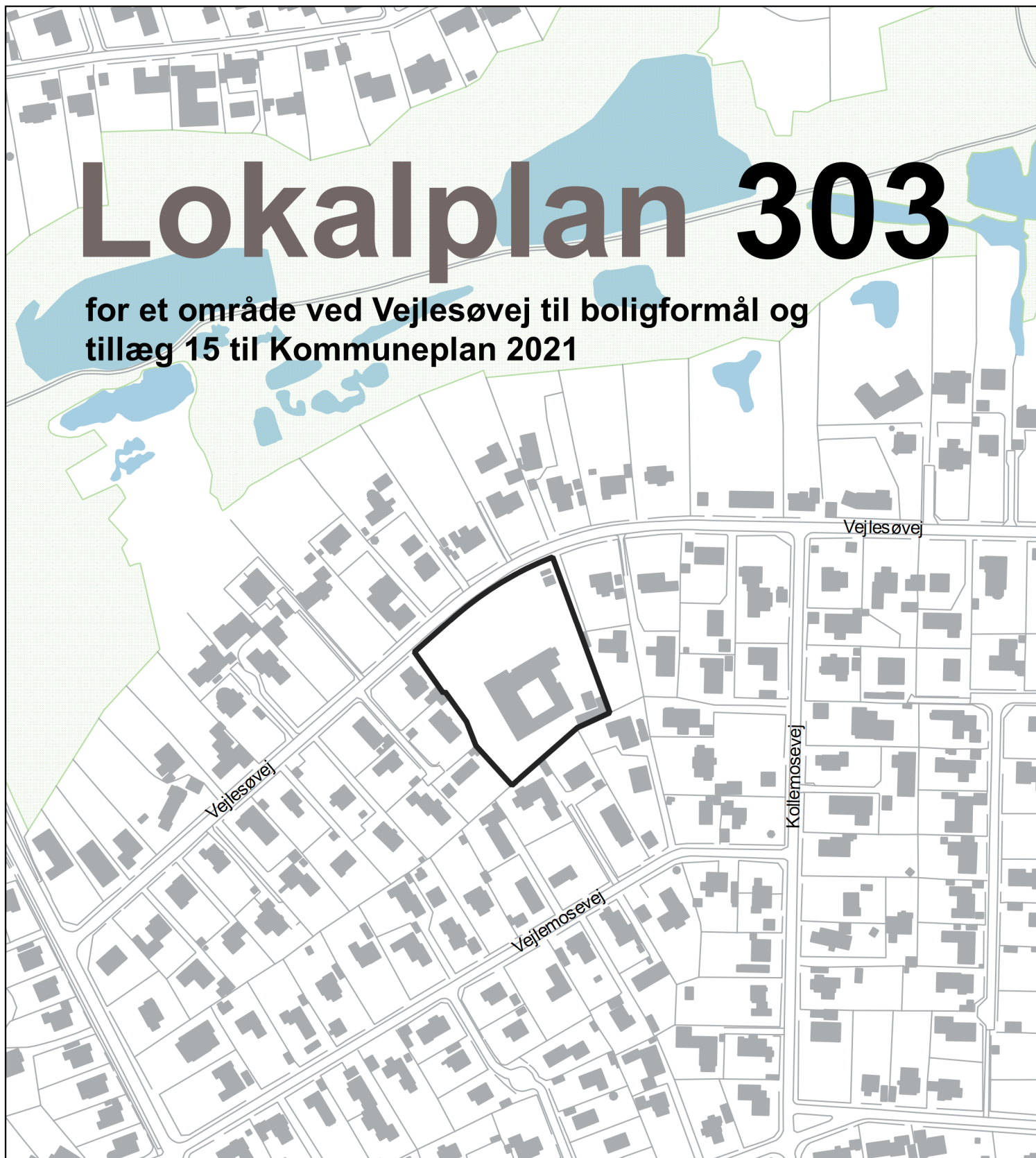


Lokalplan 303

for et område ved Vejlesøvej til boligformål og
tillæg 15 til Kommuneplan 2021



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.

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

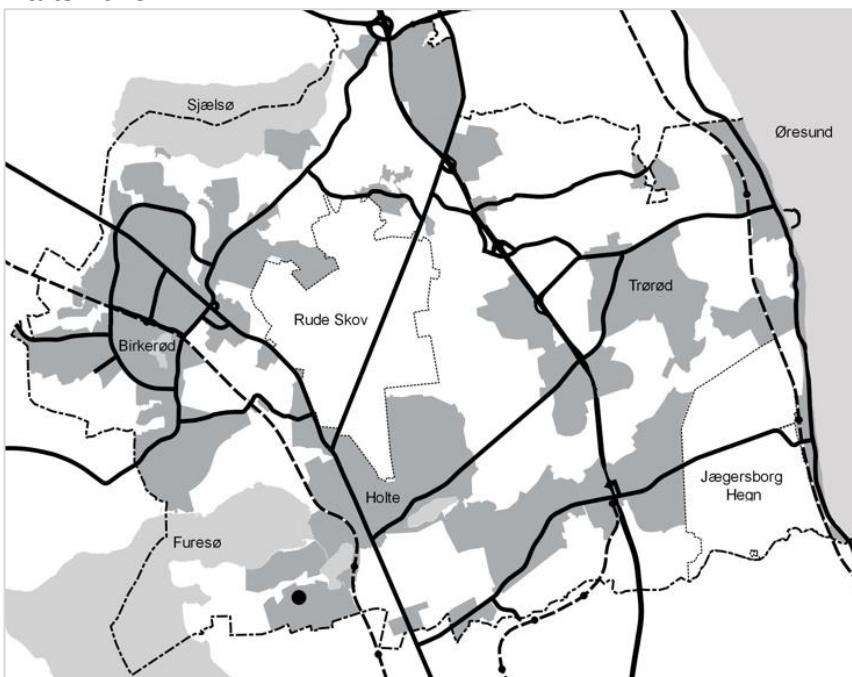
Offentlighedsperiode

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indflydelse på planlægningen skal Kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg.

I forbindelse med tillæg 15 til Kommuneplan 2021 har der været indkaldt ideer og forslag fra den 27. september 2023 til og med den 26. oktober 2023. Endvidere blev afholdt et dialogmøde på ejendommen 10. oktober 2023.

Forslag til Lokalplan 303 og forslag til Tillæg 15 til Kommuneplan 2021 har været i høring fra den 1. oktober til og med den 26. november 2024. Den 11. november 2024 blev afholdt et åbent dialogmøde.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. februar 2025 Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021. Lokalplanen er offentliggjort og gældende fra den 4. marts 2025.



Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Lokalplan 303 for et område ved Vejesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021

Redegørelse.....	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål og indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	15
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	20
Servitutter.....	22
Lov om miljøvurdering	22
Tillæg 15 til Kommuneplan 2021.....	23
Lokalplanens bestemmelser	25
§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Matrikulære forhold.....	26
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	29
§ 8 Ubebyggede arealer	31
§ 9 Bevaringsbestemmelser	34
§ 10 Støj, lugt og støv.....	35
§ 11 Grundejerforeninger	35
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	35
§ 13 Servitutter og lokalplaner	36
Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning	37

Kortbilag

1. Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold.
2. Byggelinjer, områdeanvendelse, bevaringsværdige bygninger og beplantning.

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

Holtehus Efterskole har fraflyttet ejendommen Vejlesøvej 41, Holte, i 2022 og de nye ejere ønsker, at anvende ejendommen til boliger. Kommunen ønsker at understøtte en ændring af ejendommens anvendelse til boligformål, for at skabe en varieret boligudbud under hensyn til områdets karakter og den eksisterende bevaringsværdige bygning.

Nærværende lokalplan har på den baggrund til formål, at muliggøre en ændret anvendelsen af ejendommens bygninger til boliger, dels i de eksisterende og bevaringsværdige bygninger, samt opførelse af ny bebyggelse på de nuværende friarealer.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

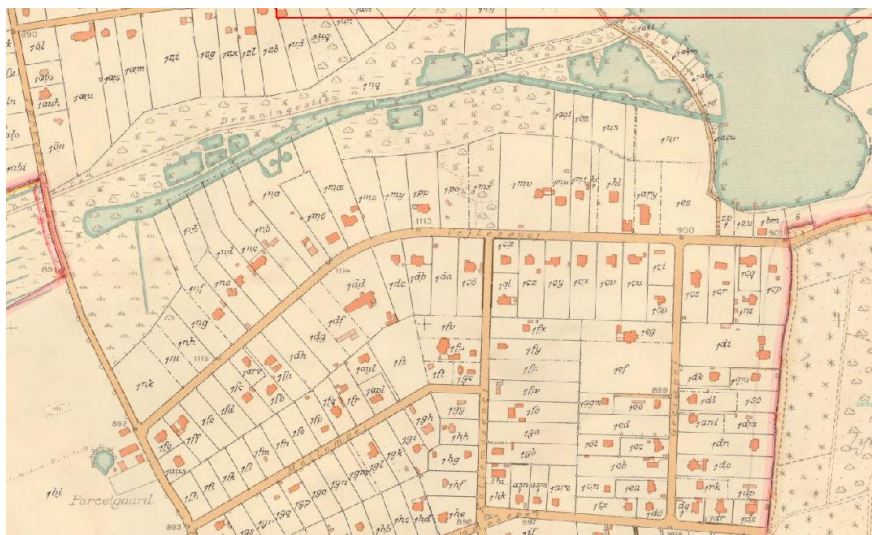


Figur 1 Oversigtskort visende Vejlesøvej 41, placering i det omkringliggende villaområde maj 2023.

Lokalplanområdet omfatter kun ejendommen beliggende Vejlesøvej 41, matr. nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte, med et registreret areal på 7.904 m². Området er beliggende centralt i det udbyggede ældre villaområde (åben-lav) ved Vejlesøvej.

Lokalplanområdet er beliggende i et attraktivt, åbent og grønt villaområde med store haver, præget af mange ældre træer og afgrænset af hæk. Området har nærhed til både Vejlesø og Furesøen samt naturområdet omkring Malmosen og Næsseslottet med omgivelser.

Nærområdet er hovedsageligt præget af ældre og karakterfulde bygninger, hvoraf mange er opført i to fulde etager. Kvaliteten af nærområdets bygninger er høj og en del af områdets eksisterende bygninger er udpeget med høj bevaringsværdi.



Figur 2 viser kortudsnit fra 1940 hvor matr. nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte er beliggende centralt i området.

Historisk har områdets placering, med nærhed til natur og stationen, tidligt tiltrukket velstillede københavnere og der er allerede sket udstykning fra omkring år 1900. Områdets villabebyggelser ved Vejlesø og Furesøen, har tidligt medvirket til at ændre Holteområdets karakter, fra en landlig kommune med sommerhuse og landsteder til villa- og forstadskommune og med tilhørende ny sammensætning af borgere.

Den eksisterende hovedbygning repræsenterer en af de tidlige eksempler på villabyggerier på Dronninggårds jorde ved udstykningen i 1890'erne. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen er en sammensat bygningsmasse der dels består af en hovedbygning opført i 1905 der i 1916 blev udvidet med to fag og senere med en række tilbygninger, opført i 1969 og den seneste tilbygning er opført i 2005. Endvidere er en mindre fritliggende bygning på 85 m² opført samtidig med hovedbygningen.



Figur 3 hovedbygningens nordfacade.



Figur 4 Hovedbygningen sydfacade.

Den oprindelige hovedbygning er tegnet af arkitekt Valdemar Thisted i historicistisk stil og i sin tid bygget som en villa. Villaen fik senere i 1940'erne navnet Breidablik, som i den nordiske mytologi er Balders bolig.

Den oprindelige hovedbygning sammen med den fritliggende bygning indeholder mange fine arkitektoniske træk og er vurderet med høj bevaringsværdi. De i 1960'erne opførte tilbygninger er tidstypiske, men virker utilpassede den ældre hovedbygning.

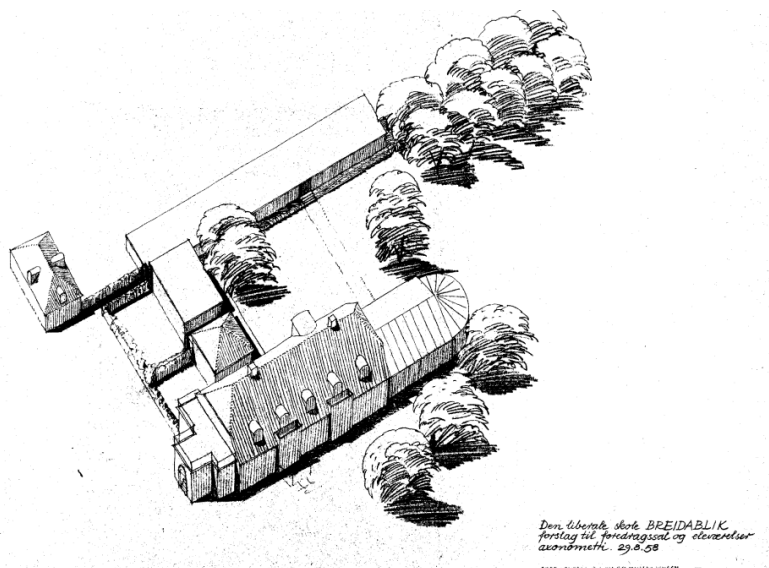


Figur 5 Eksisterende hovedbygning facade mod Vejlesøvej.



Figur 6 Eksisterende sammensatte bebyggelse.

Ejendommen har haft en lidt omskiftelig anvendelse. Den var oprindeligt bygget som villa for en familie, har senere tilhørt dansk landbrugsungdom og fungerede en overgang fra 1942 – 1945 som uddannelsessted for de danske nazister. Efterfølgende overtog partiet Venstre ejendommen og drev Den liberale Højskole indtil 1973, hvor ejendommen blev afhændet. De næste mange år havde Holtehus Efterskole til huse i ejendommen, men afhændede ejendommen i 2022.



Figur 7 Tilbygningsprojekt fra 1958.

Terrænet på ejendommen falder fra den sydlige del af grunden mod Vejlesøvej, hvor der et terrænfald på i alt ca. 3-4 m.



Figur 8 Viser højdekurver 0,5m.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er:

- At udlægge området til boligformål, i form af etageboliger samt mulighed for én bolig i eksisterende anneksbygning.
- At fastlægge rammer for opførelse af ny bebyggelse som sikrer, at områdets grønne parkkarakter fastholdes, ved udpegning af bevaringsværdig beplantning og etablering af beplantningsbælter.
- At fastlægge bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger således, at de bærende værdier sikres ved ombygning og istandsættelse.
- At sikre, at ny bebyggelse udformes, så den tilpasses den bevaringsværdige hovedbygning.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af helårsboliger opført som etageboliger i maksimalt to etager og én bolig i den eksisterende anneksbygning. Såfremt den eksisterende hovedbygning, ønskes anvendt som én bolig er det tillige muligt.

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor området kan etableres 16 boliger.

Liberale erhverv i egen bolig er mulig under en række forudsætninger herunder, at erhvervsanvendelsen ikke må påvirke områdets karakter af boligområde eller medføre et øget behov for parkering eller oplag.

Indenfor lokalplanen er det ikke muligt, at opføre antennemaster herunder til brug for telekommunikation. Dette med henvisning til at det omkringliggende område er et åbent lavt boligområde og der i nærområdet er områder, hvor opsætning er mere velegnet og i overensstemmelse med Kommuneplan 2021's retningslinjer for opstilling af antenner og master.

Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses således, at det følger afgrænsningen af den tidligere Lokalplan 163. Lokalplanområdet har et registreret areal på 7.904 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vejlesøvej. Ved en realisering af mulighederne i lokalplanen vil eksisterende overkørsel skulle ændres således at oversigtsforholdene forbedres ved at flytte overkørslen mod vest. Adgangs- og parkeringsvejen kan anlægges med fast belægning. For at bevare det grønne udtryk i området, må der ikke etableres en port eller lignende ved overkørslen til ejendommen og parkeringsarealet skal afskærmes af beplantning.

Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn fastlægges en oversigtslinje ved overkørslen til Vejlesøvej¹. Inden for denne linje kan der ikke etableres nogen former for bebyggelse. Der kan etableres en lav

¹ Oversigtslinjen vil skulle tinglyses på ejendommen.

beplantning med en maksimal højde på 0,80 m., så det fortsat er muligt at orientere sig.



Figur 9 Situationsplan - Fælles parkeringspladser langs ankomstvejen.

Lokalplanen stiller krav om, at der udlægges parkering svarende til 1,5 pr. bolig (etageboliger), 2 pr. bolig (åben-lav) samt cykelparkering svarende til 1,5 cykelparkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges som fælles p-pladser i forlængelse af adgangsvejen.

I relation til adgangs/parkeringsvejen skal anlægges et befæstet areal, som kan udgøre en vendeplads for renovation, brand og redningskøretøjer.

Adgangen til de enkelte boliger vil foregå ad stier, som krydser området's fælles friareal. Adgangsstierne kan etableres med fast belægning.

Af hensyn til området's nærliggende boliger og naturområder fastlægger lokalplanen, at der kun må etableres begrænset belysning i form af park- og pullertbelysning, af veje, stier og parkeringsarealer og orienteringslys ved boligernes hovedindgang.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 22 for den samlede ejendom, hvilket svarer til bebyggelsesprocenten i den tidligere lokalplan og for det omgivende villaområde.

Lokalplanen giver mulighed for at der indenfor området kan etableres 16 boliger. Boligerne kan etableres dels i det bevaringsværdige

hovedhus, hvor der kan etableres tre boliger. Endvidere giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres tre etageejendommen i to plan, hvor der i hver kan etableres fire boliger. I den bevaringsværdige anneksbygning, kan etableres én bolig. Hver af etagebygningerne vil have et samlet areal på ca. 400 m². Til sammenligning har hovedhuset et areal på 433 m² og ankeset et areal på 86 m².



Figur 10. Visualisering af hovedbygningen og en mulig ny bebyggelse.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for, hvordan nye bygninger skal placeres og udformes, så de tilpasser sig de bevaringsværdige bygninger. De tre nye etagebygninger, placeres med afstand til hovedhuset, så områdets parkkarakter fastholdes. En ny bebyggelse skal orienteres nord-syd, så gavlene på de tre nye etageboligbygninger vender mod Vejlesøvej, således at ny bebyggelse fremstår mindre dominerende, ved siden af det bevaringsværdige hovedhus, når bebyggelsen ses fra Vejlesøvej.

Ny bebyggelse skal opføres med sadeltag med minimum 25 graders taghældning. Det har været vigtigt, at fastlægge at nye bygninger ikke kan opføres i en større højde end den eksisterende hovedbygning, som har en bygningshøjde mellem 10,5-11,5 meter. Det er således fastlagt bestemmelser om, at nye beboelsesbygninger ikke må opføres højere end 8,5 m over naturligt terræn.

Nye bygninger skal opføres med mørke vingeteglsten og med facader i teglsten. Facaderne skal fremstå ensartet lyse eller hvidpudsede, hvilket er med til at fastholde en ensartet materialekarakter og udtryk fra den bevaringsværdige hovedbygning og anneksets arkitektur.

Lokalplanen fastlægger principper for den nye bebyggelse, så den relatere sig til de bevaringsværdige bygninger. Herunder fastlægger lokalplanen krav om, at indgangspartierne på bygningerne markeres med et ovalt vindue over hvert indgangsparti, som en reference til hovedhusets indgangsparti. Derudover skal facaderne have relieffer i murværket og brydes med karnapper med overliggende altan. Med lokalplanen fastlægges et krav om minimum 5 procent indendørs fællesfaciliteter, som f.eks. kan bruges til hobbyrum, værksted, træningsfaciliteter, eller anden form for social- eller fællesaktivitet for beboerne.

Sekundær bebyggelse til fællesfunktioner skal placeres i relation til parkerings- og adgangsarealer og må maksimalt have et samlet areal på 70 m². Derudover må der ikke opføres yderligere sekundære bygninger i form af skure, garager, carporte og lign. Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger, såsom drivhuse, legehuse o.lign. samt en pavillon under en række forudsætninger, herunder at den enkelte bygning maksimalt er 5 m² og har en højde på op til 2,5 m.

For at fastholde områdets grønne karakter fastlægger lokalplanen, at eksisterende beplantningsbælter skal fastholdes. Derudover skal der etableres et svunget beplantningsbælte, således at der er et beplantningsbælte på alle grundens sider.

Renovation skal placeres i tilknytning til parkeringsarealet og skærmes med overdækning, hækbeplantning langs facader eller anden grøn dækkende afskærmning.

12

Der kan i forbindelse med boligerne i stueetagen etableres mindre private terrasser. Hvis terrasserne ønskes afskærmet, skal det være ved en mindre busk/hæk beplantning.

Der kan i området etableres en regnvandssø eller bede som skal fremstå som et rekreativt element.



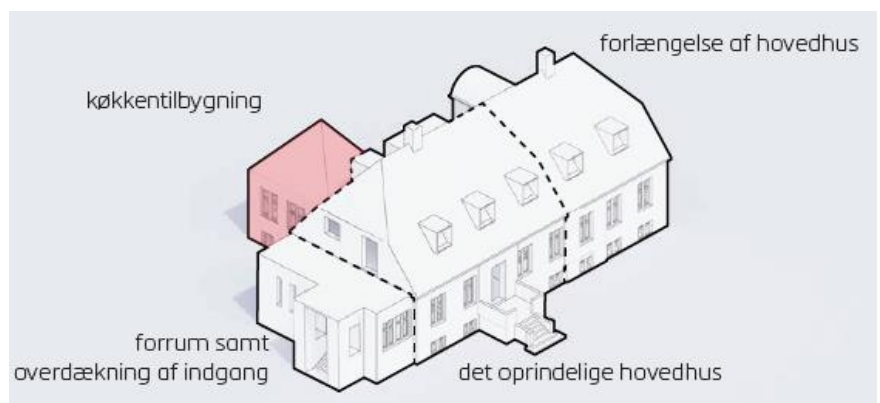
Figur 12 Visualisering af bebyggelsen, samt den store fællesterrasse set fra siden med "skarp" overgang til parken.

Bevaring af bebyggelse

Dele af de eksisterende bygninger, herunder den oprindelige del af den eksisterende hovedbygning, køkkenen og anneks bygningen er udpeget med høj bevaringsværdi i den nuværende Lokalplan 163 for Holtehus på Vejlesøvej i Holte. Denne udpegning er videreført i Lokalplan 264 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte fra 2020.

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

Den oprindelige udpegning omfatter også en mindre bagbygning, den såkaldte køkkenbygning (rød bygning på nedenstående figur), som er tilbygget i 1916 og indeholder et trapperum samt et køkken.



Figur 13 Viser tilbygninger til hovedbygningen fra 1904 optil 1916.

Det vurderes at bygningen trods sin alder ikke er tilpasset hovedbygningen. Bygningen virker påklistret og indeholder ikke den samme detaljeringsgrad som hovedbygningen. Bygningen er i dag

en del af den lave tilbygning fra 1969 og facaderne vil ikke kunne genskabes, selv ved evt. nedrivning af den nyere tilbygning. Det vurderes samlet, at hovedbygningen arkitektonisk vil fremstå mere helstøbt og i balance ved evt. nedrivning af køkkenbygningen. Med lokalplanen ophæves køkkenbygningens udpegning som bevaringsværdig.



Figur 14 viser køkkenbygningen på syd facaden tilføjet i 1916 som ses til venstre.

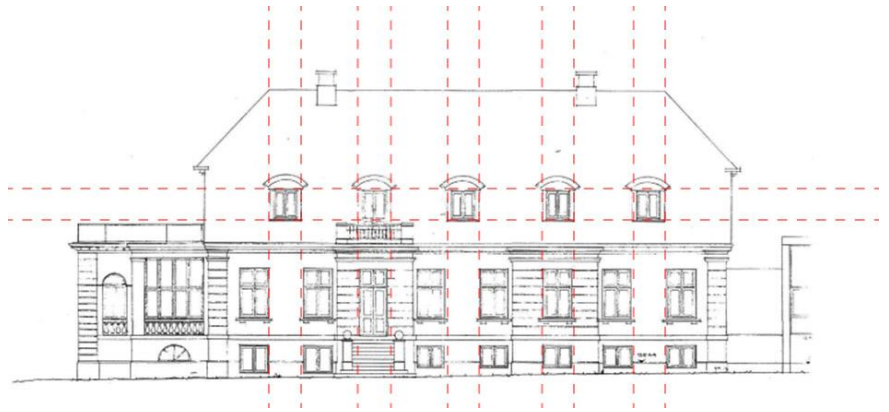
Hovedbygningen

Den eksisterende og bevaringsværdige hovedbygning er opført i historicistisk stil med inspiration fra barokken. Ved ombygning og indretning af boliger i den eksisterende hovedbygning er det afgørende, at de bærende bygningsværdier bevares. Lokalplanen fastlægger derfor en række retningslinjer for ombygning af hovedbygningen og anneksbygningen.

Ved ombygning af de udpegede bevaringsværdige bygninger, er det afgørende, at facaderytmen bevares og forstærkes samt at eksisterende bygningsdetaljer bevares eller genskabes. Endvidere bør utilpassede bygningselementer fjernes, såsom utilpassede kviste på tagflade mod syd, ovenlysvinduer og værn over indgangspartiet.



Figur 15. Foto der viser bygningens detaljer. På billedet ses hoveddørens trappe med balustre, der er tilpasset bygningens arkitektur.



Figur 16 viser rytmen i hovedbygningens nordfacade.

Anneksbygningen

Anneksbygningen er opført samtidig med hovedbygningen og i samme arkitektur. I lighed med hovedbygningen er det afgørende at bygningens detaljer bevares såsom de rundbuede kviste med to-fags småsprossede vinduer, hvor overkanten af vinduet også er buede.



Figur 17 Foto viser anneksbygningens gavl med rundbuet kvist.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Området ligger, som resten af kommunen, i Fingerplanens udpegning af "det ydre storbyområde (Byområde)". Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde. Dette område er i den overordnede planlægning karakteriseret som et bymæssigt område med høje tætheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019 idet området udlægges til boligformål.

Planstrategi 2019

En målsætning i planstrategi 2019 er, at Rudersdal Kommune fortsat skal være en attraktiv bokommune. Kommunalbestyrelsen vil derfor give mulighed for byggeri af nye attraktive og tidssvarende boliger, særligt med henblik på at sikre seniorer nye boligtyper.

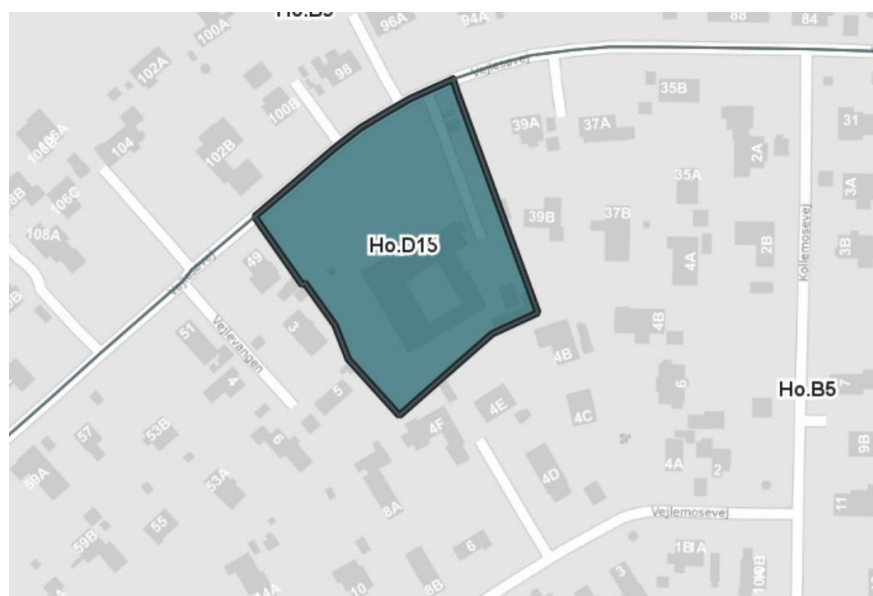
Lokalplanen understøtter de nævnte visioner, ved en vision om at skabe mulighed for attraktive boliger, der henvender sig til seniorer og hvor der er muligt at mødes, og skabe fælles aktiviteter.

Lokalplanområdet er omfattet af sin egen ramme i Kommuneplan 2021, ramme Ho.D15 – Holtehus.

- Anvendelsen til offentlige formål i form af øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner.
- Bebyggelsesprocent er for området fastlagt til 22.
- Antallet af etager er fastlagt til tre.

Tillægget skal sikre at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Se kommuneplantillæg 15.

Bebyggelsesprocenten fastholdes til 22 for det samlede lokalplanområde.



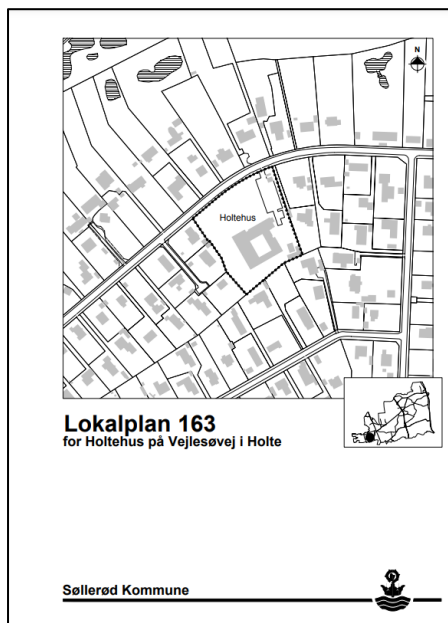
Den eksisterende zonestatus er i dag byzone og området forbliver i byzone.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 163

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af Lokalplan 163 for Holtehus på Vejlesøvej i Holte. Vedtaget af den tidligere Søllerød Kommune 25. maj 2005.

Lokalplanen blev udarbejdet med henblik på, at fastlægges anvendelsen i overensstemmelse med den faktiske anvendelse som skole og kostskole samt muliggøre en udvidelse af skolens daværende bygningsmasse.



Figur 19 viser forsiden af Lokalplan 163.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på 22 og mulighed for bebyggelse i maksimalt to etager. Dog således at bygningshøjden ikke må overstige gesimshøjden på den eksisterende bygning samt kote 44. Endvidere fastlægges et byggefelt.

Tilbygningsmuligheden er ikke udnyttet.

Den ældre del af de eksisterende bygninger udpeges som bevaringsværdige.

Der fastlægges et beplantningsbælte mod vest og nord.

Lokalplan 163 aflyses i sin helhed i forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan 264

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 264 – Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte.

Lokalplanen udpeger den ældre del af bebyggelsen som bevaringsværdig.

I henhold til lokalplanens § 9.1 må de udpegede bevaringsværdige bygninger ikke nedrives uden dispensation fra Kommunalbestyrelsen.

Endvidere fastlægges i § 9.2 at for de udpegede bevaringsværdige bygninger gælder, at alle ydre bygningsændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader og ændring af bygningsdetaljer.

Trafikplanlægning

Området har vejadgang fra Vejlesøvej, som er en overordnet lokalvej.

Overordnede lokalveje er bindeled mellem trafikvejene og de almindelige lokalveje. På disse veje vil der, i det omfang det af trafiksikkerhedsmæssige årsager vurderes nødvendigt, være etableret fartdæmpende foranstaltninger.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i Novafos vandforsyningsområde.

Lokalplanens område er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Området er indvindingsopland for vandværket Dybendal.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger i kloakoplandet til Mølleåværkets renseanlæg og er fælleskloakeret.

I oktober 2022 traf kommunalbestyrelsen beslutning om, at alle fælleskloakerede oplande på sigt skal separatkloakeres. Det gælder også dette opland. Med godkendelse af tillæg 4 til spildevandsplanen besluttedes det politisk, at alle nye projekter hvor det er muligt skal separatkloakeres, eller præsepareres, hvor det ikke er muligt.

På denne baggrund vurderes det, at planens realisering, forudsætter et tillæg til spildevandsplanen, som danner plangrundlag for etablering af præsepareret kloak ved nybyggeri.

Varmeforsyningsplan

Områdets eksisterende ejendom har installeret en varmepumpe. Lokalplanområdet ligger i kommunens energiforsyningsområde for naturgas.

Såfremt det ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at anvende alternative og mere energirigtige opvarmningsformer eller lavenergibyggeri, er der mulighed for fritagelse for tilslutningspligten. Naturgassen forventes udfaset inden 2035, så det vil være hensigtsmæssigt at installere vedvarende varmeinstallationer i de nye bygninger, i stedet for at tilslutte dem til naturgas.

Naturbeskyttelsesloven

Fredning

Landskabsfredning

Ingen dele af lokalplanområdet er omfattet af landskabsfredning.

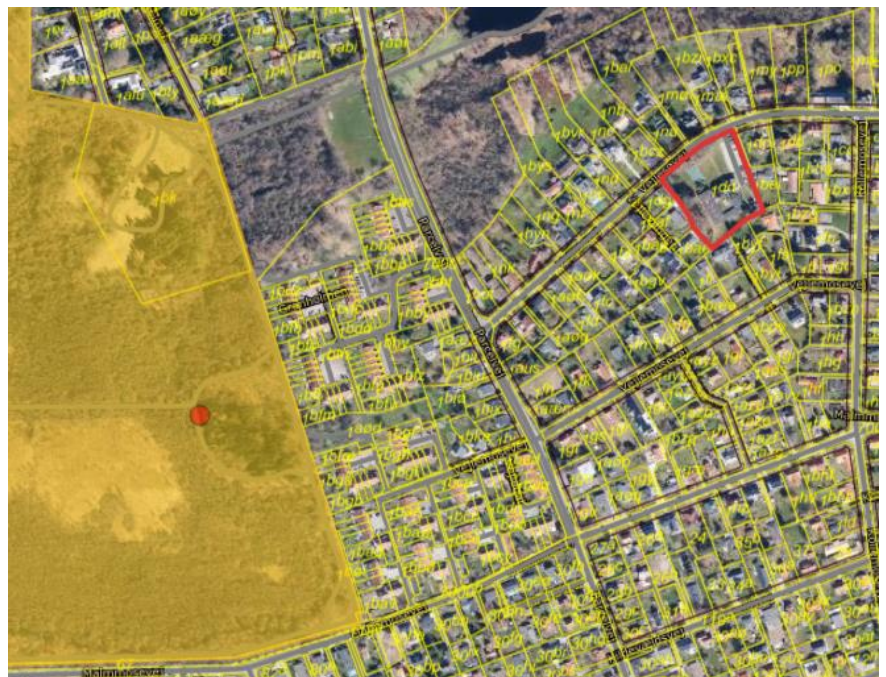
Den nærmeste fredning er fredning for Furesøparken og området ved Malmmosen, Vejlemosen og Frederikslund skov (regi nr. 01023.00).

Lokalplanen indhold vurderes ikke, at kunne påvirke fredningen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Natura 2000-områder er en samlende betegnelse for internationale fuglebeskyttelsesområder og habitatområder. Natura 2000-områderne omfatter en række af regionens biologisk set bedste naturområder med levesteder og arter af betydning i europæisk sammenhæng og spiller en afgørende rolle i et stadigt mangfoldigt dyre-, fugle- og planteliv.

Det nærmeste Natura-2000 område er områder Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (område 139). Natura 2000-området består af habitatområderne H103 og fuglebeskyttelsesområde F109. Størstedelen af området er statsejet og omfatter arealer i Furesø, Egedal, Lyngby Taarbæk, Allerød, Frederikssund og Rudersdal Kommune. Størstedelen af arealet er vandarealer. Der er i 2017 udarbejdet en tværkommunal handleplan for området.



Figur 20 Viser afstand til Nature 2000 område (gult) og lokalplanområdet (rødt).

Natura-2000 området er beliggende ca. 530 m i fugleflugtslinje fra lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og Natura-2000 området er et udbygget åbent lavt boligområde samt rækkehusbebyggelsen Paracelgården.

Planerne vurderes ikke, at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da lokalplanområdet er et relativt lille område beliggende i en større afstand fra Nature 2000 området. Endvidere er der mellem lokalplanområdet og Nature 2000 området et eksisterende og udbygget boligområde.

Beskyttede arter – (bilag IV-arter)

Habitatdirektivet fastlægger beskyttelse af en række dyre- og plantearter og fastlægger restriktive rammer og krav om beskyttelse af de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Disse arter og deres yngle- og rastesteder er beskyttet uanset hvor de forekommer, det vil sige også i private haver eller søer.

De mange gamle træer og bevoksningen indenfor lokalplanområdet gør det sandsynligt, at der kan være yngle- og rasteforekomst af arter af flagermus. Hensynet til mulig forekomst af flagermus tilgodeses ved, at der udpeges en række bevaringsværdige træer. Endvidere vil store dele af lokalplanområdets ubebyggede arealer fortsat have parkkarakter. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er områdets bygninger også blevet inspiceret for spor af flagermus og der blev ikke fundet tilhold af flagermus.

Kommunen har derfor ikke kendskab til forekomster af nogen arter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV.

Vådområder, lavbundsarealer og søer

Der er ingen vådområder, sø eller beskyttede naturtyder (§ 3-områder) indenfor lokalplanområdet.

Fredskovsforhold

Der er ikke noteret fredskov i lokalplanområdet.

Kystplanlægning

Langs Øresundskysten er der som i resten af landet i henhold til planloven en 3 km bred kystnærhedszone. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der i planloven fastsættes en række krav til kommunernes planlægning jf. planlovens § 5b.

Lokalplanområdet er beliggende udenfor denne kystnærhedszone.

Støjforhold

Lokalplanområdet er ikke registeret berørt af støj fra veje eller rystelser fra jernbaner.

Geologisk interesseområde

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område som er udpeget som geologisk interesseområde.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Ved fældning af større træer

Ved fældning af større træer kan det kræve dispensation fra Artsfrednings bekendtgørelsen. Bestemmelserne har til formål, at sikre, at ingen beskyttede fugle eller flagermus forstyrres i yngletiden, indfanges eller slås ihjel.

Artsfredningsbekendtgørelsen, Jagt- og vildtforvaltningsloven
"Ved fældning af træer skal naturbeskyttelseslovens § 29 iagttages vedrørende beskyttelse af bilag IV- arter efter Habitatdirektivet (eksempelvis alle flagermusarter). I henhold til bekendtgørelse i medfør af jagt- og vildtforvaltningsloven må træer med spættehuller ikke fældes i perioden 1/11 - 31/8."

Det indebærer bl.a., at hule træer og træer med spættehuller kun må fældes i september og oktober måned. Hvis der er forekomst af beskyttede fugle eller flagermus i træer, som ønskes fældet, skal der søges forudgående dispensation fra bestemmelserne i artsfredningsbekendtgørelsen.

Vejlovgivningen

Ændrede overkørselsforhold forudsætter vejmyndighedens godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder både ved ændret anvendelse, ændring eller flytning af overførsel eller andre tilkørselsforhold.

Godkendelsen skal ske på basis af et vejprojekt.

En forudsætning er endvidere, at der tinglyses oversigtslinjer til sikring af oversigtforhold ved overkørsel til Vejesøvej.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved opførelse af nybyggeri forudsætter det en ny tilslutningstilladelse til kloakken.

Byggeloven

Tilbygninger, nybyggeri, mure, nedrivning samt anlæg kan være omfattet af byggeloven og derfor være omfattet af krav om byggetilladelse efter gældende bygningsreglement.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet.

Fortidsmindet skal straks anmeldes til Kulturministeriet eller Museum Nordsjælland jævnfør museumslovens § 27.

Antenner mm.

Opførelse af antenner, antennemaster, kraner og lignende med en totalhøjde over 60 m forudsætter en forudgående høring af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse før Rudersdal Kommune kan meddele tilladelse.

Jordforurening

Området er ikke registeret som jordforurenede hverken på vidensniveau 1 eller 2. Der foreligger ikke særlig mistanke om forurening af jord eller grundvand.

Ejendommene 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 bortskaffes 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

Der aflyses følgende servitut via lokalplanen.

- Dok om benyttelse. Tinglyst dato løbe nr. 27.04.1946 1689-04.

Deklaration omhandler at der ikke må indrettes virksomhed, der ved røg, støj eller ilde lugt kan forulempe de omboende gener. Byggeriet må ikke være stridende mod oplandets karakter som villa-kvarter. Der må ikke drives asyl, børnehjem eller hospital. Ejendommen må ikke anvendes af Idræts- eller militærorganisationer til hovedsæde eller klublokaler, ligesom der ikke må indrette sportsplads eller skydebaner på ejendommen.

Kommunen er påtaleberettiget.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jfr. § 18 i Lov om planlægning.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplansforslaget er der foretaget en screening for pligt til miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering efter lovens § 10.

Baggrunden er, at i lokalplanen fastlægges byggelinjer for ny bebyggelse, som sikrer et hensyn til naboer, eksisterede bevaringsværdig bebyggelse og fastholder eksisterende beplaningsbælter. Derudover muliggør lokalplansforslaget ikke mulighed for øgede bebyggelse i forhold til hvad der var muligt med tidligere lokalplan.

Der henvises til selvstændig screeningsafgørelse med begrundelse og klagevejledning, som er offentliggjort samtidig med lokalplansforslaget.

Tillæg 15 til Kommuneplan 2021

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26.02.2025 følgende bestemmelse for lokalplanlægningen for det nye rammeområde Ho.B32 - Vejlesøvej 41-43, til erstatning for rammeområde Ho.D15 - Holtehus

Eksisterende ramme Ho.D15 – Holtehus

Rammenavn og nr.	Ho.D15 - Holtehus
Områdets anvendelse	Offentlige formål
Specifik anvendelse	Øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner
Maksimal bebyggelsesprocent	22
Maksimal antal etager	3
Zonestatus	Byzone

Fremtidig ramme.

Rammenavn og nr.	Ho. B32 - Vejlesøvej 41-43
Områdets anvendelse	Boligformål
Specifik anvendelse	Åben lav og etageboliger
Maksimal bebyggelsesprocent	22
Maksimal antal etager	2
Zonestatus	Byzone



Figur 21 viser afgrænsningen af kommuneplanramme Ho.B32 som følger den tidligere kommuneplanramme Ho.D15.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål

I henhold til Lov om planlægning fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At udlægge området til boligformål, i form af etageboliger samt mulighed for én bolig i eksisterende annektsbygning.
- At fastlægge rammer for opførelse af ny bebyggelse som sikrer, at områdets grønne parkkarakter fastholdes, ved udpegning af bevaringsværdig beplantning og etablering af beplantningsbælter.
- At fastlægge bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger således, at de bærende værdier sikres ved ombygning og istandsættelse.
- At sikre, at ny bebyggelse udformes, så den tilpasses de bevaringsværdige bygninger.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter matr. nr. 1dd Dronninggård, Ny Holte.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger. Boligerne må kun anvendes som helårsboliger.

Den eksisterende hovedbygning kan anvendes både som etageboliger eller som én samlet bolig.

Der må kun etableres én bolig, i eksisterende fritliggende annektsbygning.

3.2 Indenfor lokalplanområdet må maksimalt indrettes 16 boliger, inklusive boliger indrettet i de eksisterende bygninger.

3.3 Liberale erhverv i egen bolig er umiddelbart tilladt, under forudsætning af, at kvarterets karakter af boligområde fastholdes. Ved en vurdering om en erhvervsanvendelse er umiddelbart tilladt vil følgende indgå:

- a. At der ikke til virksomheden etableres skiltning bortset fra mindre oplysningsskilt på maksimalt 30 x 20 cm indeholdende navne og logo.

- b. At virksomheden ikke medfører et øget parkeringsbehov, end der er plads til på den pågældende ejendom.
- c. At boliganvendelse arealmæssigt er den primære anvendelse.
- d. At der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørs oplag.
- e. At erhvervet ikke medfører trafik som påvirker områdets karakter af boligområde, såsom hyppig varetransport til og fra ejendommen.

3.4 Indenfor lokalplanområdet skal mindst 5% af det samlede bygningsareal, være forbeholdt fælles indendørs faciliteter².

Arealet kan placeres samlet og i kælder niveau.

3.5 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes selvstændige master, vindmøller o.lign. Herunder master til brug for telekommunikation.

Undtaget er master til brug for Beredskabets varslings sirener og lignede.

3.6 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres de transformerstationer, teknikskabe og lignende mindre tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre områdets forsyning³.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1 Inden for lokalplanens område må der ikke udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

Arealberigtigelser er dog undtaget.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Lokalplanområdet skal have fælles vejadgang og én fælles overkørsel til Vejlesøvej og i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Ved overkørsel til Vejlesøvej, må der ikke etableres fast port eller lignende.

5.3 Der fastlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel mod Vejlesøvej. Indenfor denne byggelinje, må ikke opføres nogen form for bygninger eller anlæg.

5.4 Ved overkørslen til Vejlesøvej pålægges oversigtslinjer⁴, som skal sikre oversigtforhold i begge retninger ved udkørsel til Vejlesøvej og i henhold til kortbilag 2.

² Det kan være fællesrum såsom fælles værksted, fælles opholdsrum, fælles køkken eller lign. som kan bruges af alle beboerne i lokalplanområdet.

³ Anlæggene skal være af en størrelse således, at de ikke kræver byggetilladelse iht. gældende byggelovgivning.

⁴ Denne oversigtslinje skal endvidere sikres ved tinglyst servitut.

Indenfor oversigtslinjer må der ikke etableres nogen form for bygninger eller anlæg. Bundbeplantning, må maksimalt have en højde på 0,8 m.

- 5.5 Der må maksimalt være en overkørsel til Vejlesøvej. Overkørslen skal have en dimension, som sikre gode⁵ tilkørselsforhold for køretøjer med en længde til og med 12 m jf. § 5.7.

Der skal sikres et ind- og udkørselsareal vist på kortbilag 2.

- 5.6 Den fælles adgangsvej fra Vejlesøvej, skal etableres med fast belægning og en vejbredde som sikrer gode ud- og tilkørselsforhold for køretøjer op til 12 m.

- 5.7 Der skal i tilknytning til ejendommens parkerings- og vejarealer sikres adgang og vendepladser for eksempelvis renovations-, brand og redningskøretøjer, med en længde på og op til 12 meter.

Stier

- 5.8 Adgangen til de nye boliger skal foregå af fælles stier.

Stierne skal:

- sikres god tilgængelighed og have en bredde på mindst 1,5 m., og
- skal etableres med fast belægning, dog ikke asfaltbelægning.

Parkering

- 5.9 Parkering skal ske som fællesparkering og i princippet som vist på kortbilag 2.

Det fælles parkeringsareal skal afgrænses af grønne rabatter eller opstammede træer, således, at arealerne fremstår med et grønt udtryk. Arealet skal afskærmes jf. § 8.3.

- 5.10 Til hver bolig skal mindst etableres følgende parkering:

- 1,5 parkeringsplads pr. etagebolig
- 2 parkeringspladser pr. åben lav bolig.
- 1,5 cykleparkeringsplads pr. etagebolig.

- 5.11 Ladestandere til bil og el-cykel, skal etableres i forbindelse med parkeringsarealet vist på kortbilag 2.

- 5.12 Belysning af parkerings-, adgangs- og stiarealer må kun ske:
- a. Ved lav afskærmet pullerbelysning med en lyspunkthøjde på maks. 1,2 m.
 - b. Der må kun anvendes armaturer, der retter lyset nedad, og er rettet mod færdselsarealer og parkeringsarealer.
 - c. Armaturer skal have et ensartet udtryk i form af materialer og farver.

⁵ Et konkret vejprojekt skal godkendes af vejmyndigheden.

Der kan etableres nedadrettet belysning over bygningernes indgangsparti.

- 5.13 Areal til affaldshåndtering skal afskærmes og placeres hensigtsmæssigt i forhold til afhentning, samt på og i tilknytning til det fælles parkeringsareal, vist på kortbilag 2 samt jf. § 8.7.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 22.
- 6.2 Der må maksimalt opføres tre fritliggende etagebygninger. Hver bygning må maksimalt have et samlet areal på 410 m² og indeholde fire boliger.
- 6.3 Nye bygninger, bortset fra sekundære bygninger jf. § 6.6 og § 6.7 skal placeres fritliggende indenfor de fastlagte byggelinjer, vist på bilag 2.

Endvidere skal bygningerne:

- placeres med en afstand på minimum 10 meter fra hinanden,
 - have et rektangulært fodaftryk og gavle må maksimalt udgøre halvdelen af facadelængden, og
 - orienteres nord-syd således, at nye bygninger placeres gavlvendt mod Vejlesøvej og med langfacader i øst/vestlig retning.
- 6.4 Nye etagebygninger må maksimalt etableres i to etager med en maksimal højde på 8,5 meter over naturligt terræn. Kippen på ny bebyggelse må ikke overskride kote 45.

Mindre bygningsdele som skorstene, udluftningshætter og mv. kan overskride kote 45.

- 6.5 Indenfor området må der på nye bygninger ikke etableres tagterrasser, bortset fra altaner, etableret over karnapper jf. § 7.8.

Sekundære bygninger

- 6.6 Indenfor lokalplanområdet kan etableres fritliggende sekundære bygninger til fælles brug, såsom overdækket cykelparkering, udhus til brug for haveredskaber, affaldsskur o. lign.

De sekundære bygninger til fælles brug skal:

- være i en etage og med en maksimal højde på maksimalt 4 m over naturligt terræn⁶,
- placeres i tilknytning til areal til parkering og renovation vist på kortbilag 2,
- maksimalt have et samlet areal på 70 m², og

⁶ Sekundære bygninger skal overholde bygningsreglementets afstandsbestemmelser til naboskel samt længden af bygninger i skel.

- placeres udenfor byggelinjer fastlagt i § 5.3⁷ samt arealer som skal friholdes for bebyggelse jf. § 8.1 og 8.11.
- 6.7 Der må ikke indenfor lokalplanområdet opføres yderligere sekundære bygninger i form af skure, garager, carporte og lign.

Dog kan der etableres mindre sekundære bygninger, såsom drivhuse, legehuse, o. lign. samt én pavillon under forudsætning af:

- at de har en højde på maksimalt på 2,5 m over naturligt terræn⁸,
- at de placeres udenfor byggelinjer fastlagt i § 5.3 og udenfor areal som skal friholdes for bebyggelse jf. § 8.1 og § 8.11 for beplantningsbælter samt minimum 2,5 m fra naboskel og
- at den enkelte bygning må maksimalt have en størrelse på 5 m².

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Den ydre fremtræden af de på kortbilag 1 viste bevaringsværdige bygninger reguleres efter bestemmelserne i § 9.

Tagflader

- 7.2 Tage på nye etagebygninger skal udføres med symmetrisk saddeltag, med taghældning på minimum 25 grader.
- 7.3 Tagdækning på nye etagebygninger skal udføres i ikke-reflekterende, mørke vingeteglsten (ikke beton- eller ståltagsten) og må have et glanstal på maksimal 20.
- 7.4 I tagfladen på nye etagebygninger kan i begrænset omfang etableres ovenlys. Der kan på hver tagflade maksimalt etableres fire ovenlys på maksimalt 80 x 100 cm.

Alle ovenlysvinduerne på den enkelte tagflade skal placeres i samme højde og der skal være en afstand mellem de enkelte vinduer på mindst 80 cm.

- 7.5 Der kan i tagflader på nye etageboliger ikke placeres rytterlys, kviste, altaner eller tagterrasser.

Facader

- 7.6 Facader på nye etageboliger skal udføres i mursten i tegl. Facaderne skal fremstå i ensartet lyse hvidlige teglsten, som blankt murværk eller hvid pudsede, berappede, filsede eller lignende facadebehandling.

⁷ Vil skulle overholde bygningsreglementets afstandskrav.

⁸ Sekundære bygninger skal overholde bygningsreglementets afstandsbestemmelser til naboskel. Se ovenfor

- 7.7 Facader på nye etageboliger skal brydes af karnapper, forsætninger, relief eller anden mønster i murværket ved gavle- og indgangspartier.

Over indgangspartierne skal etableres et ovalt vindue⁹, eller anden transparent markering.

- 7.8 På nye bygninger må der kun etableres altaner, som har en udstrækning ud over bygningens facade:

- a. Bygninger beliggende med langfacaden parallelt med det vestlige skel, må der kun placeres altaner på østfacaden.
- b. Såfremt der samtidig under altanen, etableres en karnap, udført i samme materiale som den resterende bygning jf. § 7.6.
- c. Altanen må ikke have en større afgrænsning end den underliggende karnap.

- 7.9 I nye bygningers gavle, som er mindre end 10 m fra naboskel, må der ikke etableres altaner herunder franske altaner.

- 7.10 Værn på altaner og franske altaner, skal udføres i murværk eller i stål med lodrette balustre. Værn må ikke udføres i glas.

- 7.11 Indenfor lokalplanområdet må der ikke etableres altangange¹⁰ hverken som adgangsarealer eller til ophold. Dette gælder både eksisterende og nye bygninger.

Vinduer

- 7.12 Vinduer og døre skal fremstå med reference til det bevaringsværdige hovedhus, udført som hul i mur, således at der fastholdes murstykke mellem vinduer samt over og under vinduet. Der må ikke etableres større sammenhængende vindues- og dørpartier.

- 7.13 Vinduer skal udvendigt udføres af træ, træ/alu eller komposit. Alle vindues- og dørpartier, samt værn i stål, skal fremstå i den samme mørke grålige, sorte eller blålige nuancer eller i samme hvide farve som hovedbygningen.

- 7.14 I nye bygninger skal alle vinduer og terrassedøre brydes af sprosser og have et ensartet udtryk og isættes med samme afstand til hinanden for at fastholde et ensartet rudeformat i døre og vinduer.

Der hvor takten mellem vinduerne brydes af murværksrelief eller anden detalje i murværket, skal der minimum være en afstand på 30 cm fra vinduet/dør til detaljen i murværket.

- 7.15 Der kan på nye bygninger opsættes solpaneler, solceller mv., under forudsætning af:

⁹ Med reference til hovedbygningens indgangsparti.

¹⁰ Også kaldet svalegange.

- at anlægget integreres i bygningens arkitektur og integreres i tagfladen, og
- at paneler placeres med samme afstand til kip, gavl og tagfod på de enkelte bygninger, og
- at anlægget placeres under videst muligt hensyn til nabo-bebyggelse ved at anvende paneler med mat og ikke reflekterende overflade.

7.16 Skorstene¹¹ skal udføres i teglsten, pudset eller vandskuret i samme farve som bygningens facade.

7.17 Skorsten skal anbringes symmetrisk over tagryggen og inden for bygningens gavlmure.

Sekundære bygninger

7.18 Sekundær bygninger til fælles brug jf. § 6.6 skal opføres i teglsten eller naturtræ. Facaderne kan dækkes med beplantning.

7.19 Tagdækning på sekundære bygninger jf. § 6.6 skal udføres i teglsten, skifer, træ, tagpap eller som levende tag (grønt tag).

Skiltning

7.20 Der må ikke opsættes skilte, reklameflag og lignende, bortset fra almindelige navneskilte, husnummer samt skiltning i henhold til § 3.3.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 De ubebyggede arealer skal ved beplantning eller befæstelse fremstå med parkkarakter.

Arealet foran hovedbygningen som fremgår på kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse herunder sekundær bebyggelse. Der kan etableres regnvandsbassin/bed og fælles rekreative anlæg, som køkkenhaver, legeplads, petanquebane o. lign.

8.2 Der må ikke foretages terrænændringer tættere end 1 meter fra naboskel.

Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som vist på kortbilag 1.

Dog med følgende undtagelser:

- a. Der kan indenfor fodafttrykket af ny bebyggelse maksimalt terrænreguleres op til kote 36.5. jf. dog § 6.5.
- b. Ved etablering af en fælles terrasse jf. § 8.5 kan der maksimalt terrænreguleres op til kote 36.5, således at der kan opnås niveaufri adgang fra terrasse til hovedhuset og naturlig adgang til haveanlægget.

¹¹ Skorstene kan anvendes til tekniske installationer.

- c. Ved etablering af regnbed, forsinkelsesbassin eller lignede jf. § 8.12 kan der efter nærmere godkendelse terrænreguleres således, at anlægget fungere hensigtsmæssigt.

- 8.3 Ved parkeringsarealet skal der mod naboskel etableres fast hegn eller lignede afskærmning, i en højde således at det hindre lysindfald fra billygter mod de nærmeste naboer.

Afskærmningen skal minimum have en højde på 1 m og må maksimalt have en højde på 1,6 m. Afskærmningen skal fremstå i naturlige materialer, som træ eller stensætning, dog ikke gabioner.

Hegnet skal mod naboskel afskærmes af beplantning.

- 8.4 Opholdsarealer som er hævet mere end 30 cm over naturligt terræn, skal holde en afstand på mindst 10 m fra naboskel.
- 8.5 Ved nedrivning af eksisterende bygninger, kan der over eksisterende kælder etableres en fælles terrasse. Terrassen skal fremstå som et naturligt haveelement og der skal være adgang til terrassen fra det øvrige haveanlæg.

Terrassen må kun afmærkes af værn eller trappe på én side.

- 8.6 Til hver bolig i stueetagerne kan der etableres en mindre terrasse med fast belægning på maksimalt 10,5 m².

Omkring hver terrasse kan etableres afskærmende selvbærende beplantning (hæk) i en højde på maksimalt 1,6 m. Den afskærmende beplantning skal være ens og kan på indersiden suppleres med et trådhegn i en højde på maksimalt 1,2 m.

På areal foran hovedbygningen, vist på kortbilag 2, kan ikke etableres private haver eller terrasser.

- 8.7 Arealet til renovation skal afskærmes med levende beplantning og kan suppleres med et trådhegn eller anden afskærmning, der matcher beklædning på ejendommens øvrige sekundære bebyggelse.
- 8.8 Indenfor lokalplanens område herunder friarealer må der ikke oprettes oplagsplads af nogen art.
- 8.9 På de ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af større både, trailer, campingvogne, uafskærmede containere samt uindregistrerede køretøjer.

Beplantningsbælter og bevaringsværdig beplantning

- 8.10 Træer markeret på kortbilag 2 må ikke fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog kan der

foretages almindelig træpleje, som beskæring af døde grene og grene beskadiget af sygdom og vejr og som udgør en risiko for færdsel i området.

Der må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse foretages terrænændringer eller befæstelse indenfor et areal svarende til projektion af træets kronekant.

Ved byggeri eller anlægsarbejder tæt på de bevaringsværdige træer, skal der foretages afskærmning, og træet skal beskyttes i et areal svarende til træets kronekant

- 8.11 I lokalplanområdet skal eksisterende beplantningsbælter bevares og suppleres, se kortbilag 2.

Beplantningsbælter skal afgrænse hele lokalplanområdet og bestå af et svunget beplantningsbælte med træer i varieret størrelse og med en underbevoksning af buskarakter, som hovedsageligt består af løvfældende og hjemmehørende arter.

Indenfor beplantningsbæltet må ikke opføres bebyggelse herunder sekundære bygninger.

Beplantningsbæltet skal have afskærmende funktion og have en højde på minimum 2 m og må på de smalle steder, ikke være smallere end 2,5 meter. Undtaget herfra er beplantningsbæltet/hæk ved parkeringsarealet, hvor bredden på beplantningen minimum skal være 2 m.

Udover de i § 8.10 udpegede bevaringsværdige træer er det enkelte træ/busk i beplantningsbæltet ikke bevaringsværdigt. Der kan derfor foretages begrænset fældning, beskæring og nyplantning, såfremt karakteren af beplantningsbælte fastholdes.

Tekniske anlæg

- 8.12 På det fælles friareal indenfor lokalplanområdet kan etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, såsom regnbede, lavninger, grøfter og forsinkelsesbassiner. Anlæg til forsinkelse af regnvand som er synlige i terrænet, skal fremstå som naturlige have- eller landskabselementer med beplantning, græs eller natursten.

- 8.13 På de ubebyggede arealer må der ikke opsættes solceller, solfangere, vindmøller eller lignende anlæg.

- 8.14 Indenfor lokalplan området skal eventuelle varmepumpers ude-del:

- Placeres i tilknytning til bebyggelsen og mindst 10 meter fra naboskel.
- Afskærmes mod vej og naboskel af beplantning eller anden afskærmning.
- Placering i tilknytning til bevaringsværdig bebyggelse må kun ske efter Kommunalbestyrelsen tilladelse.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

- 9.1 Eksisterende hoved- og anneksbygning vist på kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke ombygges, nedrives eller på anden måde ændres uden dispensation fra Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Bygningsændringer er bl.a. ombygninger, tilbygninger, udskiftning til en anden type af tag eller vinduer, ændringer af facader, farver og ændring af bygningsdetaljer.

Det vil indgå i kommunens vurdering om de ansøgte bygningsændringer er i overensstemmelse med den enkelte bygningens bevaringsværdi, herunder oprindelig arkitektur og materialer.

- 9.2 Den bevaringsværdige hovedbygning må kun tilbygges og ændres i sit udtryk i overensstemmelse med bygningens bærende arkitektoniske værdier og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse og efter følgende retningslinjer:

- a. Hovedbygningens bærende arkitektoniske træk i den oprindelige facade skal respekteres, herunder facaderytmen. Sydfacadens rytme skal ved eventuel ombygning tilpasses nordfacadens rytme.
- b. Eksisterende gesimser, samt andre udsmykninger i facaden skal bevares.
- c. Facader skal fremstå fuldpudsede og malede eller kalkede hvide. Bortset fra gesims, højsokkel og udsmykninger, som også kan fremstå i natursten eller som umalede flader.
- d. I tagflader kan isættes rundbuede kviste. Kvistene skal have samme størrelse og udseende, som eksisterende kviste på tagets nordside. Kvistene skal isættes med samme afstand til hinanden, til tagrende og gavl som kvistene på nordsiden samt tilpasses vinduesrytme i facaden.
- e. Altanen over indgangsdør på tagets nordside skal bevares som rundbued altan.
- f. Vinduer skal både ind- og udvendigt udføres af træ. Vinduer skal males hvide og udføres med en detaljering og opsprossning i lighed med de originale vinduer.
- g. Hovedindgangen skal bevares, med eksisterende udsmykninger i facaden og gitterport og indgangspartiet må ikke afblændes.
- h. Havetrappen skal bevares som stentrappe og med et gelænder, hvor balustrade fremstår med udskæringer.
- i. På tagterrassen kan værnet udskiftes til et værn med balustrade med udskæringer, der i stil og udtryk matcher

hovedbygningens arkitektonisk udtryk og balustrade ved havetrappe på hovedhusets nordside.

- j. Taget skal fremstå med halvvalmtag og med en tagbeklædning af sorte vinge teglsten med mindre eller samme glanstal som eksisterende. Afsluttende rygningsssten i kip og ved valm skal udføres med afslutning i mørtel.
 - k. Tekniske installationer til ventilation, aftræk m.m. må ikke være synlige over tag. De skal samles under tag og udluftes gennem skorsten eller tudsten.
 - l. Eksisterende skorstene skal bevares eller erstattes af nye skorsten med samme dimensioner og udtryk.
- 9.3 Den bevaringsværdige anneksbygning må kun tilbygges og ændres i sit udtryk i overensstemmelse med bygningens bærende arkitektoniske værdier og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse og efter følgende retningslinjer:

- a. Bygningens bærende arkitektoniske træk i den oprindelig facade skal respekteres. Herunder skal eksisterende gesimser, samt andre udsmykninger i facade bevares.
- b. Facader skal fremstå fuldpudsede og malede eller kalkede hvide. Bortset fra gesims, højsokkel og udsmykninger, som også kan fremstå i natursten eller som umalede flader.

I tagflader kan der isættes rundbuede kviste. Kvistene skal have samme størrelse og udseende, som eksisterende kviste på tagets nordlige gavlside. Kvistene skal have samme størrelse og isættes med samme afstand til tagrende.

- c. Vinduer skal udvendigt udføres af træ. Vinduer skal males hvide og udføres med en detaljering og opsporsning i lighed med de originale vinduer.
- d. Taget skal fastholdes som saddeltag og med tagudhæng og tagbeklædning af sorte vingeteglsten.
- e. Tekniske installationer til ventilation, aftræk m.m. må ikke være synlige over tag. De skal samles under tag og udluftes gennem skorsten eller tudsten.

§ 10 Støj, lugt og støv

Ingen bestemmelser

§ 11 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Før der kan meddeles ibrugtagningstilladelse, skal der være etableret beplantningsbælte jf. § 8.11 samt iht. kortbilag 2.

- 12.2 Før der kan meddeles ibrugtagningstilladelse skal parkering, adgangsvej, beplantning og afskærmning ved parkering fastlagt i §§ 5.4, 5.6, 5.7, 5.8 og 8.3 være etableret.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

- 13.1 Lokalplan 163 for Holtehus på Vejlesøvej i Holte, vedtaget af Søllerød Kommune, den 25. maj 2005 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.
- 13.2 I forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves udpegning af køkkenbygningen som bevaringsværdig i Temalokalplan 264 for bevaringsværdige bygninger og de røde porte vedtaget den 1. april 2020.
- 13.3 Servitut om benyttelse. Tinglyst dato løbe nr. 27.04.1946 1689-04 aflyses ved endelige vedtagelse af lokalplanen.

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.

Ifølge § 47 i Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation kan ske under opfyldelse af en række nærmere betingelser og ved gennemførelse af ekspropriation skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

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.

Lokalplanen indeholder i § 9 bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanens område ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter § 49 i lov om planlægning under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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.

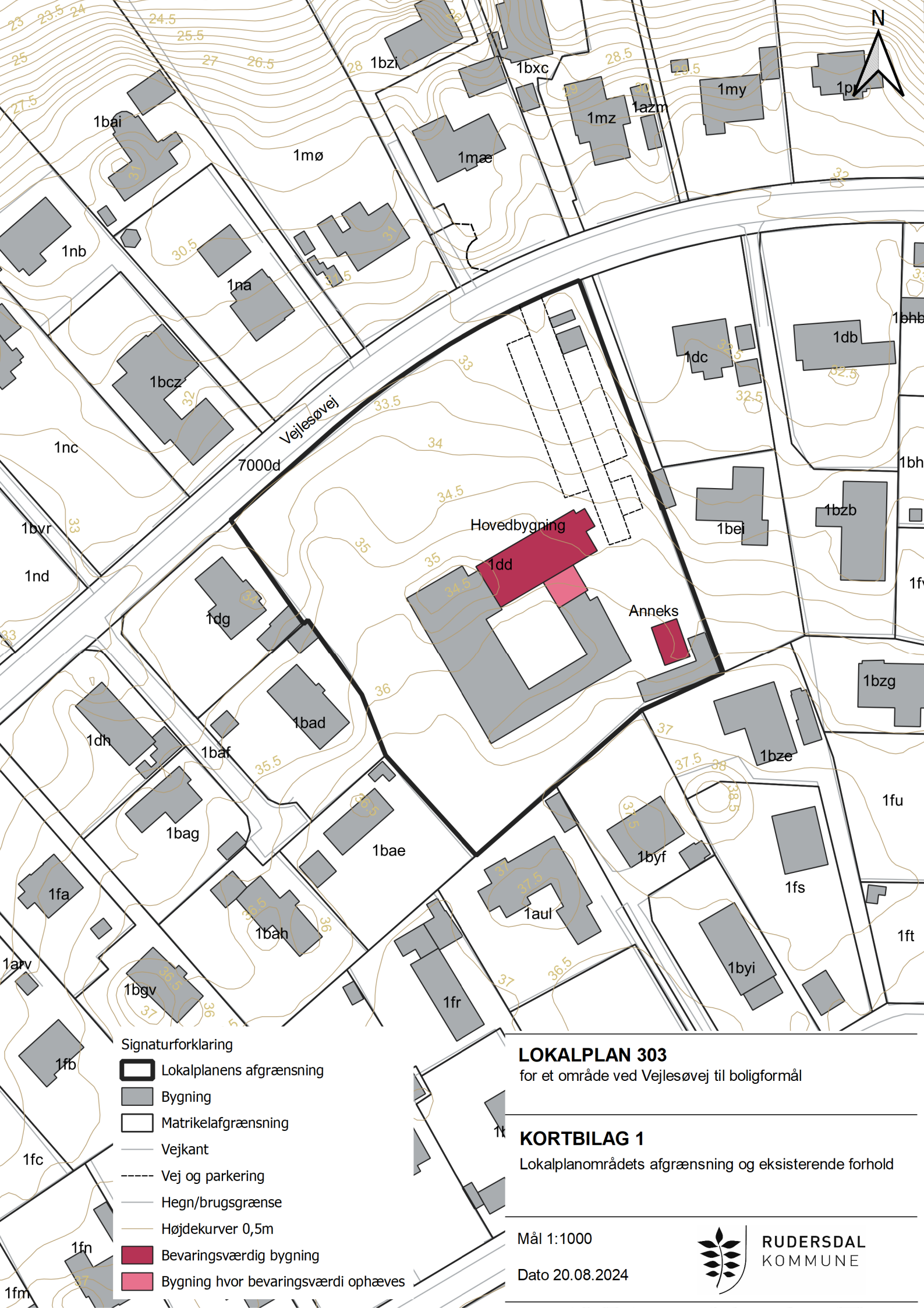
Vedtagelsespåtegning

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog den 26. februar 2025 Lokalplan 303 for et område ved Vejlesøvej til boligformål og Tillæg 15 til Kommuneplan 2021.

Ann Sofie Orth
Borgmester

/

Christian Bruhn Rieper
Direktør



Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Bygning
- Matrikelafgrænsning
- Vejkant
- Vej og parkering
- Hegn/brugsgrense
- Højdekurver 0,5m
- Bevaringsværdig bygning
- Bygning hvor bevaringsværdi ophæves

LOKALPLAN 303

for et område ved Vejlesøvej til boligformål

KORTBILAG 1

Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold

Mål 1:1000

Dato 20.08.2024



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Byggelinje
- Vejbyggelinje 5 m
- Byggezone
- Areal der friholdes for bebyggelse
- Beplantningbælte
- Bevaringsværdig beplantning
- Vej, parkering og renovation
- Bevaringsværdig bygning
- Oversigtslinje
- Ind- og udkørselsareal

LOKALPLAN 303

for et område ved Vejlesøvej til boligformål

KORTBILAG 2

Byggelinjer, områdeanvendelse, bevaringsværdige bygninger og beplantning

Mål 1:1000

Dato 20.08.2024



RUDERSDAL
KOMMUNE

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan findes på Rudersdal Kommunes hjemmeside

www.rudersdal.dk

eller fås ved henvendelse til:

Rudersdal Kommune, Byplan
Rådhuset
Øverødvej 2
2840 Holte

Telefon 46 11 25 00
e-mail: byplan@rudersdal.dk