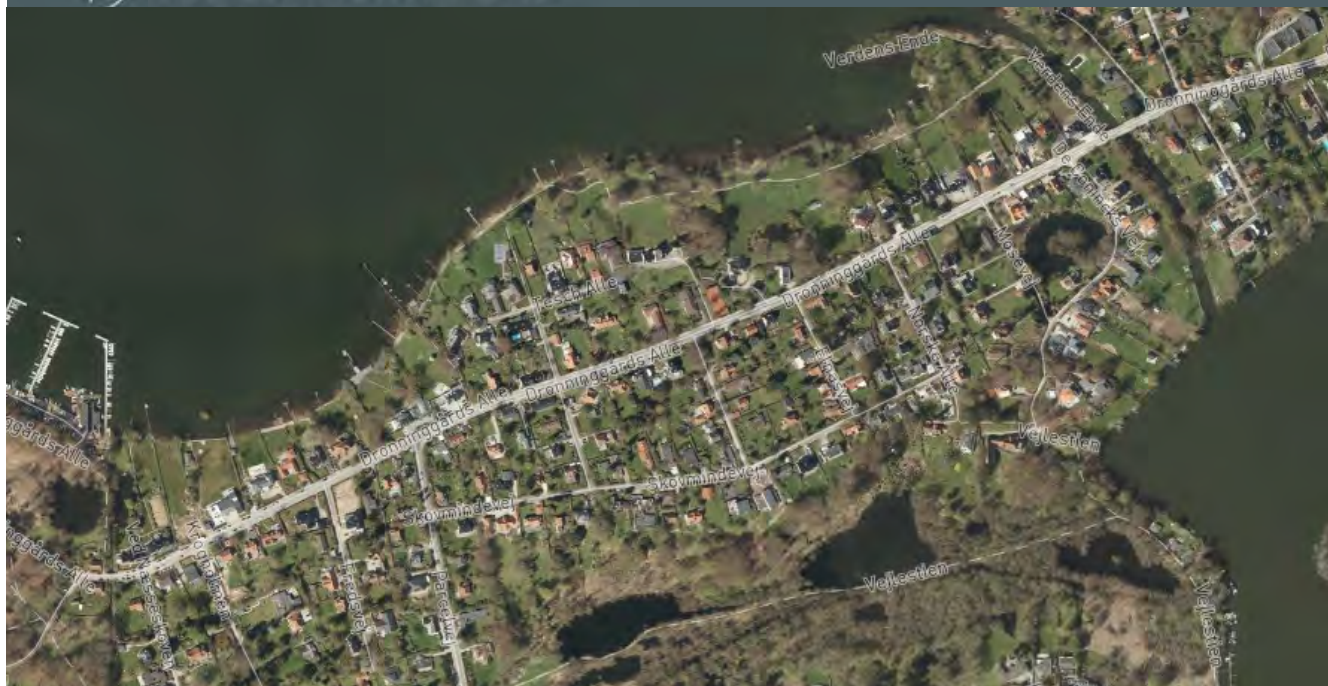




RUDERSDAL KOMMUNE



Den Grønne Kommune

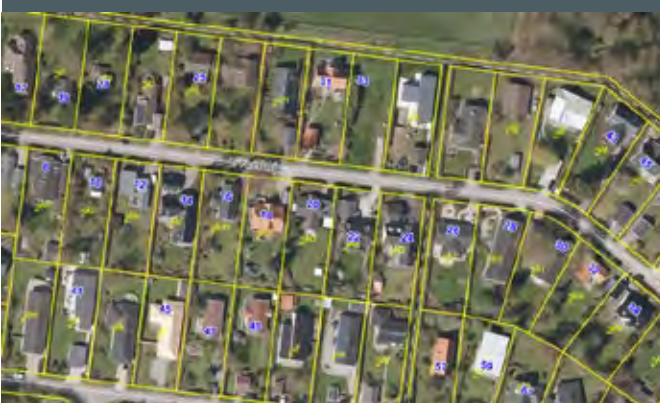


Vi arbejder for at bevare de åbne og grønne boligområder :

- Ved at stille nye skærpede krav til udstykninger i villaområder.
- Ved at sikre bevaringsværdig bebyggelse
- Ved en restriktiv praksis i forbindelse med byggesagsbehandling.

Kommuneplan 2018

- Fastlægger at der skal arbejdes for at bevare et grønt og åbent udtryk i kommunes boligområder.
- Fortætning uden for kommunes centerområder skal begrænses og fortætning i åben lav boligområder ønskes ikke.
- Fastlægger generelle ramme for udstykning, i forbindelse med fremtidig planlægning

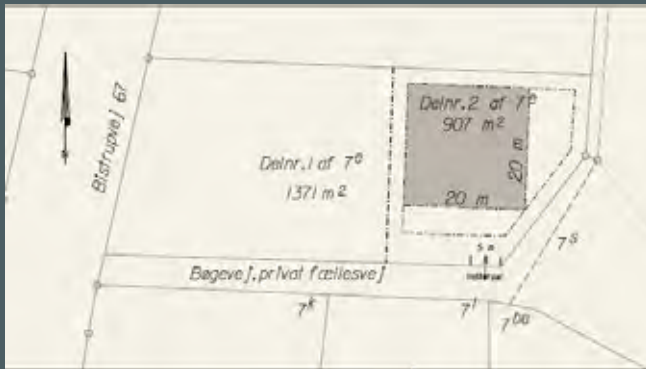


Udstykning i villaområder

Grundstørrelsen for de enkelte boligområder fastlægges under hensyn til de enkelte områders karakter.

Ved udstykninger og arealoverførsel skal grunde have en hensigtsmæssig form i forhold til en fremtidig bebyggelse.

I eksisterende åben lav boligområder må der ikke gennemføres arealoverførsel, der muliggør, at der kan dannes grunde, som bryder med den eksisterende matrikelstruktur.

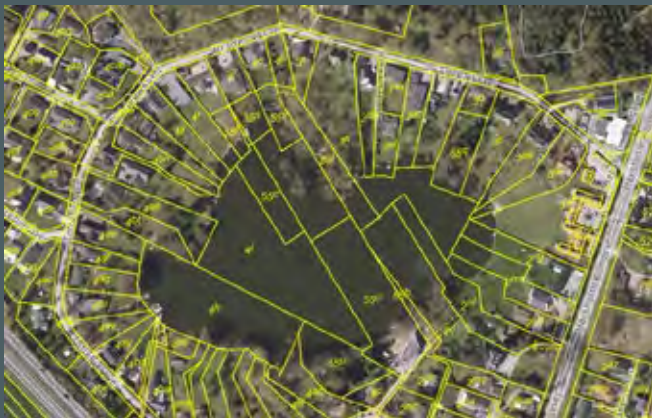


Generelle retningslinjer

Ved udstykning til åben lav boligbebyggelse skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 meter inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel.

Vej- og søarealer medregnes ikke i grundarealet ved beregning af mindste grundstørrelse.

Koteletgrunde skal have en hensigtsmæssig form. Grunden skal uden adgangsareal, skal have et areal på mindst 80 procent af det samlede grundareal. Bredden af adgangsarealer skal min. være fire meter.



En konkret sag

- Der ansøges om udstykning af en ny grund fra to ejendomme i et åben lav boligområde.
- Området er dækket af en ældre lokalplan fra 1985. Udstykningen overholder lokalplanens bestemmelser.
- Den nye grund har en bredde på 8-16 m og overholder dermed ikke Kommuneplanens rammer for udstykning.
- Den bygbare del af grunden har et meget skrående terræn.
- Kommunen har nedlagt et forbud mod udstykningen og arbejder med udarbejdelse af et tillæg til lokalplanen som indarbejder kommuneplanens rammer for udstykning.





Villaområdernes fornyelse

- Stadig flere huse nedrives og nye større huse i mere nutidigt formsprog opføres .
- Boliger som opføres i dag er generelt større og lokalplanens muligheder for bebyggelse udnyttes maksimalt.
- Kommunens boligområder afspejler typisk den tid hvor de enkelte huse er opført. Når der opføres ny boliger i eksisterende boligområder afspejler de også nutiden.



Bevaringsværdig bebyggelse

- Kommuneplan 2018 udpeger bevaringsværdige bebyggelse.
- Udpegningen sikre mod nedrivning af bevaringsværdige bebyggelse som har en bevaringsværdi på 1-3.
- For at sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer har kommunen til hensigt at udarbejde en temalokalplan for bevaringsværdige bygninger.





Bevaringsværdig bebyggelse

Udfordringer

- Bevaringsværdige bygninger kan være utidssvarende boliger både energimæssigt, dårligt vedligeholdt og mht. boligkvaliteter.
- En bevaringsværdig bygning kan komme til at "stå alene" såfremt det omgivende bebyggede miljø ikke sikres.
- Skal bevaringsværdige bygninger bevares for enhver pris?



RUDERSDAL KOMMUNE

