



HØRSHOLM KOMMUNE

LOKALPLAN 156

For et område ved Nattergaleengen



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.horsholm.dk og www.plansystem.dk

En lokalplan skal overholde kommuneplanen, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen giver.

Lokalplan 156

Lokalplan 156 er udarbejdet af Hørsholm Kommune. Museum Nordsjælland har bistået med udarbejdelse af områdets historie i redegørelsen. Habitats ApS har bistået med idéudvikling af området Nattergaleengen.

Lokalplanen er godkendt af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 25.04.2016.

Indhold

Redegørelse	4
Lokalplanområdets beliggenhed	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	9
Miljøvurdering	10
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus	12
§ 3 Anvendelse	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6 Bebyggelsens ydre	15
§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Vej, sti og parkeringsforhold	16
§ 10 Skiltning	17
§ 11 Tekniske anlæg	17
§ 12 Støjforhold	17
§ 13 Aflysning af planer og servitutter	18
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	18
Kortbilag	
Kortbilag 1: Matrikelkort	
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	
Kortbilag 3: Arealanvendelse	
Kortbilag 4: Illustrationsplan – Delområde E	

Redegørelse



Oversigtkort med afgrænsning af lokalplanområde

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Hørsholm Kommune og er afgrænset mod nord af Bolbrovej og Rungstedvej mod syd. Mod øst afgrænses området af Kystbanen, Gl. Vallerødvej og Sanskevej og mod vest af Alsvej og etageboligbebyggelsen Opnæsgård. Inde i området ligger det tidligere Plejehjem Hannebjerg, dette område er ikke en del af lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør ca. 61 ha. Området vejbetjenes fra de primære trafikveje Alsvej, Rungstedvej, Vallerød Banevej og Bolbrovej. Lokalplanområdet omfattes af boligområder med ialt 450 boliger, samt et lokalcenter, en skole og det offentlige, grønne, rekreative område, kaldet Nattergaleengen. Engen er et vigtigt grønt og rekreativt område i kommunen. Lige som den også er en del af en grøn kile og

Note: Trafikveje i byzone er opdelt i primære og sekundære trafikveje. Trafikvejnettet afvikler trafik på tværs af byzonen og fordeler de store trafikmængder ud på lokalveje.



Nattergaleengen



Nattergalevej



Kirstineparken – rækkehusbebyggelse



Esbern Snares Vej - villakvarter

potentiel spredningskorridor, der forbinder Folehaveskoven med Kokkedaljorderne.

Generelt er boligområderne karakteriseret ved grønne vejrum. Den sydlige del af lokalplanområdet er et velbevaret gammelt kvarter i Hørsholm der overvejende består af villaer, flere er bevaringsværdige. Det øvrige boligområde er karakteriseret ved typehuse opført i 70'erne og 80'erne og øst for Nattergalevej ligger parcelhusene overvejende vinkelret på villavejene.

Bevaringsværdig bebyggelse

Følgende 11 bygninger i området er kategoriseret som bevaringsværdige med en SAVE-værdi på 3:

- Constantiavej 2A, matr.nr. 8ai, Vallerød by, Rungsted
- Constantiavej 6, matr.nr. 8aæ, Vallerød by, Rungsted
- Louis Petersensvej 1, matr.nr. 7m, Vallerød by, Hørsholm
- Højskolevej 11, matr.nr. 7af, Vallerød by, Hørsholm
- Højskolevej 12, matr.nr. 7bq, Vallerød by, Hørsholm
- Højskolevej 14-16, matr.nr. 7h, Vallerød by, Hørsholm
- Gl Vallerødvej 26, matr.nr. 7bk, Vallerød by, Hørsholm
- Gl Vallerødvej 28, matr.nr. 7aq, Vallerød by, Hørsholm
- Gl Vallerødvej 29, matr.nr. 8ø, Vallerød by, Rungsted
- Sanskevej 9B, matr.nr. 7ao, Vallerød by, Hørsholm
- Sanskevej 15C, matr.nr. 7as, Vallerød by, Hørsholm

Kirstineparken 1-50 er en af Hørsholm Kommunes samlede bebyggelser der er bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 3.

Note: SAVE står for Survey of Architectural values in the Environment. En SAVE registrering vurderer en bygning ud fra følgende kriterier:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand



Rundhøj ved Louis Petersensvej



Vallerød højene set fra nordvest, tegnet af E. Rondahl 1883 (Nationalmuseet)

Rækkehusbebyggelsen er opført i 1968, og tegnet af arkitekterne Jørgen Bo, Vilhelm Wohlert. Bebyggelsen ligger i kæder omkring et højdedrag, hvorfra der er udsigt til Kokkedal skov. Bebyggelsen består af 50 huse i 1½ etage. Til hvert hus hører en lukket gårdhave på indgangssiden med carport, cykelrum m.m. Husene adskilles af markante, murede vægskiver i gule sten og har lette træbeklædte facader mod øst og vest. Taget og murkronerne er belagt med røde vingetegl.

Områdets historie

Lokalplanområdet udgør en del af Vallerød. De ældste spor af menneskelig aktivitet i området stammer fra begyndelsen af bondestenalderen, omkr. 3500 f.Kr. I ældre bronzealder blev der anlagt flere store gravhøje i området, helt op til 1800-tallet kunne man i landskabet stadig se ni bronzealderhøje. I dag er Vallerød Høj og Gunners Høj bevaret og fortidsmindebeskyttet.

I nyere tid har området været en del af landsbyen Vallerøds jorder. Stednavnet Vallerød optræder første gang i 1346, og landsbyen er sandsynligvis en af de landsbyer, der opstod i højmiddelalderen (1200-tallet) som rydninger i skoven i Nordøstsjælland. I starten af 1900-tallet udstykkedes jorden helt fra flere af gårdene i Vallerød, og i 1939 begyndte Hørsholm Kommune at købe jorden op, som senere blev udstykket til parcelhusgrunde.

Helt tilbage til dispositionsplanen for Hørsholm Kommune i 1943 var en af hovedtankerne at bevare grønne, ubebyggede kiler mellem de gamle bydele af kommunen. En sådan grøn kile, mellem Vallerøds jorder og Hørsholm by, er Nattergaleengen.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen dækker et område svarende til gældende Byplanvedtægt 19, med undtagelse af matrikel 7ag, der tidligere husede Plejehjemmet Hannebjerg. Med Lokalplan 156 gøres det planmæssige grundlag tidsvarende. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om at anvendelsesmulighederne på det offentlige, grønne,



Lokalcenter ved Duevej



Nattergaleengen

rekreative areal, Nattergaleengen, ændres til at kunne rumme flere rekreative formål, herunder en legeplads.

Lokalplanens formål

Overordnet har lokalplanen til formål at justere hele Byplanvedtægt 19, så den retter sig mod de faktiske forhold, nemlig fortrinsvis åben-lav bebyggelse, udover Kirstineparkens tæt-lave bebyggelsestypologi. For dermed at gøre lokalplanen tidssvarende.

Lokalplanen har til formål at sikre, at området bevares som et attraktivt boligområde med villaer, rækkehusbebyggelse og grønne vejrum, herunder også sikre de bevaringsværdige bebyggelser i lokalplanområdet,

Lokalplanen har til formål at sikre det offentlige, grønne, rekreative område, Nattergaleengen. Målet er, at engen får en mere oplevelsesrig naturkarakter, der understøtter udeaktiviteter, ophold og mødesteder på engen. Lokalplanen har endvidere til formål, at fastholde anvendelsen til offentlige formål og et område til lokalcenter med tilhørende detailhandel i delområde A.

Lokalplanens indhold

Delområder er vist på kortbilag 3 - Arealanvendelseskort

Delområde A - Lokalcenter på Alsvej/Bolbrovej

Lokalplanen indeholder et lokalcenter, som har til formål at betjene et mindre lokalområde med dagligvarer. Der er i lokalplanen fastsat en bebyggelsesprocent på 40 og en maksimal etagehøjde på én etage, området må ikke udstykkes yderligere. Centret kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker evt. suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer. Det maksimale bruttoetageareal til butikformål i form af dagligvarer er fastsat til 1000 m² og det maksimale bruttoetageareal til udvalgsvarer er 500 m².

Delområde B og C – Åben-lav boligbebyggelse

Bestemmelserne i lokalplanen fastsætter den fortsatte primære anvendelse indenfor lokalplanområdet til beboelse. Der er fastsat en



Inspirationsbilleder til zoner på Nattergaleengen

bebyggelsesprocent på 30 og for delområde B tilades en maksimal bygningshøjde på én etage samt en minimum grundstørrelse på 800 m². For delområde C tillades en maksimal etagehøjde på én etage med udnyttet tagetage, samt en minimum grundstørrelse på 1000 m². For begge område gælder at der skal etableres 2 parkeringspladser pr bolig.

Delområde D – Tæt-lav boligbebyggelse

Rækkehusbebyggelsen Kirstineparken er bevaringsværdig og sikret ved bestemmelser i Lokalplanen, det er ikke muligt at udstykke området yderligere. I lokalplanens bestemmelser fastsættes en bebyggelsesprocent på 30, og en maksimal bygningshøjde på to etager.

Delområde E – Nattergaleengen, grønt rekreativt område

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre det offentlige, grønne, rekreative område, Nattergaleengen. Målet er, at engen får en mere oplevelsesrig naturkarakter, der understøtter udeaktiviteter, ophold og mødesteder på engen. En naturkarakter, der stimulerer lysten til at gå på opdagelse og udforske de forskellige zoner og landskabstræk i engen.

På illustrationsplanen på kortbilag 4 vises disponeringen af stier, hvor et hierarki af stier giver et tydeligt forløb gennem engen. Det giver mulighed for at skabe et hovedstrøg, hvor folk kan mødes og engen opleves i højere grad som et parkforløb. Dette underbygges yderligere af de forskellige zoner, der støder op mod hovedstrøget.

Der indføres tematiske zoner, der både rummer aktivitetszoner og forslag til særlig naturzoner. Zonerne er placeret forskellige steder i engen, så de underbygger og fremhæver de landskabelige træk som lund, terræn og sø. Hele engens areal er vildt græs, hvor der laves slæt.

Delområde F – Offentlige formål

Bestemmelserne i lokalplanen fastsætter anvendelsen til offentlige formål. Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 30. Den maksimale etagehøjde er fastsat til to etager.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2013, Landsplandirektiv for hovedstadsområdets udvikling

Lokalplanområdet er ifølge Fingerplan 2013 beliggende i det ydre storbyområde og uden for de stationsnære områder. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ca. 2,8 km fra Øresundskysten og er derfor indenfor kystnærhedszonen. Lokalplanområdet ligger i et eksisterende byområde, og lokalplanen muliggør ikke bebyggelse eller anlæg, der påvirker kystområdet visuelt.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af to fortidsminde-beskyttelseslinjer i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18. Ved opførelse af ny bebyggelse skal der søges om dispensation fra fortidsminde-beskyttelseslinjerne.

Zonestatus

Området er og forbliver byzone.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet består af kommuneplanrammerne 1.B16, 1.B17, 1.B18, 1.R8, 1.O4, 1.T5 samt del af 1.B19. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplan 2013-2025.

I den overordnede detailhandelsstruktur er der i ramme 1.B19 udpeget et Lokalcenter, lokalcenteret kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker evt. suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer. Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i form af dagligvarer er fastsat 1000 m² og det maksimale bruttoetageareal til udvalgsvarer er 500 m².

Byplanvedtægt 19

Lokalplan 156 dækker et område svarende til Byplanvedtægt 19, med undtagelse af matrikel 7ag. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 156 afløser denne Byplanvedtægt 19 for dette område.

I boligområderne ændres udnyttelsesgraden på 0,2 til en bebyggelsesprocent på 30. Områder udlagt til tæt-lav udlægges til åben-lav i overensstemmelse med eksisterende anvendelse. Endvidere muliggør lokalplanen at der kan opføres en legeplads på Nattergaleengen.

Lokalplan 143

De bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet er udpeget i Lokalplan 143 – den bevarende lokalplan i Hørsholm Kommune.

Servitutter

Private tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne ved sin endelige vedtagelse.

Støjforhold

I henhold til kommuneplanen må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse i områder, der er belastet med et støjniveau over 58 dB(Lden) fra vejtrafik og for områder til offentlige formål må støjbelastningen ikke overstige 58 dB(Lden) fra vejtrafik.

Trafikforhold

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Hørsholm Kommunes varmeplan. Inden for området er der mulighed for forsyning med naturgas, fjernvarme eller jordvarme.

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret efter jordforureningsloven, hvilket betyder, at jorden som udgangspunkt anses for at være lettere forurenet, ligesom al anden jord inden for ældre byområder. Matrikelnummer 5ev og 5fx er kortlagt som muligt forurenet på vidensniveau 2 (V2). I henhold til jordforureningsloven skal der søges kommunen om en § 8 tilladelse, før der må bygges, graves eller ændres arealanvendelse.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med fremtidige jordarbejder i området findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2012-2016. Ved større omlægninger af kloak på egen grund, fx ved til- og nybyggeri, skal detailkloakering udføres som separatkloakering. Der er endvidere fastsat begrænsninger på, hvor meget spildevand, der kan ledes til kloak uden forsinkelse afhængigt af befæstelsesgraden.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der gennemført en screening af planens miljøpåvirkning. Hørsholm Kommune har på grundlag af screeningen vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3 og § 4, stk. 2.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et større centralt område i Hørsholm til helårsboliger, offentlige og rekreative formål samt til detailhandel i et lokalcenter. Lokalplanen muliggør ikke anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse eller karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen gav ikke anledning til bemærkninger af væsentlig karakter.

Bestemmelser

Lokalplan 156, for et område ved Nattergaleengen

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Hørsholm Kommune:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre, at området bevares som et attraktivt boligområde med villaer, rækkehusbebyggelse og grønne vejrum,
- at sikre bevaringsværdige bebyggelser i lokalplanområdet,
- at sikre Nattergaleengen som offentligt, grønt, rekreativt område,
- at fastholde anvendelsen til offentlige formål og et område til lokalcenter med tilhørende detailhandel

§ 2 Områdeafgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5ev, 5ey, 5ez, 5eæ, 5eø, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5fe, 5ff, 5fg, 5fh, 5fi, 5fk, 5fl, 5fm, 5fn, 5fo, 5fp, 5fq, 5fr, 5fs, 5ft, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5fø, 5ga, 5gb, 5gc, 5gd, 5ge, 5gf, 5gg, 5gh, 5gi, 5gk, 5gl, 5gm, 5gn, 5go, 5gp, 5gq, 5gr, 5gs, 5gt, 5gu, 5gv, 5gx, 5gy, 5gz, 5gæ, 5gø, 5ha, 5hb, 5hc, 5hd, 5he, 5hf, 5hg, 5hh, 5hi, 5hk, 5hl, 5hm, 5hn, 5ho, 5hp, 5hq, 5hr, 5hs, 5ht, 5hu, 5hv, 5hx, 5hy, 5hz, 5hæ, 5hø, 5ia, 5ib, 5ic, 5id, 5ie, 5if, 5ig, 5ih, 5ii, 5ik af Usserød By, Hørsholm.

Samt ejendommene matr. nr. 6a, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6b, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6by, 6c, 6cf, 6cg, 6ch, 6ex, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 7000aq, 7000ar, 7000as, 7000ax, 7000aø, 7000ba, 7000bh, 7000aa, 7af, 7ah, 7ai, 7al, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7at, 7ba, 7bb, 7bf, 7bg, 7bh, 7bk, 7bl, 7bm, 7bq, 7bs, 7bu, 7bv, 7bx, 7bz, 7bæ, 7cb, 7cc, 7cd, 7cg, 7cl, 7cr, 7cy, 7cz, 7cæ, 7cø, 7db, 7dd, 7df, 7dg, 7dn, 7dq, 7dr, 7ds, 7dt, 7du, 7dv, 7dx, 7dy, 7dz, 7dæ, 7dø, 7ea, 7eb, 7ec, 7ed, 7ee, 7ef, 7eg, 7eh, 7ei, 7ek, 7el, 7em, 7en, 7eo, 7ep, 7er, 7es, 7et, 7eu, 7ev, 7ex, 7ey, 7ez, 7eæ, 7eø, 7fa, 7fb, 7fc, 7fd, 7fe, 7ff, 7fg, 7fh, 7fi, 7fk, 7fl, 7fm, 7fn, 7fo, 7fp, 7fq, 7fs, 7ft, 7fx, 7fy, 7fø, 7ga, 7gb, 7gc, 7gd, 7ge, 7gf, 7gg, 7gh, 7gi, 7gk,

7gl, 7gm, 7gn, 7go, 7gp, 7gq, 7gr, 7gs, 7gt, 7gu, 7gv, 7gx, 7gy, 7gz, 7gæ, 7gø, 7h, 7ha, 7hb, 7hc, 7hd, 7he, 7hf, 7hg, 7hh, 7hk, 7ht, 7hu, 7hv, 7hx, 7ic, 7ie, 7if, 7ig, 7ih, 7ii, 7ik, 7il, 7im, 7m, 7o, 7r, 7x, 7z, 7as, 7i, 7ak, 7hr, 7ø, 7q, del ad 7iø, 8di, 8dt, 8gn, 8ae, 8al, 8aq, 8at, 8aæ, 8bb, 8bø, 8ca, 8ce, 8ds, 8du, 8dv, 8dx, 8dz, 8dæ, 8dø, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8fl, 8fm, 8fn, 8fp, 8fq, 8fr, 8fs, 8ft, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fz, 8fæ, 8fø, 8ga, 8gb, 8gc, 8gd, 8ge, 8gf, 8gg, 8gh, 8gi, 8gk, 8gl, 8go, 8gp, 8gq, 8gr, 8gs, 8gt, 8gu, 8gv, 8gx, 8gy, 8gæ, 8gø, 8h, 8ha, 8hb, 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hi, 8hk, 8hl, 8hm, 8hn, 8ho, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht, 8hu, 8hv, 8hx, 8hy, 8hz, 8hæ, 8hø, 8ia, 8ib, 8id, 8if, 8ig, 8ih, 8il, 8im, 8in, 8io, 8ip, 8iq, 8ir, 8is, 8it, 8iu, 8iv, 8ix, 8iy, 8iz, 8iæ, 8iø, 8ka, 8kb, 8kf, 8kk, 8kl, 8km, 8kn, 8ko, 8kr, 8kx, 8æ, 8ø af Vallerød By, Rungsted.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i delområder, som vist på Kortbilag 3

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til lokalcenter med mulighed for detailhandel.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til åben-lav helårsboligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres/indrettes én bolig.
- 3.3 Delområde C må kun anvendes til åben-lav helårsboligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres/indrettes én bolig.
- 3.4 Delområde C, matrikel nr 7 cø, kan anvendes til tekniske formål.
- 3.5 Delområde D må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres/indrettes én bolig.
- 3.6 Delområde E må kun anvendes til offentligt grønt rekreativt område, herunder en legeplads
- 3.7 Delområde F må kun anvendes til offentlige formål.
- 3.8 For delområde B, C og D gælder, at der i den enkelte bolig kan drives liberalt erhverv som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af at virksomheden drives på en sådan måde:
 - at karakteren af boligen ikke forandres herunder skiltning og lignende,
 - at karakteren af boligområderne ikke brydes,

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at parkering til bolig og virksomhed sker på egen grund,

3.9 Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan der i lokalplanområdet placeres master til telekommunikation. Masterne skal være tilpasset området og den endelige udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde inden for delområde B må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 800 m². Eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) medregnes ikke i denne forbindelse.
- 4.2 Grunde inden for delområde C må ikke ved udstykning og arealoverførsel blive mindre end 1000 m². Eventuelle adgangsarealer (koteletben m.v.) medregnes ikke i denne forbindelse.
- 4.3 Yderligere udstykning inden for delområde A, D og E er ikke tilladt.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Generelt

- 5.1 Alle bygninger i lokalplanområdet skal opføres mindst 5 m fra skel mod vej.
- 5.2 Langs Rungstedvej er der af Vejmyndigheden pålagt byggelinje i en afstand af 10 m fra eksisterende vejmidte.
- 5.3 De ejendomme der grænser til område E pålægges byggelinjer i en afstand af 2,5 m fra skellet mod de grønne områder.
- 5.4 Ny bebyggelse skal respektere de til enhver tid gældende byggelinjer, som er pålagt i henhold til vejlovgivningen.

Delområde A

- 5.5 Bebyggelsesprocenten for delområde A må ikke overstige 40. Det maksimale bruttoetageareal til butikformål i form af dagligvarer fastsættes til 1000 m² og det maksimale bruttoetageareal til udvalgsvarer fastsættes til 500 m².
- 5.6 Bebyggelse må opføres i maksimalt én etage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m over naturligt terræn.

Delområde B

- 5.7 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.
- 5.8 Bebyggelse må opføres i maksimalt én etage, bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m over naturligt terræn.

Delområde C

- 5.9 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.
- 5.10 Bebyggelse må opføres i maksimalt én etage, samt udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn.

Delområde D

- 5.11 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.
- 5.12 Bebyggelse må opføres i maksimalt to etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn.

Delområde E

- 5.13 Området skal være et offentligt, grønt, rekreativt område og må ikke bebygges.
- 5.14 Der kan etableres en legeplads på Nattergeleengen.

Delområde F

- 5.15 Bebyggelsesprocenten for delområde F må ikke overstige 30.
- 5.16 Bebyggelse må opføres i maksimalt to etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over naturligt terræn.

§ 6 Bebyggelsens ydre

- 6.1 Carporte, udhuse og andre småbygninger skal harmonere arkitektonisk med hovedbygningen.
- 6.2 Der må ikke opføres bjælkehuse, huse med rundtømmer beklædning eller beklædning med blokhusbrædder.
- 6.3 Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader. Solenergianlæg må ikke etableres på bevaringsværdige bygninger.
- 6.4 Vinduer og døre i den ydre klimaskærm skal være i træ, eller en kombination af træ og aluminium. Det tillades dog at tagvinduer kan være i andet materiale.

§ 7 Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1 Bevaringsværdig bebyggelse vist på kortbilag 3 må ikke nedrives. Ændringer i bygningernes ydre som ombygning, tilbygning, ændringer af vinduer, døre, tagmaterialer eller overfladebehandling kræver Kommunalbestyrelsens godkendelse.

*Note:
Hensigten med bestemmelsen om træhusenes udtryk er at sikre at træhusene tilpasses en modernistisk og bymæssig træarkitektur, der kan indpasses i et moderne boligområde.*

Træhuse, der har klare referencer til andre landes "vildmarksarkitektur" eller danske sommerhus- eller naturområder, kommer bedst til sin ret i andre omgivelser end et bymæssigt boligområde.

§ 8 Ubebyggede arealer

Generelt

- 8.1 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 8.2 Hegn mod vejskel skal være levende hegn med en maksimal højde på 1,80 meter.
- 8.3 Oplag, herunder parkering af ikke indregistrerede køretøjer, henstilling af containere, både mv., må ikke finde sted.

Delområde E

- 8.4 Hegn mellem område E og parceller i den østlige del af område B må kun udføres som levende hegn med en maksimal højde af 1,80 meter.
- 8.5 Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 6.
- 8.6 Der kan på engen laves zoner til vildere natur, og til aktiv deltagelse af borgerne ved f.eks. vilde bede eller udendørs rum til læring og leg.
- 8.7 Den terrænmæssige variation, der findes på engen, kan bruges til at skabe motorisk udfordrende forløb, der eksempelvis kan indarbejdes som en integreret del af en legeplads.

Note:
I de vilde zoner eller hvor der er aktiv deltagelse, kan der laves særlige bede til at tiltrække sommerfugle, fugle eller med indretning af sten, lysåben natur og værtsplanter og fødegrundlag for udvalgte dyrearter.

§ 9 Vej, sti og parkeringsforhold

- 9.1 Grønne vejrum skal sikres gennem fastholdelse af eller etablering af levende hegn.

Parkering – Delområde A

- 9.2 Der skal udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, på egen grund, ud fra normen:
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal til detailhandelsformål
 - 3 p-pladser skal som minimum indrettes som handicap p-pladser.
- 9.3 Der skal udlægges cykelparkeringsspladser ud fra normen:
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til detailhandelsformål

Note:
Handicapparkeringsspladser skal minimum have et brugsareal på 3,5 x 5 m (BR 10 om tilgængelighed 2.4.2, stk. 3)

Note:
Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende skal i videst muligt omfang udføres i overensstemmelse med Dansk Standards "Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS-Håndbog 105).

Parkering – Delområde B og C

- 9.4 Der skal udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, på egen grund, ud fra normen:
- 2 p-pladser pr. bolig

Parkering – Delområde F

- 9.5 Der skal udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, på egen grund, ud fra normen:
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til offentlige formål
- 9.6 Der skal udlægges cykelparkeringspladser ud fra normen:
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til offentlige formål

§ 10 Skiltning og reklamering

- 10.1 Skiltning for virksomheder, der ikke er beliggende på den pågældende ejendom må ikke finde sted.
- 10.2 Skiltning må ikke bryde områdets karakter af boligområde.
- 10.3 I delområde A må der opsættes gennemlyste skiltebogstaver på facaden ud mod Bolbrovej og Alsvej, max. højde 0,40 m. Skiltene skal være slukket uden for butikernes åbningstid. Derudover må der ikke opsættes lysskilte.

§ 11 Tekniske anlæg

- 11.1 Ved belysning af færdselsarealer, skiltning mv. skal belysningskilder afskærmes således, at blænding undgås og således, at lyspunkter ikke i væsentlig omfang kan ses fra lokalplanområdets omgivelser.
- 11.2 Inden for området må fritstående antenner og parabolantener med en diameter over 1 meter kun opstilles på terræn, og højden må ikke overstige 1,8 meter. Antenner på terræn og parabolantener skal placeres i en afstand af mindst 2,5 meter fra nabo-skel og i en afstand af mindst 10 meter fra vejskel.
- 11.3 Andre placeringer og udformninger af tagantener og parabolantener med en diameter over 1 meter, kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 12 Støjforhold

- 12.1 Det skal sikres, at områdets støjfølsomme arealanvendelser ikke belastes med et støjniveau fra trafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 og nr. 1/1997.
- 12.2 Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens gældende, vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

§ 13 Aflysning af planer og servitutter

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 156 ophæves Byplanvedtægt 19, for så vidt angår det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.
- 13.2 Private tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkeringspladser i henhold til § 9.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge §18 i Lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 15.2 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne/formålet med planen. Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser forudsætter tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.3 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan Kommunalbestyrelsen ekspropriere jf. planlovens § 47.

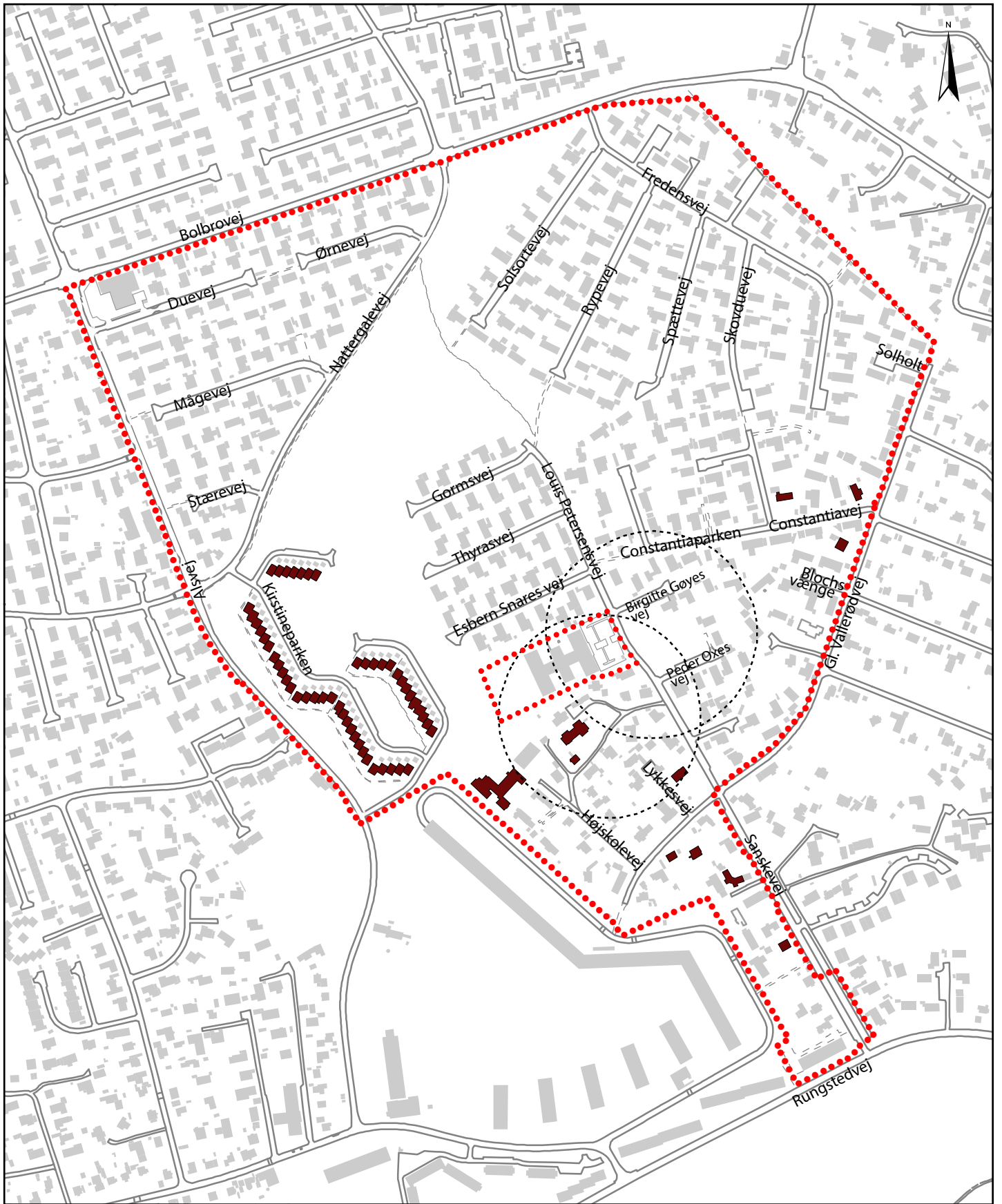
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 156 er vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 25.04.2016

Morten Slotved
Borgmester

/

Hugo Pedersen
Kommunaldirektør



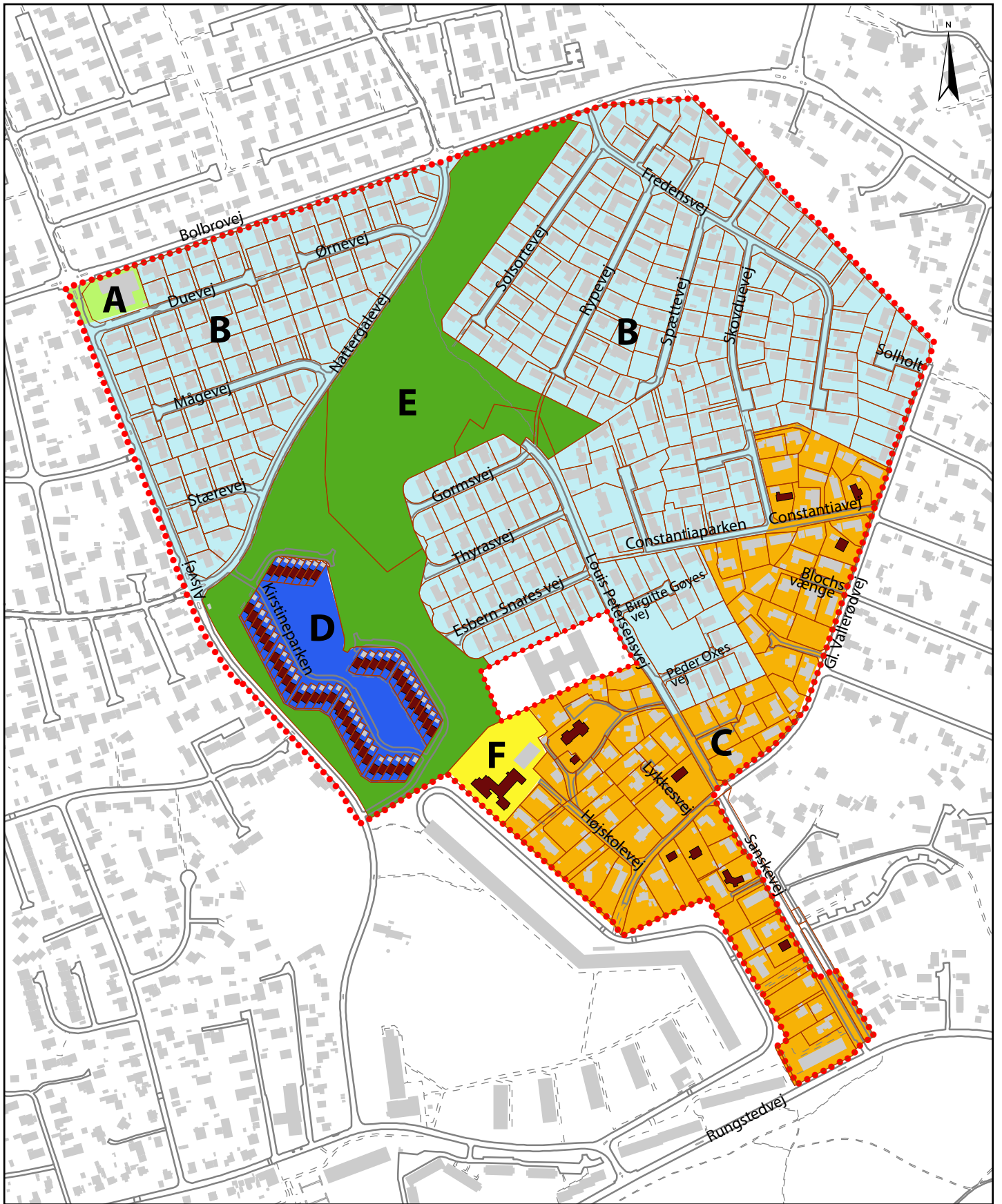
0 25 50 100 150m

Målforhold 1:6.000

KORTBILAG 2 Eksisterende forhold

Signaturer

- Lokalplanområde
- Bevaringsværdige bygninger
- Beskyttelseslinjer - fortidsminder



0 25 50 100 150m

Målforhold 1:6.000

KORTBILAG 3
Arealanvendelseskort

Signaturer





- Lokalplanområde
- Matrikelgrænsér
- Bevaringsværdige bygninger
- X** Delområder



0 15 30 60 90m

Målforhold 1:3.500

KORTBILAG 4
Illustrationsplan - Delområde E

	HOVEDSTI (2 x slåbredde, ex. 2,5m)		AKTIVITETS ZONER
	SEKUNDÆRE STIER (trædestier)		NATURZONER