Lokalplan 40

Hørsholm
Kommune

Sømandshvile

INDLEDNING.

Lokalplanområdet er beliggende ved Sømandshvilevej og afgrænses mod nord af kvarteret ved Hannelundsvej/Løvvænget, mod øst af Piniehøj og Christiansgave, mod syd af bebyggelsen ved Fuglevangsvej og mod vest af Lammeskoven og matr. nr. 5*al* Rungsted.

LOKALPLANENS HENSIGTER OG INDHOLD.

Det er lokalplanforslagets formål at fastlægge bestemmelser for udstykning og bebyggelse, som sikrer lokalplanområdet som helhed et harmonisk fælles præg. Lokalplanen indeholder således bestemmelser om friholdelse for bebyggelse af de mest bevaringsværdige naturområder.

Med lokalplanen overgår landzonearealerne til byzone, og de bestemmelser i partiel byplan nr. 1, der vedrører nærværende lokalplanområde ophæves.

Som eksempel på en bebyggelse indenfor området, er der vedhæftet et kortbilag, der illustrerer en mulig rækkehusbebyggelse med en fordeling af 15 boliger nord for Sømandshvilevej og 20 boliger syd herfor.

FORHOLDET TIL DEN OVERORDNEDE OG KOMMUNALE PLANLÆGNING.

Lokalplanområdet er for størstedelen beliggende i landzone og inden for område 106 i § 15-Rammerne, hvor der fastlægges følgende:

OMRÅDE 106 (»Sømandshvile«).

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende.

b. at mindst 50 % af området anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

c. at antallet af boliger ikke overstiger 45.

d. at bebyggelsesprocenten for den bebyggede del af området under ét ikke overstiger 25.

e. at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

Matr.nr. 5*æ* Rungsted (strandgrund), del af 5*y* og 5*ay* Rungsted (vejareal), 5*az* og 5*dd* Rungsted er beliggende i byzone og omfattet af partiel byplan 1.

Bestemmelesrne i byplan 1 foreskriver bl. a.:

»Inden for byplanområdet må der kun opføres villaer med tilhørende udhuse, herunder garager.

Grundstørrelsen må ved fremtidige udstykninger ikke være under 1200 m², forsåvidt ikke de bestående servitutter bestemmer en større grundstørrelse.

Bebyggelsesart.

Ved villaer forstås fritliggende een- eller tofamiliehuse indrettet til helårsbeboelse.

På hver parcel må kun opføres 1 beboelsesbygning. Denne må opføres med indtil 2 fulde etager og kælder. Det kan tillades, at der indrettes enkelte værelser i tagetagen.

Hver villa må højst indeholde 2 lejligheder, een i hver etage, og der må ikke – uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse – findes flere end 2 køkkener på hver parcel.

På grunde større end 1600 m² kan det dog tillades at indrette begge lejligheder i samme etage eller at fordele begge lejligheder over 2 etager.

På sammenhængende grunde større end 12.000 m² kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til opførelse af flere selvstændige huse på samme grund, således at der til hvert hus skal være 800 m² incl. andel i fællesareal og kun een lejlighed i hvert til beboelse indrettet hus, samt til indretning af flere selvstændige lejligheder i eksisterende bygninger.

Hver parcels samlede bebyggelsesgrad må ikke overstige 20 %. Heraf må beboelsesbygninger højst andrage 15 % og garager og udhuse tilsammen højst 5 %.

Ethvert beboelseshus skal have et bebygget areal på mindst 70 m², og enhver lejlighed skal have et bruttoareal på mindst 55 m². I tagetagen udregnes bruttoareal i en flade beliggende 1,00 m over gulv«.

Som anført ovenfor under område 106 i § 15-rammerne kan der opføres ialt 45 boliger.

Område 106 omfatter foruden Sømandshviles landzonearealer tillige ejenejendommens matr. nr. 5al Rungsted og boligfordelingen mellem disse ejendomme er 41 boliger til Sømandshvile og 4 til matr. nr. 5al Rungsted.

Lokalplanområdet omfatter kun jorderne til Sømandshvile, der til gengæld indeholder nogle arealer fra byplan 1-området, hvor byggemulighed anslås til 5 boliger.

Den maximale boligrummelighed er således 46 boliger, hvor lokalplanen kun tillader 35 boliger.

For at gennemføre boligbyggeriet på området har det været nødvendigt at søge et fredskovareal flyttet. I denne forbindelse har naturfredningsnævnet ved kendelse af 11. maj 1982 udtalt, at naturfredningslovens § 47 Stk. 1.1. om byggelinier fra skov ikke anses at hvile på det areal, der bebygges.

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.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplan nr. 40

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

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er – på grundlag af et konkret projekt for udstykning og bebyggelse – at sikre den detaljerede udformning af det område, planen omfatter.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af tæt, lav bebyggelse med store fælles friarealer.

Der er i lokalplanen lagt vægt på at bevare de landskabelige værdier i området mest muligt.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 5*o*. 5*y*, 5*az*, 5*dd*, 5*ay*, 5*æ*, del af 5*a* Rungsted by, Rungsted. Endvidere alle parceller, der efter den 01.06.1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens områder opdeles i:

A – boligområde
B – område ved hovedhuset
C – fælles friarealer – aktiviteter
D – fælles friarealer – naturgrund.

2.3. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres matr. nr. 5*o* samt del af 5*ay* og 5*y* til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. **Område A.**

3.1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af kædehuse eller lignende tæt, lav bebyggelse.

3.1.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.1.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

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

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens 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.

3.2. **Område B.**

3.2.1. Området må indrettes til boligformål.

3.2.2. Der må foruden boliger indrettes bebyggelse til fælles formål for områdets beboere.

3.2.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde,

at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og 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.

3.3. **Område C.**

Området skal anvendes som fælles friareal. Det skal være tilladt at anlægge legepladser, sportsanlæg og lign. samt mindre bygninger som skure til haveredskaber m. m., såfremt et flertal i grundejerforeningen skulle ønske dette.

3.4. **Område D.**

Området friholdes for bebyggelse og må kun anvendes til park. Søer, skov m. m. må ikke ændres. Der må ikke opsættes legeredskaber, hegn og lignende. Helhedsindtrykket af parken skal bevares. Del af området er underlagt fredskovpligt med de heraf i medfør af skovloven følgende krav til bevoksningen.

3.5. **Transformerstation.**

Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over teræn og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNINGER.

4.1. Udstykning må i princippet kun finde sted på grundlag af den i § 7 nævnte bebyggelsesplan og ialt i 35 boligenheder.

4.2. Områderne C og D skal udgøre mindst 50 % af lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER, ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1. Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på vedhæftede kort.

Vejen a–b i en bredde af 8 m.
Vejen c–d i en bredde af 8 m.
Vejen e–f i en bredde af 10 m.
Vejen g–h i en bredde af 8 m.

Vejene a–b og c–d afsluttes med vendepladser ved henholdsvis punkt b og c og anlægges iøvrigt som stilleveje.

5.2. De eksisterende stier bibeholdes i størst muligt omfang.
Der udlægges stiareal i 2 m bredde for gående trafik på matr. nr. 5æ Rungsted til Øresund samt sikres stiadgang ad vejareal for Sømandshvilevej til Lammeskoven ved lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

5.3. Vejadgang til området må kun ske fra vej e–f og vej g–h i princippet som vist på kortet.
Før bebyggelse finder sted, skal der ved de nævnte vejes tilslutninger til Rungsted Strandvej tinglyses servitut om fri oversigt som følger, målt langs kørebanekanterne:

Ved f – 10 × 60 m mod nord
Ved h – 10 × 60 m mod nord
10 × 50 m mod syd.

BYGGELINJER.

5.4. Langs veje pålægges byggelinjer med 5 m afstand fra vejskel. Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.5. **PARKERINGSFORHOLD.**

5.5.1. Der sikres areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig.

5.5.2. I område A som helhed sikres yderligere 20 gæste p-pladser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG.

6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2. Der etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagere for hele området. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

6.3. Inden for området skal samtlige ejendomme, med aftagepligt, tilsluttes gasforsyningsnettet til rumopvarmning og varmt brugsvand. Alternative opvarmningsformer, bortset fra pejse og brændeovne må kun anvendes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1. **Område A og B.**

7.1.1. Bebyggelse må kun opføres inden for de på vedhæftede kort viste byggefelter og kun efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.

7.1.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 af lokalplanområdet excl. områderne C og D samt udlagte vej- og stiarealer.

7.1.3. Der må max. etableres 35 boliger inden for området.

7.1.4. De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et mindre etageareal end 90 m^2 og 2/3 af ejendommene skal kunne udvides til min. 150 m^2, 1/3 skal kunne udvides til min. 120 m^2.

7.1.5. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. 1 etage plus underetage med et areal svarende til en udnyttet tagetage kan tillades opført, hvor terrænet på den ene side af en bygning er væsentligt lavere end på den anden side.

7.1.6. Tages vinkel med det vandrette plan skal være minimum 25°.

7.2. **Område C.**

7.2.1. Området skal friholdes for bebyggelse, det skal dog være tilladt at opføre enkelte mindre bygninger, som er nødvendige til vedligeholdelse af friarealerne.

7.3. **Område D.**

Området skal friholdes for enhver form for bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. Ingen form for reklamering og skiltning må finde sted.

8.2. Til udvendige bygningssider og tagflader må kun anvendes tegl og træ.

8.3. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver.

Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. De på kortbilaget viste fællesarealer må ikke udstykkes, men udlægges til fælles opholdsareal.

9.2. Beplantning og hegning inden for området må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan, som bevarer den eksisterende beplantning i videst muligt omfang.

9.3. Terrænregulering på mere end ± 1,0 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

9.4. På de på kortbilaget viste fællesarealer må der ikke foretages terrænregulering uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

9.5. Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

9.6. Ubebyggede arealer og adgangsarealer tillades ikke anvendt til opbevaring af både, campingvogne og lignende.

9.7. Langtidsparkering af lastvogne må ikke finde sted inden for området.

9.8. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som lav parkbelysning og iøvrigt kun efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

§ 10 GRUNDEJERFORENING.

10.1. Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for området.

10.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg.

10.3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

11.1. Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes gasforsyningen, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11.2. Stiadgang og fællesarealer skal være anlagt før ibrugtagning af ny bebyggelse.

11.3. Den i § 10 nævnte grundejerforening skal være dannet senest ved ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 12 SERVITUTTER.

12.1. Den under 6.8.1915 tinglyste servitut på matr. nr. 5*az* Rungsted by, Hørsholm
vedr.:

§ 2 ... Det solgte må ingensinde udstykkes i parceller under 3.500 kv.alen ...

ophæves.

12.2. Den under 24.9.1915 tinglyste servitut på matr. nr. 5*y* og 5*æ* Rungsted by, Hørsholm
vedr.:

§ 8 ... Det solgte vest for Strandvejen må ingensinde udstykkes i parceller af størrelse under 3.500 kv.alen ...

ophæves.

12.3. Den under den 25.5.1937 tinglyste servitut på matr. nr. 5*y* Rungsted by, Hørsholm
vedr.:

§ 3. A. ... De dele af matr. nr. 5**y**'s øvrige arealer, der ligger umiddelbart nord og syd for den herved solgte parcel i flugt med skellet, må ikke bebygges...

ophæves.

§ 13 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Skovstyrelsen om ophævelse af fredskovpligt og udlæg og sikring af erstatningsareal.

§ 14 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

Den af boligministeriet den 20. juni 1962 godkendte partielle byplan nr. 1 med TILLÆG godkendt den 20. juni 1962 ophæves for så vidt angår det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 24. maj 1982.

Ove Sundberg */J. Brandt*

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

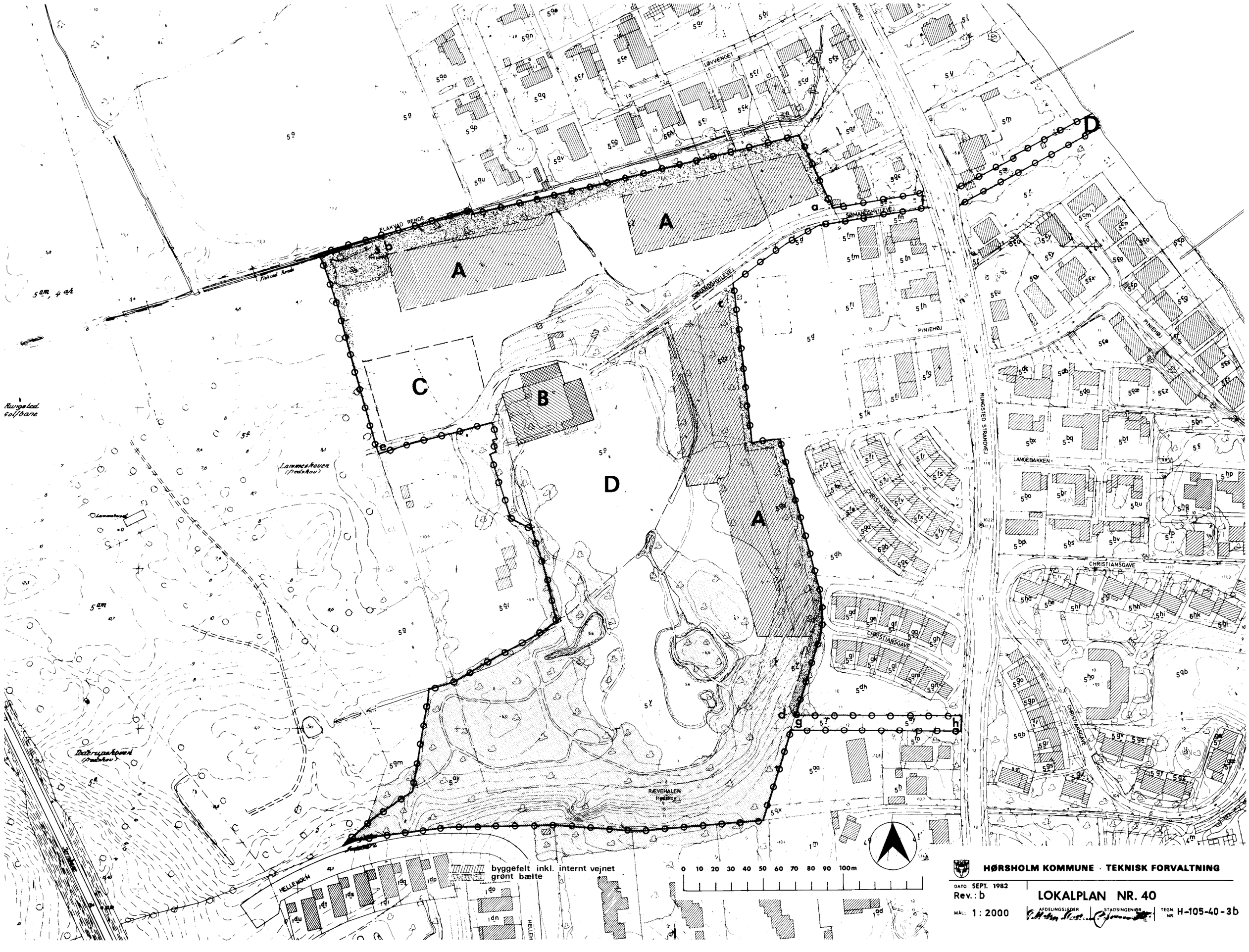
Hørsholm, den 30. september 1982.

Ove Sundberg */J. Brandt*

Indført i dagbogen for retten i Hørsholm den 7. oktober 1982.

Akt.skab: T nr. 314.

Lyst.
Lokalplan nr. 40 på matr. nr. 5*a*, 5*o*, 5*y*, 5*æ*, 5*ay*, 5*az*, 5*dd* Rungsted by, Rungsted. Byplan lyst 24/6 1955 med tillæg lyst 26/7 1962 ophævet f. s. v. ang. matr. nr. 5*æ*, 5*az*, 5*dd*, del af matr. nr. 5 *a*, 5*y*, 5*ay* Rungsted by, Rungsted.



HØRSHOLM KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING

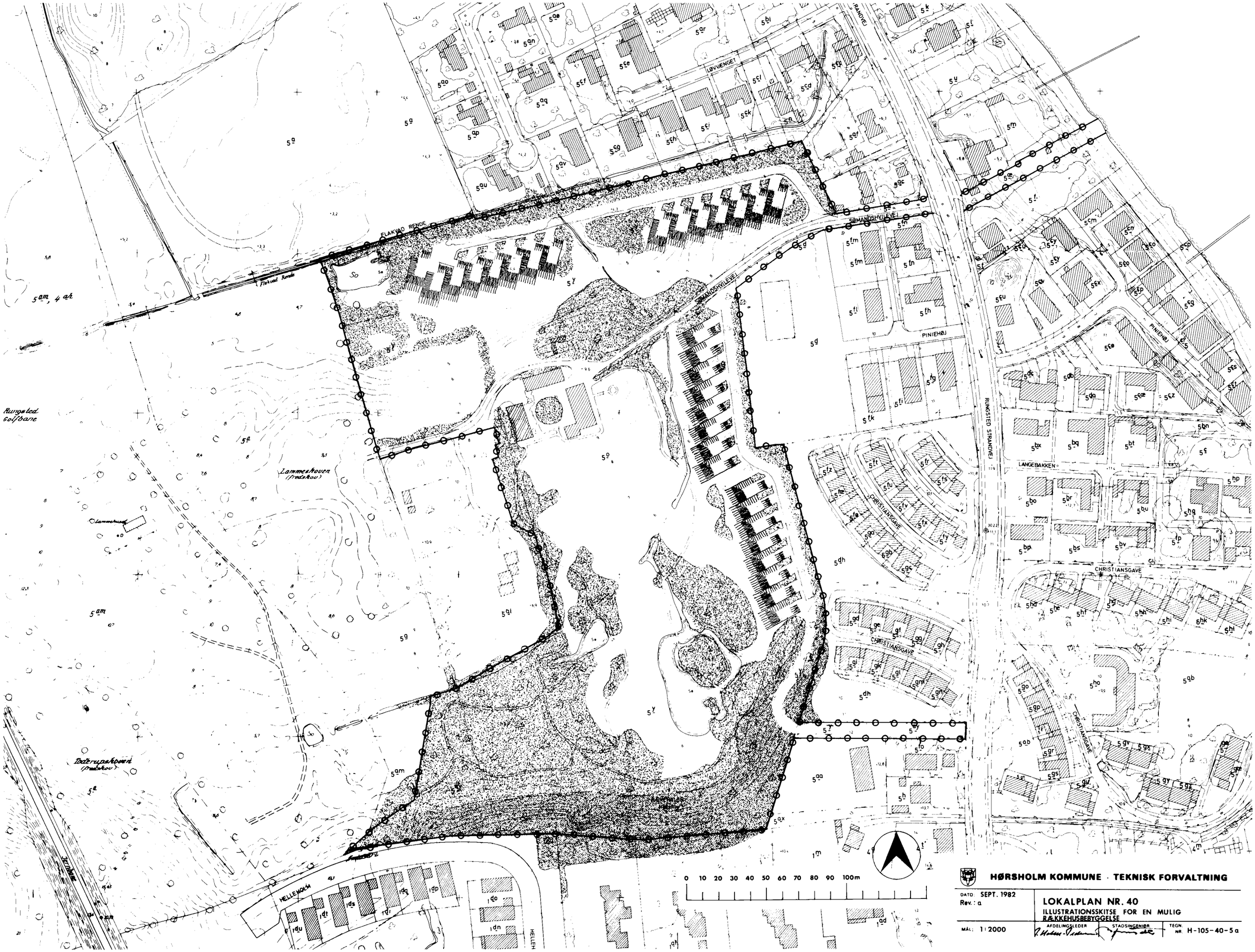
DATO: SEPT. 1982
Rev.: b

LOKALPLAN NR. 40

MÅL: 1 : 2000

AFDELINGSLEDER | STADSINGENIØR

TEGN. NR. H-105-40-3b



HØRSHOLM KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING

DATO: SEPT. 1982
Rev.: a

LOKALPLAN NR. 40

ILLUSTRATIONSSKITSE FOR EN MULIG RÆKKEHUSBEBYGGELSE

MÅL: 1:2000

AFDELINGSLEDER | STADSINGENIØR

TEGN. NR. H-105-40-5 a