

SØLLERØD

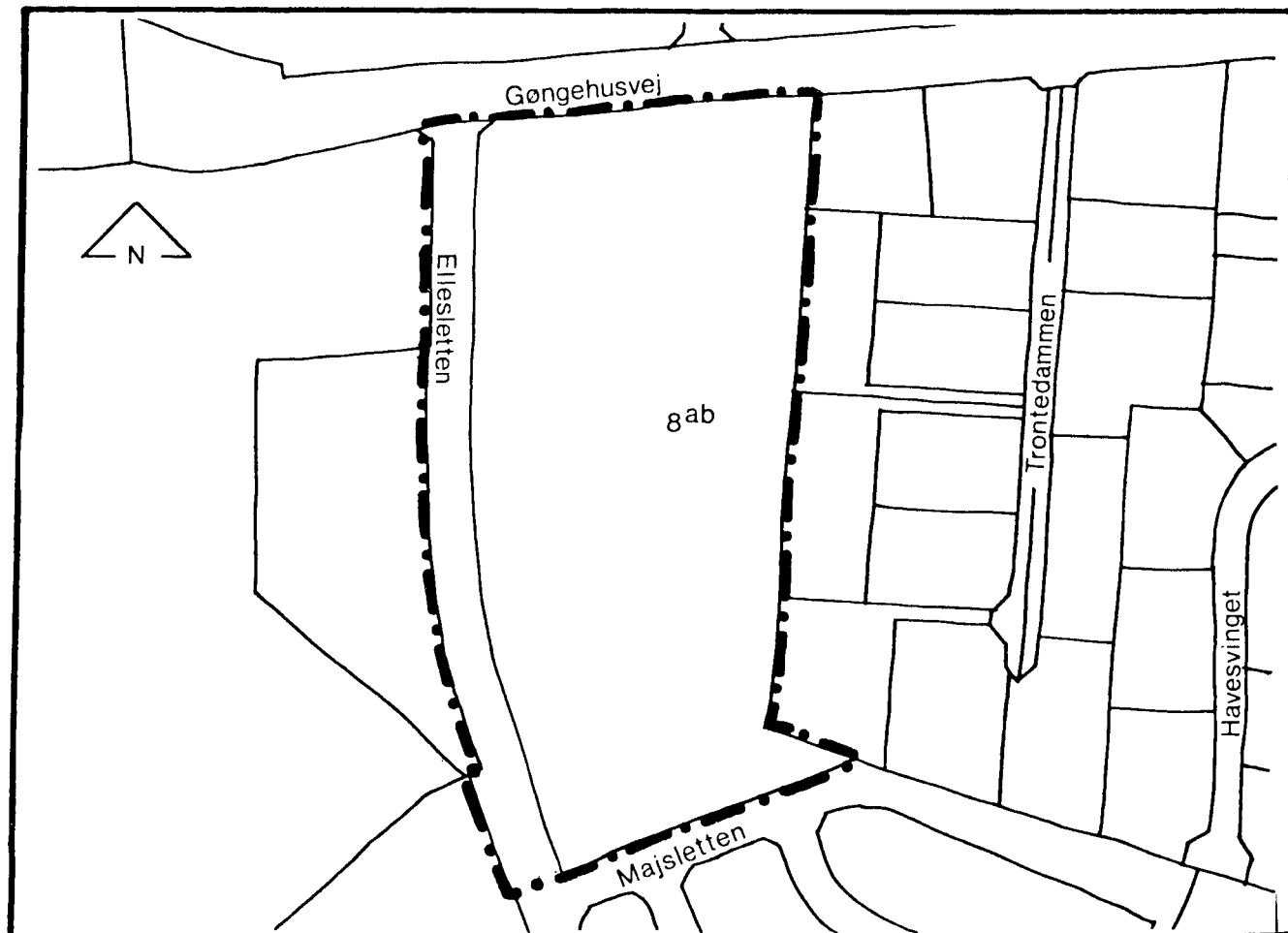


KOMMUNE

LOKALPLAN 28

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ELLESLETTEN

MATR. NR. 8ab, TRØRØD



Lokalplanen er udarbejdet af Søllerød kommunes tekniske forvaltning, planlægningsafdelingen i samarbejde med arkitekt Jan Utzon.

Vedtaget ved 1. behandling af kommunalbestyrelsen den 22.06.1983 og fremlagt offentligt i tiden fra den 02.07.1983 til den 19.09.1983.

Vedtaget endeligt af kommunalbestyrelsen den 23.11.1983, under forudsætning af Hovedstadsrådets godkendelse af tillæg nr. 17 til § 15-rammerne som blev givet den 08.12.1983.

Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 20.12.1983.

Indført i dagbogen for retskreds nr. 4, Lyngby rets 3. afd. den 06.01.1984.

LOKALPLAN FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ELLESLETEN,
MATR.NR. 8 ab TRØRØD.

Indhold:

side

REDEGØRELSE

Indledning	1
Lokalplanens formål og indhold	2
Forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens retsvirkninger	5
Bilag - forslag til tillæg nr. 17 til Søllerød kommunes § 15-rammer	6

LOKALPLAN 28

§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Område- og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Spor- og ledningsanlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 11 Ejerforeninger	12
§ 12 Servitutter	12
§ 13 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Ophævelse af byplanvedtægt	12
Vedtagelsespåtegning	13

TEGNINGSBILAG

1. Lokalplanens område samt prin- cip for placering af bebyggelse m.m.	mål 1:1.000
2. Terrænreguleringsplan	mål 1:1.000
3. Illustrationsplan for bebyg- gelse, interne veje m.m.	mål 1:1.000
4. Principsnit i boliggruppe	mål 1:200

Indledning

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et areal beliggende ved Ellesletten - Gøngehusvej i Trørød.

En kommune skal efter lov om kommuneplanlægning udarbejde et forslag til en lokalplan før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt 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.

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.

Indtil der foreligger en kommuneplan, skal lokalplanlægningen følge de såkaldte § 15-rammer. De er fastlagt efter kommunens hidtidige planlægning og er godkendt af miljøministeriet, planstyrelsen. Hvor det er nødvendigt kan § 15-rammerne ændres eller udvides efter aftale mellem kommunen og hovedstadsrådet eller planstyrelsen.

Lokalplanens formål og indhold

Kommunalbestyrelsen erhvervede i 1979 ejendommen matr.nr. 8 ab Trørød af Samfundet og Hjemmet for Vanføre, idet den planlagte og i tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 15 fastlagte bebyggelse med et behandlingshjem for bevægelseshæmmede var blevet uaktuel. Købet skete oprindeligt med tanke på fremtidig placering af plejehjem m.m. på ejendommen.

Ved kommunens senere erhvervelse af ejendommen Vedbæk Strandvej 373 besluttede kommunalbestyrelsen imidlertid at placere et eventuelt fremtidigt plejehjem på denne ejendom, der fandtes bedre beliggende. Ved lokalplan 27 er dette areal blevet udlagt til offentlige formål (tidligere anvendelse i henhold til byplanvedtægt nr. 2 var villabebyggelse).

Kommunalbestyrelsen har herefter i februar 1981 vedtaget at lade udarbejde et forslag til lokalplan, der giver mulighed for placering af tæt/lav boligbebyggelse på del af ejendommen matr.nr. 8 ab Trørød. Vedtagelsen er senere indarbejdet i det forslag til kommuneplan, der er fremlagt til offentlig høring fra 6. april til 1. september 1983. Ejendommen må anses for at være velbeliggende til dette formål, idet bebyggelsen langs Ellesletten for største delen er tæt/lav boligbebyggelse (rækkehuse) og arealet i øvrigt er beliggende i et boligområde. Ved udformning af bebyggelsen skal der tages hensyn til både de tilgrænsende boligområder og til, at arealet mod vest grænser op til åbne landbrugsarealer. Den del af ejendommen, der er beliggende vest for Ellesletten, friholdes for bebyggelse, idet arealet er under fredning og vil blive søgt tilbageført til landzone efter bestemmelserne i lov om by- og landzoner.

Kommunalbestyrelsen har i april 1983 vedtaget, at boligbebyggelsen på arealet øst for Ellesletten skal søges opført som andelsboliger. Under hensyn til den forventede kvotetildeling fra boligstyrelsen, vil opførelsen sandsynligvis skulle ske i 2 etaper, og arealet skal derfor kunne udstykket i 2 parceller med hver sin vejadgang fra Ellesletten. De to parceller (andelsboligforeninger) vil dog senere kunne sammenlægges, hvis dette ønskes.

Forhold til anden planlægning

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Den del af arealet, der er beliggende vest for Ellesletten, søges overført til landzone efter reglerne i by- og landzoneloven.

§ 15-rammer

De godkendte midlertidige rammer for lokalplanlægningen i kommunen fastlægger, at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (behandlingsbørnehjem for bevægelseshæmmede),
- b) at bebyggelsen kun opføres med en placering og i et omfang som angivet i den - i partiel byplanvedtægt nr. 15, tillæg 1 - viste retningsgivende bebyggelsesplan,
- c) at der udlægges 6 m brede beplantningsbælter øst for Ellesletten i henhold til den under pkt. b. nævnte bebyggelsesplan.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammerne. Et forslag til ændrede rammebestemmelser, "Tillæg nr. 17 til Søllerød kommunes § 15-rammer" er angivet på side 8 som bilag til redegørelsen.

Byplanvedtægt.

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 15.

Området er udlagt til offentlige formål (behandlingshjem for bevægelseshæmmede). Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse ophæves byplanvedtægten for lokalplanområdet.

Fredning.

Den del af ejendommen, der er beliggende vest for Ellesletten er omfattet af fredningssag, rejst af Danmarks Naturfredningsforening (Magle-mosefredningen). Kommunalbestyrelsen har støttet fredningen af dette areal som derfor ikke er medtaget i lokalplanen.

Forslag til kommuneplan.

I det fremlagte forslag til kommuneplan er anført nedenstående rammebestemmelser for området (område Trørød B6):

Foruden generelle bestemmelser vedr. trafik og varmeforsyning gælder følgende bestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse:

- a) Anvendelsen fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Ved lokalplan kan tillades butikker til områdets daglige forsyning med en placering fortrinvis som angivet på hovedstrukturplanen. Endvidere kan ved lokalplan tillades nærmere angivne institutioner og erhverv, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, og uden at områdets karakter af boligområde brydes.

- b) Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40. Arealet vest for Ellesletten skal friholdes for bebyggelse og kan ikke indregnes i bebyggelsesprocenten. (Arealet er under fredning).

- c) Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 beboelseslag.

- d) Mindste grundstørrelse skal ved nye udstykninger være 400 m². En del af grundarealet kan være andel i fællesareal.

- e) Der må kun indrettes én bolig for én familie pr. 200 m² grundareal.

- f) Eksisterende rækkehusområder kan udbygges efter fælles retningslinier for hele delområdet.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med disse rammer, idet bemærkes, at Hovedstrukturplanen ikke angiver mulighed for butikker på arealet.

Trafikplanlægning.

Kommunens trafiksaneringsplan forudsætter en lukning af Ellesletten nord for Majslettens tilslutning til vejen. I forslaget er ikke medtaget bestemmelser om særlige foranstaltninger med hensyn til regulering af trafikken på Ellesletten. Eventuelle sådanne foranstaltninger vil blive tilvejebragt ved hjælp af bestemmelser i anden lovgivning (vejlovgivningen).

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for oplandet til et kloakanlæg, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan, jvfr. Miljøbeskyttelsesloven, § 21. Området skal kloakeres efter separatsystem, således at overfladevand føres til den eksisterende sø, der vil komme til at virke som forsinkelsesbassin.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i Søllerød kommunes vandforsyningsområde.

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.

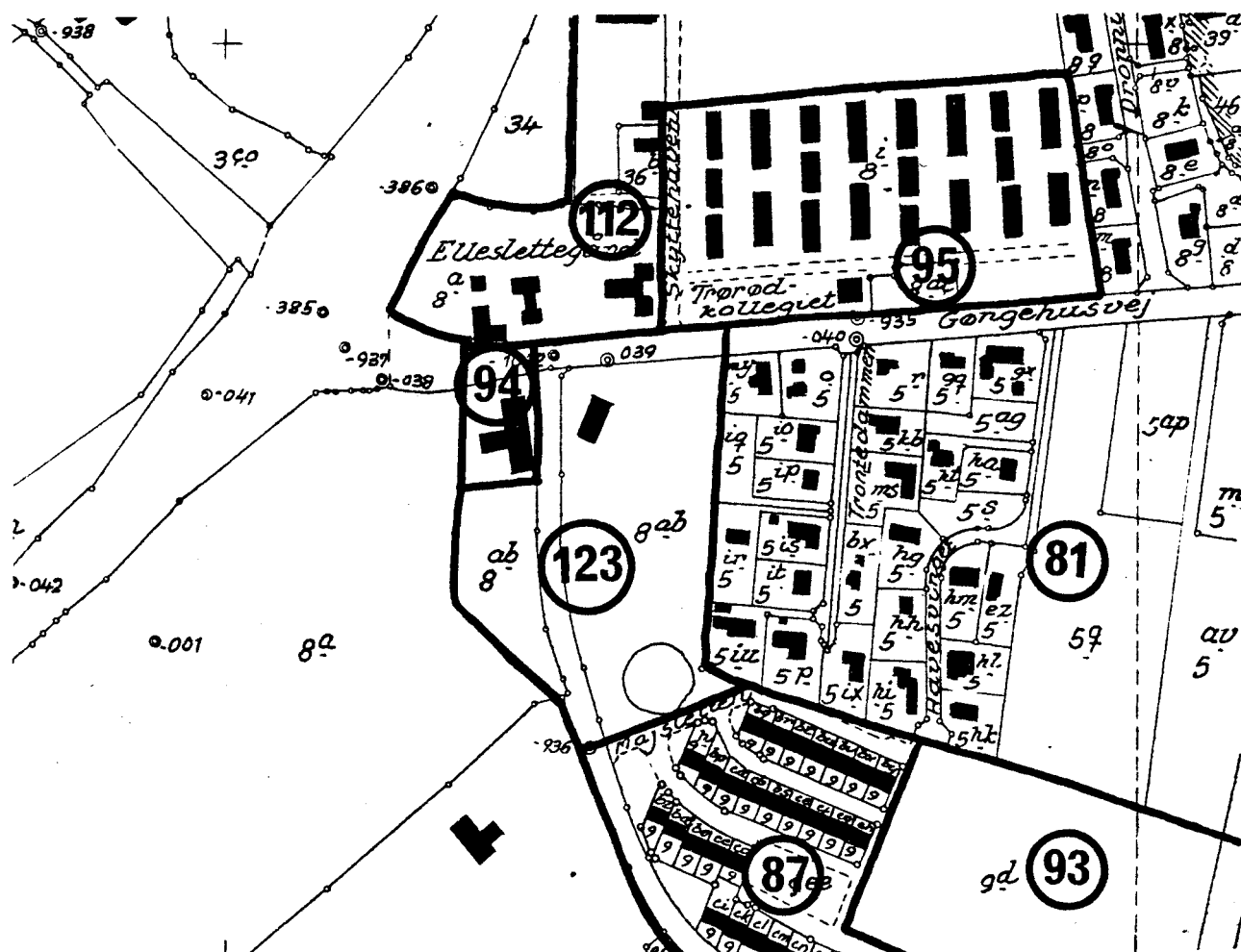
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og tinglysning ophæves byplanvedtægt nr. 15 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.



Forslag til tillæg nr. 17 til Søllerød kommunes § 15-rammer.

For område nr. 123 (del af tidligere område nr. 94) gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

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

- a. at anvendelsen af den del af området, der er beliggende øst for Ellesletten, fastlægges til tæt, lav boligbebyggelse.
- b. at bebyggelsesprocenten for det under a) nævnte område under ét ikke overstiger 40.
- c. at bebyggelsen i det under a) nævnte område ikke opføres med mere end 2 etager.
- d. at den del af området, der er beliggende vest for Ellesletten ikke bebygges og ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den samlede bebyggelse.

Lokalplan 28 for et boligområde ved Ellesletten syd for Gøngehusvej i Trørød.

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

§ 1.0 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinierne for en tæt, lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer, således at der åbnes mulighed for opførelse af en samlet bebyggelse, der ved placering og udformning tager hensyn til arealets beliggenhed og eksisterende byområder.

§ 2.0 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede tegningsbilag 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 8 ab, Trørød samt alle parceller, der efter den 01.04. 1983 udstykkes fra nævnte ejendom. Herudover omfatter lokalplanen det vejareal af Ellesletten, litra "r", der gennemskærer ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver byzone.

§ 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesanlæg, garager, carporte, udhuse, legepladser samt opholds- og fællesarealer. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav boligbebyggelse.
- 3.2 Hver bolig må kun benyttes af én husholdning.
- 3.3 Der må indrettes bebyggelse til fælles formål.
- 3.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives visse former for liberalt erhverv under forudsætning af, at følgende betingelser kan overholdes:

Virksomheden må alene drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

Virksomheden må på ejendommen ikke beskæftige fremmed medhjælp og ikke give anledning til kundebesøg o.lign. der medfører øget trafik på boligvejene.

Virksomheden skal efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses-ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omboende.

Virksomheden må ikke medføre behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.5 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse og efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 4.0 **Udstykninger**

- 4.1 Af hensyn til etapeopdeling af bebyggelsen kan arealet udstykkes i 2 parceller i princippet som vist på tegningsbilag 1. Parcellerne kan atter sammenlægges.
- 4.2 Opdeling af bebyggelsen eller dele af bebyggelsen i lejligheder vil kunne tillades.

§ 5.0 **Vej- og stiforhold**

- 5.1 Vejadgang til arealet må kun ske fra Ellesletten i princippet som vist på tegningsbilag 1.
- 5.2 Internt vej- og parkeringsanlæg skal udføres efter principperne vist på illustrationsplanen (tegningsbilag 3) og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. De interne veje skal udformes som opholds- og legeområder, således at en blanding af de hårde og de bløde trafikanter kan accepteres og således at al færdsel sker på fodgængernes betingelser.

- 5.3 Der må efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres stier med adgang fra området til henholdsvis Gøngehusvej og Majsletten.
- 5.4 Der pålægges byggelinie på 4,5 m fra vejskel (12,5 m fra vejmidte) langs Gøngehusvej og 5 m fra vejskel (11 m fra vejmidte) langs Ellesletten som vist på tegningsbilag 1. Arealet mellem byggelinierne og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.5 Der skal inden for lokalplanens område reserveres plads til et parkeringsareal svarende til mindst 1½ bilplads for hver bolig. Der skal anlægges det efter kommunalbestyrelsens skøn til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser i bebyggelsen.
- § 6.0 **Spor- og ledningsanlæg**
- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Evt. fællesantenne kan placeres som vist på tegningsbilag 1 efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Tilslutningskabler fra denne antenne eller anden fællesantenne i naboområdet skal fremføres til alle boliger.
- § 7.0 **Bebyggelsens omfang og placering**
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 37. Til grundstykket kan medregnes det på matr.nr. 8 ab beliggende søareal.
- 7.2 Bebyggelsen skal opføres i opdelte boliggrupper principielt placeret som angivet på tegningsbilag 1 og efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 7.3 Bygninger må ikke placeres nærmere ejendommens østskel end 6 m.
- 7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, hvoraf den ene etage evt. kan være udnyttet tagetage. Huse til fælles formål må kun være i én etage.
- 7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.6 Indenfor de enkelte boliggrupper kan bebyggelsen placeres med en indbyrdes afstand og højde som vist på principskitsen, tegningsbilag 4. En forudsætning herfor er dog, at de rum, der er beliggende i stueetagen i huse med facade ud til de interne gyder mellem husene, ikke er beboelsesrum.
- 7.7 Antallet af boliger må ikke overstige 60.
- 7.8 De i Bygningsreglement 82, kap. 13.2 stk. 2 og 3 samt kap. 13.4 stk. 1, a nævnte småbygninger, må kun opføres efter forud indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

§ 8.0 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten og træ. Tage skal dækkes med tagsten.
- Farver på ydervægge, tage og træværk skal godkendes af kommunalbestyrelsen i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 8.3 Bebyggelsen skal stedse have et ensartet udseende. Udvendige mure og træværk skal have samme farve som oprindeligt godkendt.
- 8.4 Der må ikke opsættes udvendige radio- eller fjernsynsantennener udover den i pkt. 6.2 nævnte fællesantenne. Fællesantennens udseende skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Endvidere må der ikke opsættes vindmøller, solfangere eller lignende uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9.0 **Ubebyggede arealer**

- 9.1 De fælles opholdsarealer skal i det væsentlige anlægges som græsklædte, be-fæstede eller beplantede arealer efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan og skal stedse have et ordentligt udseende. Opholdsarealerne kan principielt benyttes som legearealer.

- 9.2 Langs arealets østskel udlægges et areal med en bredde på 6 m til beplantningsbælte, jfr. tegningsbilag 1. Beplantning skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan. Beplantningsbæltet må ikke anvendes til nogen form for parkerings- eller færdselsareal, oplagring eller lign.
- 9.3 Terrænreguleringer må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse, principielt som vist på tegningsbilag 2.
- 9.4 Den på arealet beliggende sø skal indgå i fællesarealet og vedligeholdes sammen med dette.
- 9.5 Belysning af interne veje, stier, parkeringsanlæg samt andre fællesarealer må kun udføres som lav parkbelysning eller lignende efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 9.6 Støjafskærmning mod Gøngehusvej evt. i form af jordvold skal udformes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
- 9.7 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på arealerne. Dog må der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opstilles container til fælles brug.
- 9.8 På de ubebyggede arealer må ikke ske henstillen af campingvogne, både, ikke indregistrerede motorkøretøjer og lastvogne.
- § 10.0 **Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**
- 10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal det sikres, at fælles opholds- og parkeringsarealer, herunder beplantningsbælte etableres i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 og § 9.
- 10.2 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal sikres, at bebyggelsen enten ved sin udformning og sit materialevalg og/eller ved etablering af støjafskærmning, jfr § 9.6, er tilstrækkelige støjafskærmet mod Gøngehusvej.

§ 11.0 **Grundejerforening**

- 11.1 Der skal oprettes en ejerforening for hvert afsnit med medlemspligt for samtlige ejere i bebyggelsesafsnittet.
- 11.2 De to foreninger kan sammenlægges til én forening for hele bebyggelsen.
- 11.3 Ejerforeningerne skal forestå vedligeholdelse af evt. fællesbygninger samt fællesarealer, herunder veje, stier, parkeringsarealer og legearealer, samt sørge for pasning af de grønne arealer med græsslåning og vedligeholdelse af beplantningen fra ejerforeningernes oprettelse.
- 11.4 Ejerforeningerne skal endvidere forestå driften og vedligeholdelsen af evt. fælles antenneanlæg samt etablering og drift af eventuelle andre fælles anlæg.
- 11.5 Ejerforeningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12.0 **Servitutter**

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§ 13.0 **Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

- 13.1 Ingen bestemmelser.

Ophævelse af byplanvedtægt

Det under 5. november 1970 af boligministeriet godkendte tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 15 for Gl. Holte nord, arealer af Holte og Trørød bylag, ophæves for det af lokalplanen omfattede område.

Vedtagelsespåtegning

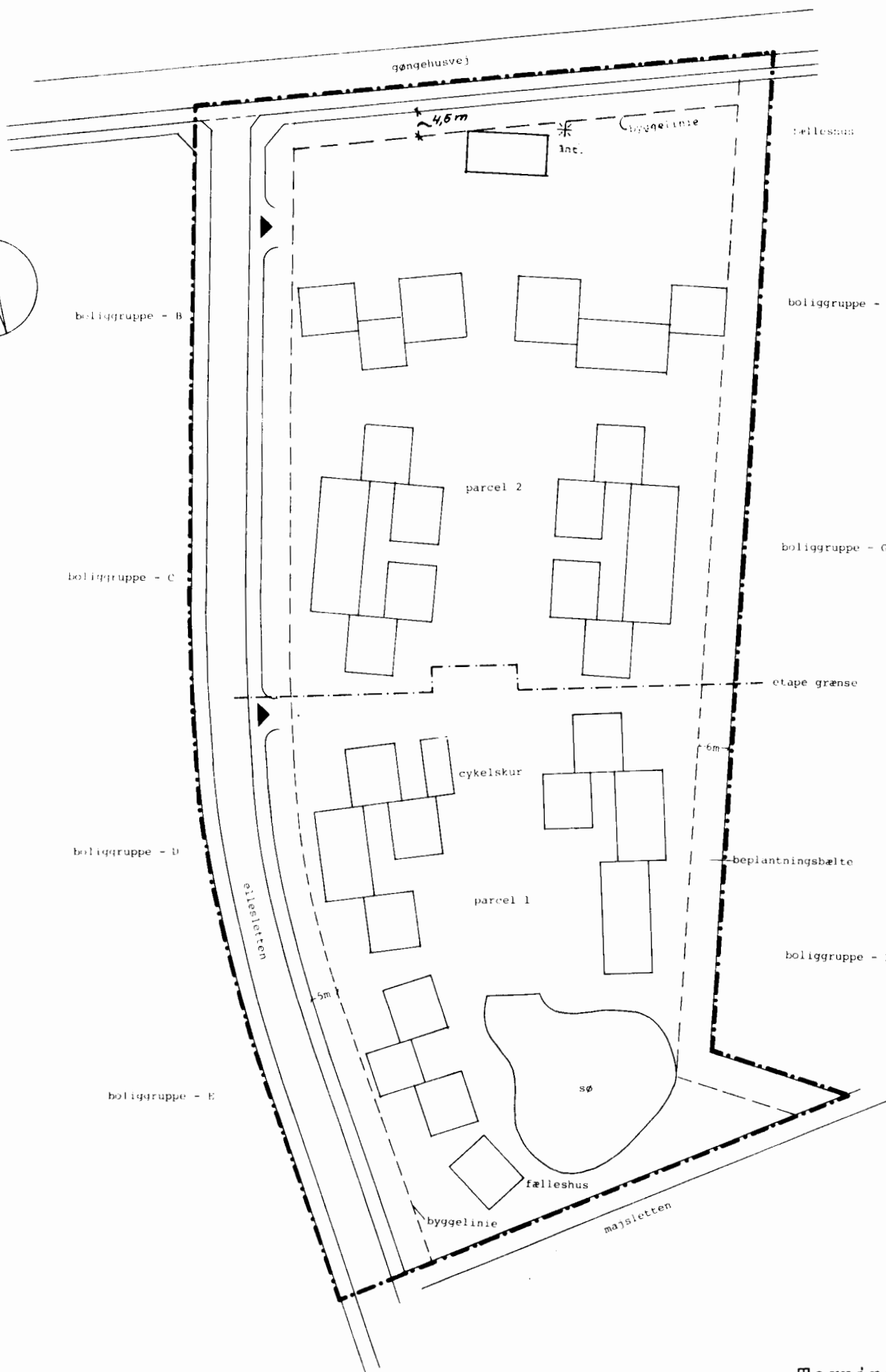
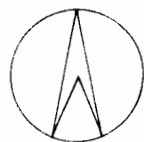
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

SØLLERØD KOMMUNALBESTYRELSE
den 23.11.1983

Birgitta Broberg

/

Aage Holm



Tegningsbilag 1

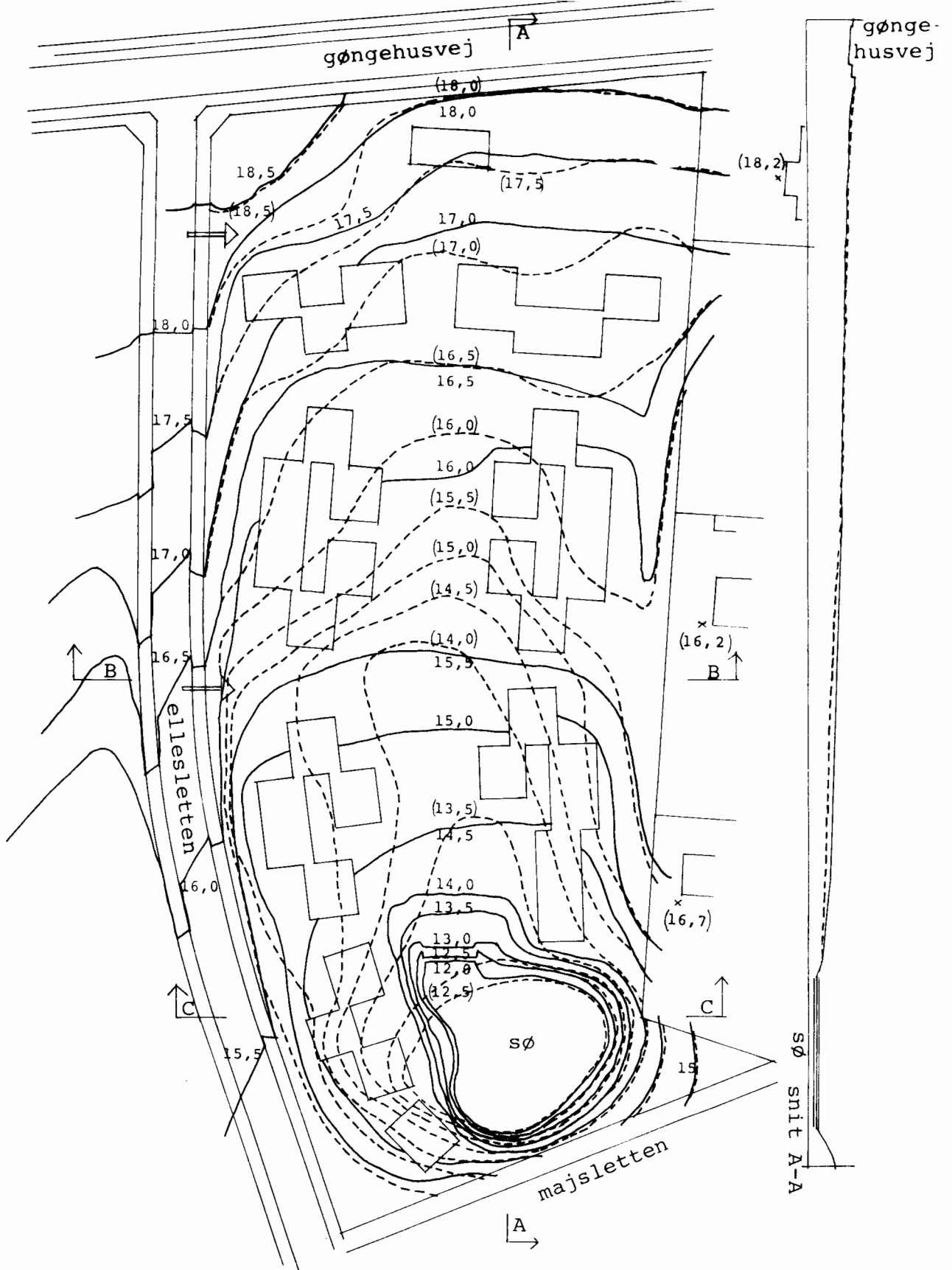
Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 30.5.83

Lokalplan 28
Lokalplanens område, princip
for placering af bebyggelse

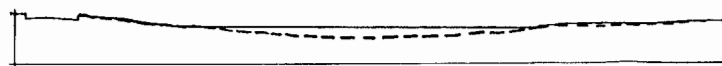
[Signature]
Stadsingeniør

mål 1:1000

Projekt	Tegnet BN	Kontr. KW	Rev. 9.12.83	Nr.
---------	-----------	-----------	--------------	-----



ellesletten



ellesletten

snit B-B



SØ

snit C-C

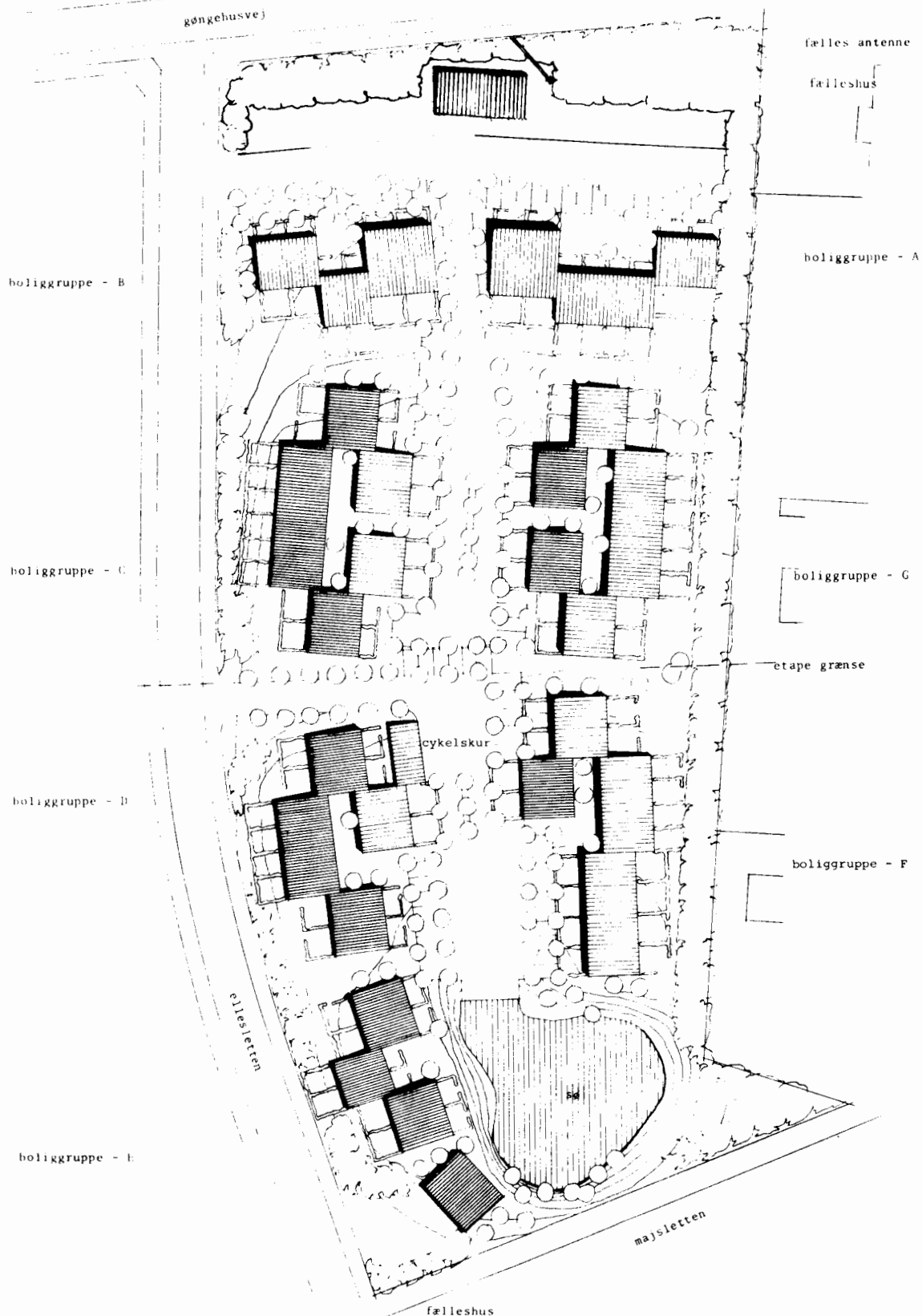
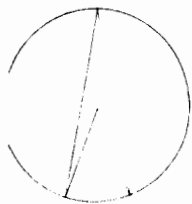
- (15,5) ---- eksisterende terræn
 13,5 ——— fremtidigt terræn

mål 1:1000

Tegningsbilag 2

Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 30.5.83			
Lokalplan 28			
Terrænreguleringsplan			
Projekt: JU	Tegnet: BN	Kontr.: KW	Rev.: 9.12.83
			Nr.

[Signature]
 Stedsejerskontor



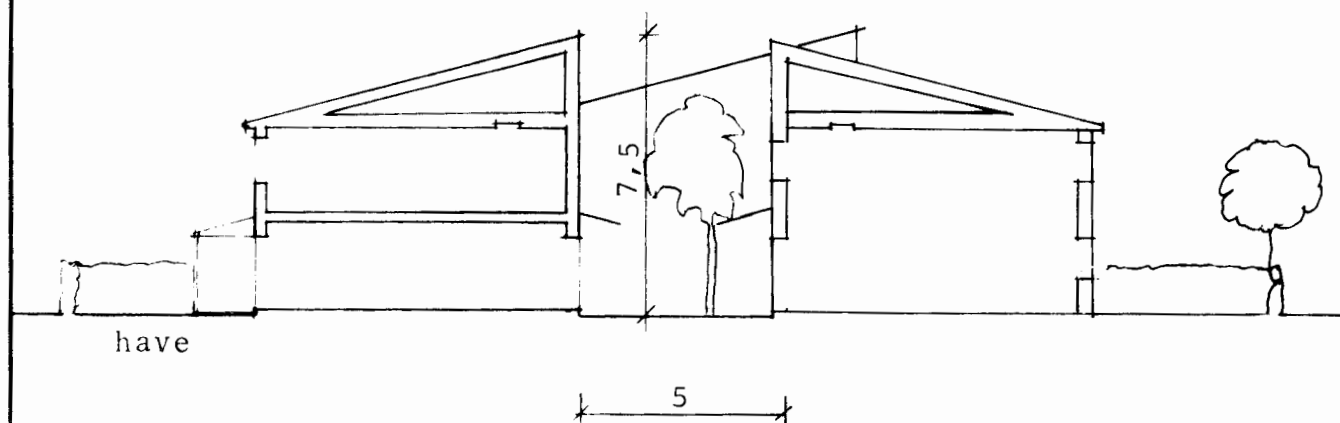
Tegningsbilag 3

Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d. 30.5.83			
Lokalplan 28 illustrationsplan for bebyg- gelse interne veje m.m.			 Stadsingeniør
Projekt: JU	Tegnet: JU	Kont.: KW	Rev.: 9.12.83
			Nr.

mål 1:1000

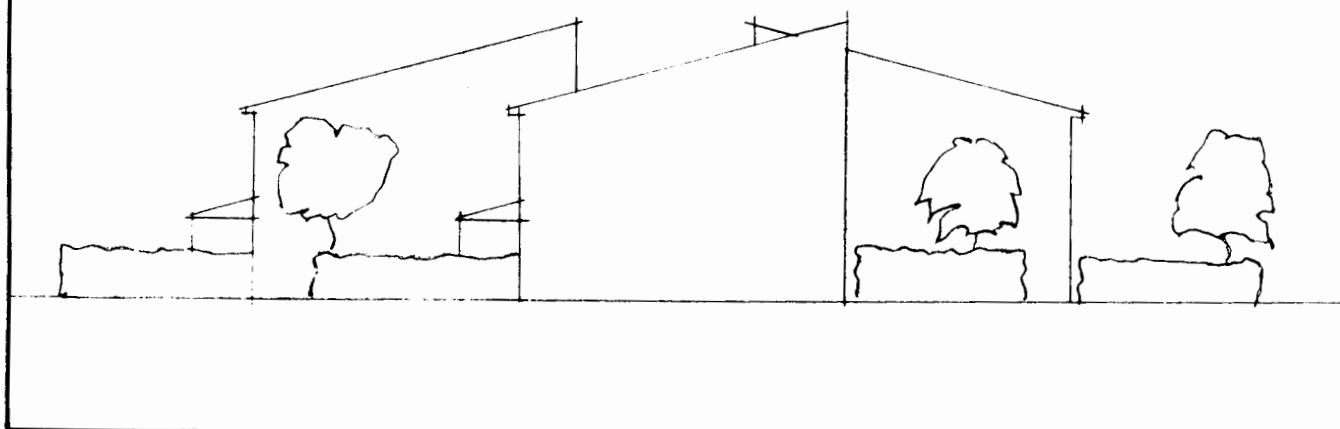
snit i 2-rums bolig

snit i 3-rums bolig



snit

facade mod syd



tegningsbilag 4

Søllerød Kommunes tekniske Forvaltning d 16 5 1983				
LOKALPLAN 28 principsnit				 Søren Hølm Sædvsingeniør
Målestok 1:200				
Projekt JU	Tegner JU	Kontr KW	Rev 9.12.83	Nr.