zonestatus

Lokalplanens område er og forbliver byzone.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 53, som aflyses for denne lokalplans område, ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Trafikplanlægning

Lokalplanens område afgrænses mod syd af Kong Valdemars Vej, der er defineret som en lokalvej.

Ejendommen trafikbetjenes fra Kong Valdemars Vej, der har status som lokalvej

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i Forsyningen Allerød Rudersdal A/S vandforsyningsområde.

Lokalplanens område er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, men uden for nitratfølsomme indvindingsområder

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er fælleskloakeret og ligger inden for et kloakeret opland, jvf. den kommunale spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger i kloakoplandet til Mølleåværket.

Ved nybyggeri og tilbygning i fælleskloakerede områder er der krav om nedsivning af tagvand og andet overfladevand i henhold til kommunens spildevandplan.

I tillæg til Spildevandsplan 2013-2016 fastlægges en befæstelsesgrad på 25 %.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i kommunens energiforsyningsområde for naturgas. Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning baseret på naturgas.

I byzone er der tilslutningspligt til den kollektive opvarmningsform, som forsyner det pågældende område.

Såfremt det ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at anvende alternative og mere energirigtige opvarmningsformer eller lavenergibyggeri, er der i særlige tilfælde mulighed for fritagelse for tilslutningspligten.

Klima- og energipolitik

I Tillæg 2 til Kommuneplan 2013 om klimatilpasningsplan er lokalplanområdet beliggende udenfor de udpegede risikoområder.

I overensstemmelse med kommunens klima- og energipolitik fastsætter lokalplanen bestemmelser for anvendelse af alternative energiformer som f.eks. solceller og jordvarmeanlæg.

Naturbeskyttelsesloven

Området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 som indeholder bestemmelser om tilstandsændringer indenfor fortidsbeskyttelseslinjen

Fredskovsforhold

Der er ikke noteret fredskov i området.

Støjforhold

Lokalplanområdet er ikke berørt af støj eller rystelser fra jernbaner.

Geologisk interesseområde

Lokalplanområdet er ikke udpeget som geologisk interesseområde.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået følgende tilladelser:

- Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18, der fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Formålet med beskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindets værdi som landskabelement.

Naturbeskyttelseslovens § 18 administreres af kommunen, der i særlige tilfælde kan dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Det er efter museumsloven fastlagt, at der ikke må foretages ændringer af tilstanden af fortidsminder eller foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder. Der må heller ikke på selve fortidsmindet og i en bræmme på 2 meter derfra foretages jordbehandling, gødes, plantes eller bruges metaldetektor.

Museumsloven administreres af Slots- og Kulturstyrelsen.

Fredningsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af tilstandsændringer indenfor fortidsmindebeskyttelseslinje fra fredet gravhøj i henhold til naturbeskyttelsesloven § 18.

Jordforurening

Der foreligger ikke særlig mistanke om forurening af jord eller grundvand i nærområdet til det i nærværende lokalplan udlagte byggefelt.

Ejendommen er som helhed omfattet af kommunens områdeklassificering (typisk byområder), hvor jorden som udgangspunkt påregnes at være lettere forurenede. 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.

Servitutter

Udover bestemmelserne i denne lokalplan, kan der på den enkelte ejendom være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

På baggrund heraf er det kommunens vurdering at planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 medfører, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er baseret på følgende forhold:

Lokalplanforslaget omfatter kun et mindre område

Forslaget muliggør ikke yderligere bebyggelse end fastlagt i Lokalplan 53, men præciserer, hvor bygninger og hegn kan placeres på de enkelte ejendomme.

Forslaget indeholder ikke en fortætning af området.

Anvendelsen af området ændres ikke ved lokalplanforslaget, men fastholdes til boligbebyggelse for helårsbeboelse.

Samlet vurderes det at ændringerne i lokalplanen ikke vil have en væsentlig virkning på miljøet.

Klagevejledning

Indtil den 10. januar 2017 kan der klages over afgørelsen om miljøvurdering. Klagen skal indsendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen på www.nmkn.dk.

Klagevejledning kan ses i bekendtgørelsen af denne plan.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 253 for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej.

I henhold til Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

At bevaringsværdig bebyggelse fastholder sine arkitektoniske kvaliteter og indpasning til stedet.

At bebyggelse på ejendommene opføres med respekt for gravhøjen og den oprindelige bebyggelsesstruktur i et plan.

At sikre, at friarealerne opleves som en åben og sammenhængende struktur med indkig til den fredede gravhøj fra offentlig vej og sti.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.: 4au, 4gæ, 4gø, 4ke, 4li Søllerød By, Søllerød.

2.2 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse og bebyggelsen må kun bestå af åben lav boligbebyggelse.

3.2. Der kan på ejendommene drives erhverv i bolig, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den som bebor ejendommen

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn ikke drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde forandres, og ejendommens karakter af beboelsesejendom brydes

at der til virksomheden ikke etableres skiltning bortset fra et mindre oplysningsskilt på maksimalt 30x20 cm, indeholdende navne og logo

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, som der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Behovet for parkering skal vurderes i det enkelte tilfælde, men på ejendommene skal der mindst være en ekstra parkeringsplads.

At erhvervsarealet højst udgør 25 % af boligarealet

At der til virksomheden ikke indrettes udstilling eller udendørs oplag.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1 Inden for lokalplanens område må der ikke foretages yderligere udstykning, bortset fra mindre skelreguleringer.

4.2 Ingen grunde må udstykkes med et areal under 1200 m². For koteletgrunde gælder derudover, at den del af grunden, der ikke er adgangsareal, skal være mindst 800 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Langs samtlige veje pålægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel. Langs stier pålægges en byggelinje på 2,5 meter.

5.2 På arealet foran byggelinjen, må der ikke opføres bebyggelse, herunder carporte, garager, skure, hegn og lignende. Arealet mellem byggelinje og vej skal være havelignende.

5.3 Der må kun etableres én overkørsel til vej. Overkørselens bredde må ikke overstige 5 meter i vejskel.

5.4 Garager, carporte og anlæg til parkeringspladser skal altid placeres med gulv i terræn.

5.5 Ved opførelse af et nyt enfamiliehus, skal der anlægges mindst to parkeringspladser på grunden, samt udlægges areal til placering af garage/ carport.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 22%.

6.2 Der må kun opføres en bolig på hver ejendom.

6.3 Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefeltet på kortbilag 2. Der skal ansøges om al bebyggelse indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til anden lovgivning, se redegørelsen side 11.

6.4 Bebyggelse må opføres i højst én etage.

6.5 Bebyggelsens højde, målt til overkant tag, må ikke overstige 5 meter fra fastsat kote på byggefelt på kortbilag 2.

Dog kan eventuelle skorstene eller øvrige mindre bygningsdele tillades højere under forudsætning af, at bygningsdelen ikke fremstår dominerende eller virker skæmmende i forhold oplevelsen af gravhøjen.

6.6 Udhuse og øvrig sekundær bebyggelse, skal sammenbygges med bolig eller carport/garage bygningen. Herudover kan én små-

bygning under 10 m² opføres fritliggende i henhold til gældende bestemmelser i Bygningsreglement 2015. Småbygningen skal dog opføres indenfor byggefeltet på kortbilag 2.

6.7 Sekundær bebyggelse må højst udgøre et areal svarende til 5 % af grundarealet, dog kan der maksimalt opføres 75 m² sekundær bebyggelse. Sekundær bebyggelse skal overholde byggelinjer til sti og vej samt placeres i en afstand på minimum en meter fra naboskel.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Tagmaterialer skal være i mørke jordfarver. Tage må ikke udføres i reflekterende materialer, som kan være til gene for omboende. Tage kan udføres som grøn tagløsning med sedum.

7.2 Overkant på eventuelle ovenlys, solpaneler el.lign. skal overholde den maksimale bygningshøjde på 5 meter.

7.3 Solceller og solfangere kan placeres som en integreret del af beboelseshusets tag, men skal i videst mulig omfang søges placeret på sekundær bebyggelses tagflader.

7.4 Belysning til oplysning ved og af enkeltbygninger skal begrænses til boligens ankomstarealer. Lys i private haver må ikke have fjernvirkning og være til væsentlig gene for omboende.

7.5 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 8 Bevaringsbestemmelser

8.1 Den på kortbilag 3 angivne bevaringsværdige beboelsesbygning skal bevares og må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Ved konstruktive ændringer af den eksisterende bygning, ændret facadeudformning samt ændring eller udskiftning af tag, vinduer og døre, skal det tilstræbes, at det oprindelige bygningsudtryk fastholdes, herunder farvevalg.

8.2 Ved til og ombygning af den eksisterende erhvervsbygning, kan denne oprindelige tegnestue sammenbygges med den bevaringsværdige beboelsesbygning. Sammenbygningen kan ske ved en let konstruktion, der underordner sig den bevaringsværdige bolig. Ud fra en konkret ansøgning kan forbindelsesgangen opføres som en uopvarmet bygningsdel.

8.3 Ny bebyggelse skal understøtte den bevaringsværdige bebyggelses arkitektur i facaders proportioner, materialer, og farver. I den sammenhæng er facader ind mod gårdrummet væsentlige.

8.4 Solceller og solfangere skal tilpasses bygningernes arkitektur og farver. Solceller må kun placeres på bevaringsværdige bebyggelser, hvis de kan opsættes uden at bevaringsværdier forringes.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Befæstelsesgraden for området er fastsat til 25 %.

9.2 For at sikre indkig til gravhøj, skal levende- og faste hegn placeres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 2. Højden på hegn må ikke overstige 1,8 meter. Eventuelle faste hegn skal placeres bag et levende hegn.

9.3 Der kan etableres et lavt trådhegn, i en maksimal højde på 1,2 meter, langs samtlige skel på ejendommene.

9.4 Befæstede opholdsarealer skal placeres i umiddelbart tilknytning til beboelsen og må højst overskride byggefeltet med to meter. Der skal ansøges om al gravearbejde indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til anden lovgivning, se redegørelsen side 11.

9.5 Der må ikke foretages terrænregulering udenfor byggefelt angivet på kortbilag 2. Terrænreguleringer indenfor byggefeltet, der overstiger +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Der skal ansøges om al gravearbejde indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen i henhold til anden lovgivning, se redegørelsen side 11.

9.6 På de ubebyggede arealer må der ikke ske henstilling af campingvogne, både, lastvogne og uindregistrerede motorkøretøjer. Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på ejendommene.

§ 10 Servitutter og lokalplaner

10.1 Lokalplan 53 for et område ved Attemosevej og Skodsborgvej i Søllerød, vedtaget af Søllerød Kommune, den 19. juni 1985, ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan. Udover bestemmelserne i denne lokalplan, kan der på den enkelte ejendom være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Lov om planlægning, § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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.

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.

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.

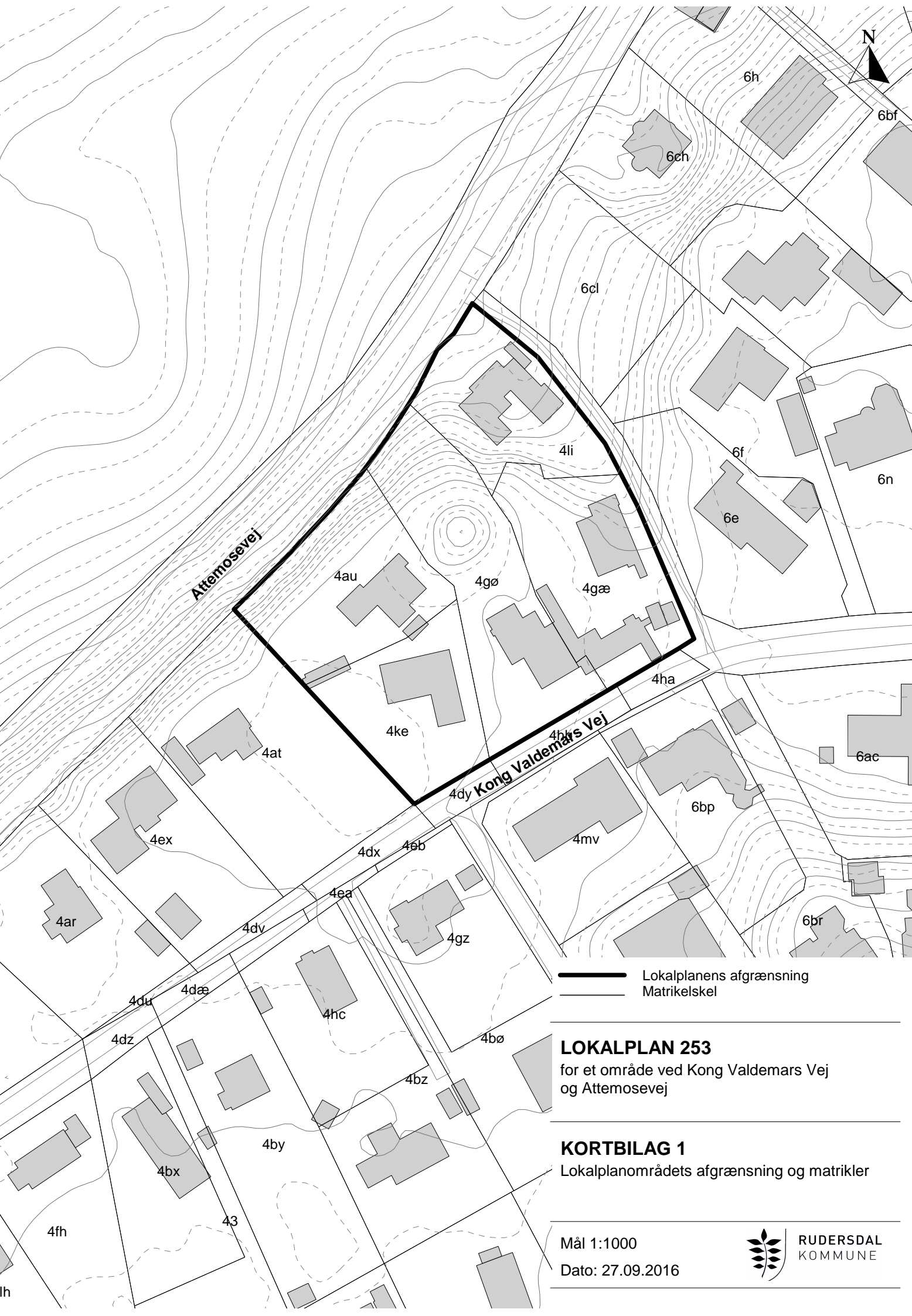
Vedtagelsespåtegning

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog den 26. oktober 2016, Forslag til Lokalplan 253, for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej til offentliggørelse.

Jens Ive
Borgmester

/

Iben Koch
Direktør



Attemosevej

Kong Valdemars Vej

— Lokalplanens afgrænsning
— Matrikelskel

LOKALPLAN 253

for et område ved Kong Valdemars Vej
og Attemosevej

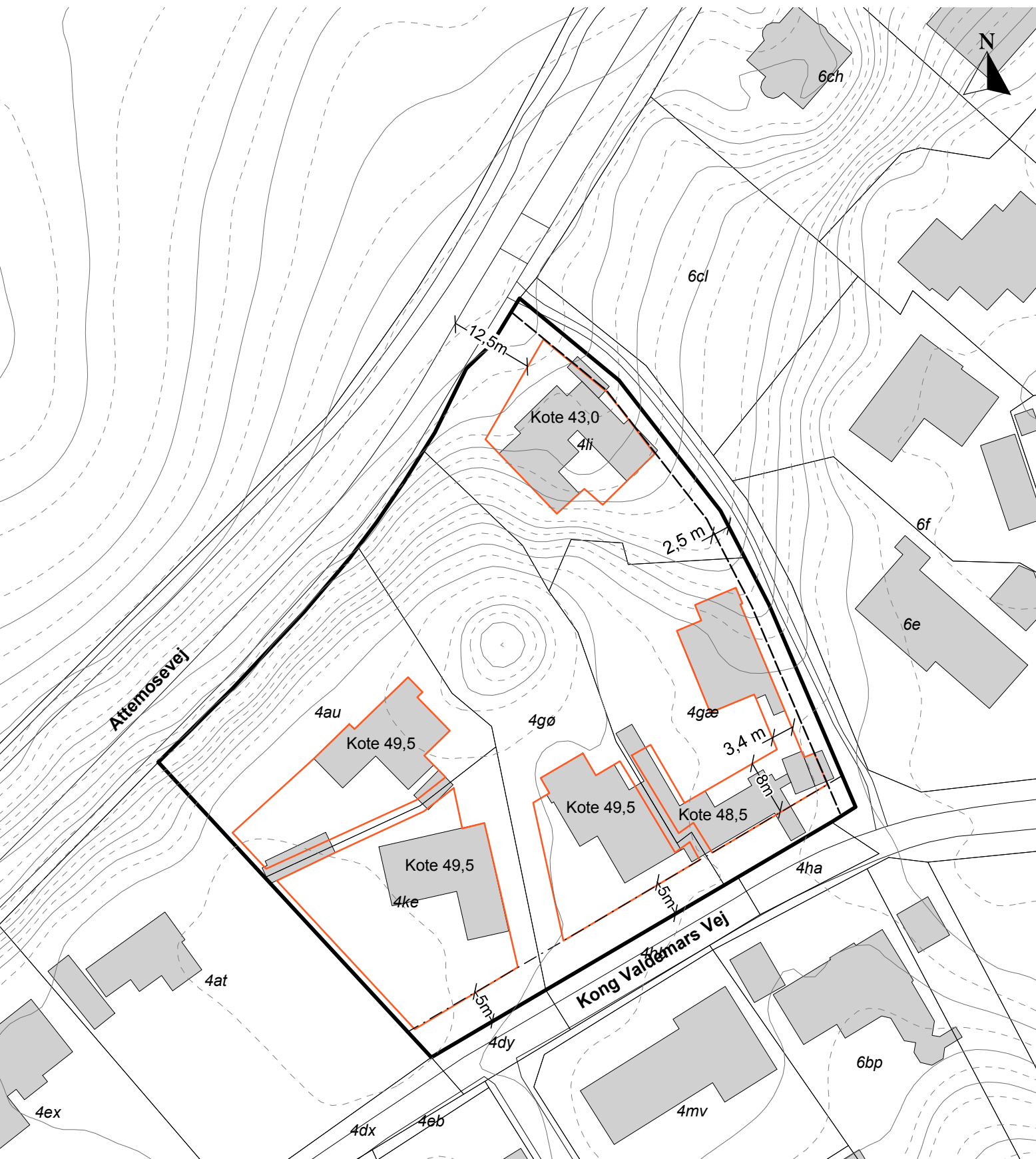
KORTBILAG 1

Lokalplanområdets afgrænsning og matrikler

Mål 1:1000
Dato: 27.09.2016



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Vejbyggelinje
- Byggelinje til sti

LOKALPLAN 253

for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej

KORTBILAG 2

Byggefelter, koter

Mål 1:750






Dato: 27.09.2016



**RUDERSDAL
KOMMUNE**



Signaturforklaring

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Byggefelt omfattet af bevaringsbestemmelser
-  100 m beskyttelseslinje fra gravhøj

LOKALPLAN 253

for et område ved Kong Valdemars Vej og Attemosevej

KORTBILAG 3

Bevaringsværdig bebyggelse

Mål 1:750

Dato: 27.09.2016



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

Åbningstider i Borgerservice og Byplan

Mandage og tirsdage:	kl. 10-15
Onsdage:	Lukket
Torsdage:	kl. 10-19
Fredage:	kl. 8-11

Telefontider i Borgerservice og Byplan

Mandage og tirsdage:	kl. 10-15
Onsdage:	Lukket
Torsdage:	kl. 10-17
Fredage:	kl. 10-11