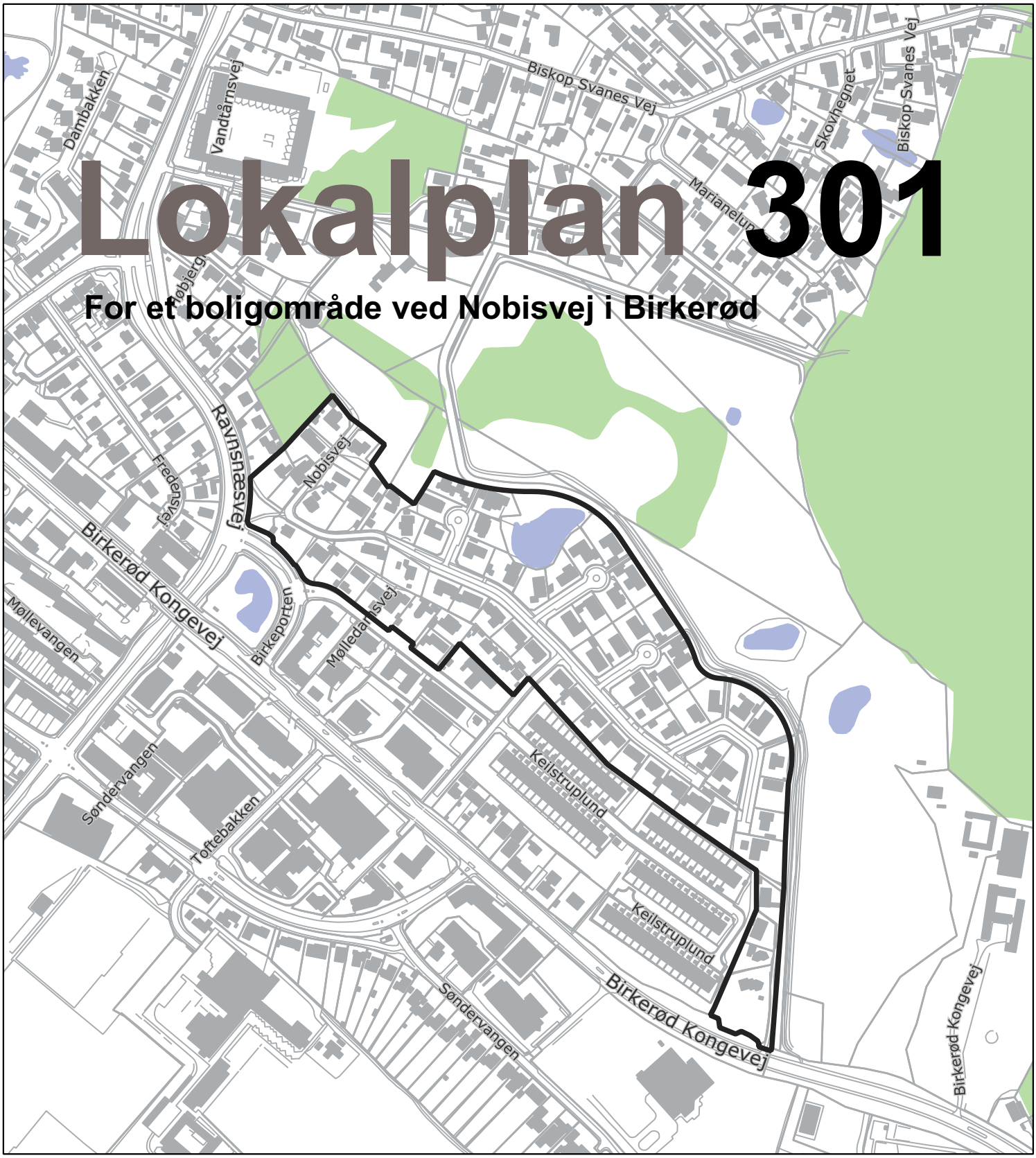
Lokalplan 301

For et boligområde ved Nobisvej i Birkerød



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.

Forslaget til Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød var fremlagt fra og med den 19. december 2023 til og med den 13. februar 2024. Den 7. februar 2024 blev der afholdt et borgermøde.

Høringssvarene indgik i kommunalbestyrelsens behandling af lokalplanen og medførte mindre ændringer i den endelige plan. Den 29. maj 2024 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 301. Planen er offentliggjort og gældende fra den 31. maj 2024.



Figur 1: Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød

Redegørelse.....5

Indledning og baggrund..... 5
Lokalplanområdets eksisterende forhold 5
Lokalplanens formål og indhold..... 9
Lokalplanens forhold til anden planlægning..... 12
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning..... 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..... 27
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 28
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden..... 29
§ 8 Ubebyggede arealer 30
§ 9 Bevaringsbestemmelser 31
§ 10 Støj, lugt og støv..... 31
§ 11 Grundejerforeninger 32
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 32
§ 13 Servitutter og lokalplaner 32
Lokalplanens retsvirkninger..... 33
Vedtagelsespåtegning..... 33

Kortbilag

1. Lokalplanens afgrænsning, delområder og eksisterende forhold.
2. Vej- sti- og parkeringsarealer samt grønne arealer og træer i delområde 1
3. Placering af beboelseshus i delområde 1

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune©

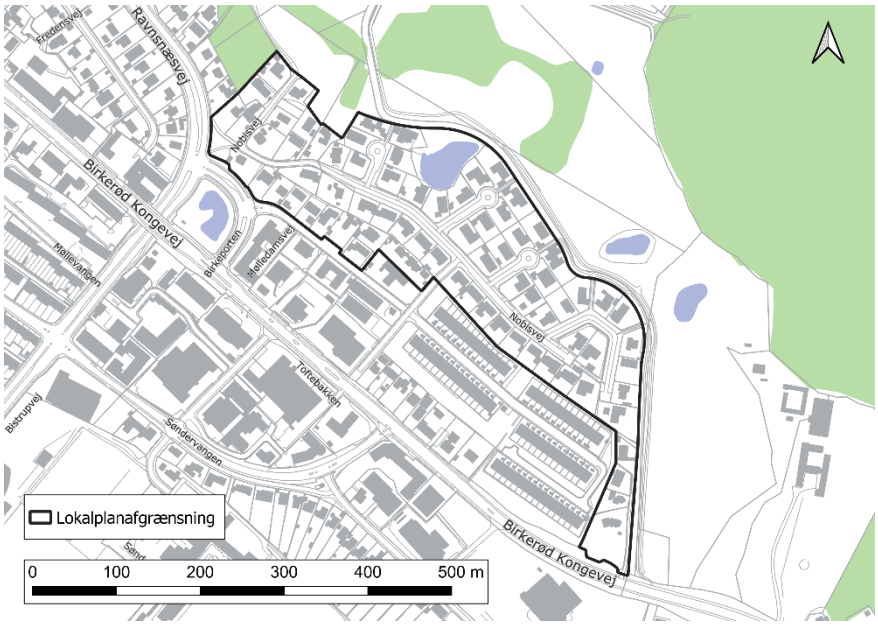
Redegørelse

Indledning og baggrund

Området omkring Nobisvej er et udbygget boligområde som indeholder en lang række kvaliteter både arkitektonisk og i forhold til disponeringen af den eksisterende bebyggelse. Området er planmæssigt i dag reguleret af to ældre byplanvedtægter samt servitutter, der blev tinglyst i forbindelse med udstykningen af området.

En del af området er omfattet af Højbjerggaard Grundejerforening. Grundejerforeningen har ønsket et mere nutidigt og gennemskueligt administrationsgrundlag og Rudersdal kommune ønsker at understøtte dette ved at udarbejde en ny lokalplan for området.

For at ryde yderligere op i plangrundlaget omfatter lokalplanen også boligområder, der ikke er en del af Højbjerggaard Grundejerforening.



Figur 2: Lokalplanafgrænsning

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Birkerød. Nord og øst for området er de landskabsfredede områder omkring Højbjerg og Dumpedalen.

Nobisvej er den gennemgående vej i området. Vejnavnet Nobisvej stammer fra Nobis Mølle som lå mellem Kongevejen og Hovedgaden, men som nedbrændte i 1949. Nobisvej danner også adgangsvej til det markante vandtårn, som er beliggende på det højeste punkt i området, dog uden for lokalplanens område.



Figur 3: Nobisvej, vendeareal med græsarmering i siden og grønt areal med træ i midten.

En stor del af Nobisvej (primært inden for lokalplanens delområde 1) er karakteriseret ved en række brede og grønne vejforløb. Begge sider af vejen er flankeret af grønne rabatter med parkering i græsarmering i den ene side. De grønne rabatter adskiller de smalle fortove fra vejbanen, og har fine birketræer som er karakteristiske for områdets landskab. Nobisvej har tre stikveje, der hver især ender i et karakteristisk cirkulært vendeareal, hvor græsarmeringen fortsætter i yderkanten, og hvor der inderst er et grønt område med et solitært træ i midten.



Figur 4 udsnit af Nobisvej (delområde 1)

De eksisterende bygninger er næsten alle opført mellem 1970 og 1980 og er stilfærdige og tidstypiske bygninger, hvoraf mange er fine repræsentanter for denne tidsperiode. Matr.nr 10ao Birkerød By, Birkerød, omfatter en beboelsesbygning, der er opført i 1878 som hovedbygning til landbrugsejendommen Højberggaard, hvorfra ejendommene under Højberggaard Grundejerforening i sin tid blev udstykket. Landbrugsbygningen er sidenhen nedrevet og hovedbygningen er ombygget. Alligevel adskiller hovedbygningen sig markant fra de andre beboelsesbygninger i grundejerforeningen, og har arkitektonisk generelt mere tilfælles med bygningerne uden for grundejerforeningens afgrænsning. Desuden er beboelsesbygningen den eneste i området der er indrettet som et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel.

Husene i delområde 1 er som udgangspunkt i én etage og er typisk med tagdækning i røde eller brune tagsten. På grund af områdets kuperede terræn er nogle af husene i to etager, herunder en stueetage samt fritlagt kælder, hvor terrænet har muliggjort dette.



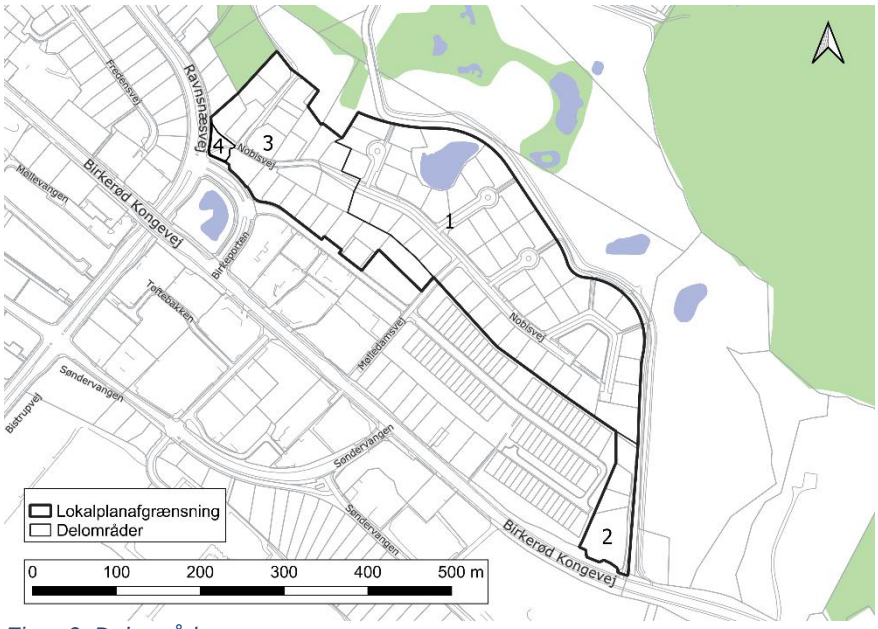
Figur 5: Terræn illustreret i kote-intervaller

Bygningernes placering på de enkelte ejendomme er umiddelbart ikke karakteristiske. Dog er beboelseshusene på ejendommene Nobisvej 2-16 samt 5-13 beliggende på rad og række, med den længste husfacade parallelt med og med ens afstand til vejskellet mod nordøst. Dette skaber et ensartet og særegent vejbillede for denne del af Nobisvej.

Den østlige del af lokalplanens område (delområde 2) er adskilt fra den resterende område og har vejadgang fra Birkerød Kongevej. Delområdet er præget af skrående terræn, hvor husene er orienteret mod Dumpedalen. De eksisterende bygninger er opført i varierende arkitektur i perioden fra 1920 til 2008 og afspejler den tid hvor de er opført.

Den vestlige del af lokalplanens område (delområde 3) er præget af mere blandet bebyggelse opført over en længere tidsperiode, med den ældste bygning opført i 1878. I dette område ændrer Nobisvej sig til en smallere vej uden fortov og rabatter. En del af ejendommene i dette område har endvidere adgang fra Møllerdamsvej og består af ejendomme uden særlig arkitektoniske fællestræk.

Den vestlige del af området omfatter også et mindre grønt område (delområde 4), der bl.a. anvendes som stiforbindelse mellem Nobisvej og Birkeporten/Ravnsnæsvej.



Figur 6: Delområder

Lokalplanens formål og indhold
Som med alle andre lokalplaner, gælder Lokalplan 301 kun fremtidige forhold, og der er som udgangspunkt ikke handlepligt efter lokalplanen. Den er derfor ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive stående. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige lovlige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte.

Det er lokalplanens formål at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde. Derudover er det også lokalplanens formål at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder, jf. Kortbilag 1. Delområde 1 i den centrale del af lokalplanområdet omfatter det meste af Højberggaard Grundejerforening (undtagen matr.nr 10ao Birkerød By, Birkerød), hvor der også er tinglyst to servitutter. Delområde 2 og 3 er placeret i henholdsvis den østlige og vestlige del af lokalplanens område. Delområde 4 omfatter det grønne område på hjørnet mellem Birkeporten og Ravnsnæsvej, og må ikke bebygges.

Lokalplanens område må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse, der anvendes til helårsbeboelse. Undtaget er matr.nr 10ao Birkerød By, Birkerød, der også kan anvendes til tofamiliehus med vandret lejlighedsskel. Undtagelsen gør, at ejendommen fortsat kan fortsætte dens eksisterende lovlige anvendelse – også ved nybyg og væsentlige ombygninger.

Matrikulære forhold
Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m^2, og ved udstykning skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 m x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel. Kvadratet er dog ikke et byggefelt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold
Der kan til den enkelte grund etableres én overkørsel fra vejen med en bredde på maksimalt fire meter.

På hver ejendom skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser. Ved nybyggeri skal der udlægges areal til placering af carport/garage.

Langs samtlige veje pålægges en byggelinje i en afstand på 5 m fra vejskel. Langs samtlige stier pålægges en byggelinje på 2,5 m fra stiskel. Arealet mellem byggelinje og vej-/stiskel må som udgangspunkt ikke anvendes til bebyggelse.

Inden for delområde 1 skal vej- sti- og parkeringsarealer anlægges i overensstemmelse med de på Kortbilag 2 viste principper, der svarer til de eksisterende forhold.

Adgangsvejen/kørerampen må maksimalt have en stigning på 50 ‰ 5 m fra vejskel og derefter maksimalt en stigning på 200 ‰. Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere stigning, såfremt der tages hensyn til adgangsvejens/kørerampens påvirkning af stedets natur, oplevelsen af landskabet og vejbilledet samt naboforhold. Adgangsvejen/kørerampen må således ikke ændre væsentligt på det naturlige landskab samt æstetikken og oplevelsen af dette. Adgangsvejen/kørerampen skal passe ind i det overordnede vej- og stibillede i området, og må ikke negativt påvirke naboernes adgang, udsigt, privatliv, eller skabe potentielle farer, som f.eks. øget risiko for nedskridning, der kan påvirke naboejendomme.

Bebyggelsens omfang
Inden for lokalplanens område må bebyggelsen på den enkelte grund maksimalt udgøre to arkitektoniske enheder i form af et beboelseshus og en garage/carportbygning. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

For de på Kortbilag 3 markerede ejendomme i delområde 1, skal beboelseshusets længste facade opføres parallelt med og ikke mere end 5 m fra ejendommens nordøst-vendte vejskel mod Nobisvej, dvs. svarende til langs den fastlagte vejbyggelinje mod Nobisvej.

Inden for delområde 1 må beboelseshuset som udgangspunkt opføres i højst en etage. Kommunalbestyrelsen kan i visse tilfælde tillade to etager, dvs. stueetage samt en kælder, der medregnes i etageantallet.

Inden for delområde 2 og 3 må beboelseshuset opføres i højst to etager. Beboelseshuse opført i to etager skal dog fremstå som 1½ etage, dvs. med udnyttelig tagetage. Beboelseshusets højder er fastsat i bygningsreglementet.

Inden for lokalplanens område må beboelseshusets facadehøjde ikke overstige 3,8 m. Inden for delområde 1 må beboelseshusets højde ikke overstige 5,5 m. En overskridelse af højdebestemmelserne kan dog blive nødvendig for dele af beboelseshuse i delom-

råde 1, hvor kommunalbestyrelsen har tilladt to etager (stue og kælder).

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bebyggelse må kun opføres i én etage og minimum en meter fra naboskel. Bebyggelsens højde reguleres af bygningsreglementets bestemmelser om højdegrænseplaner. Forvaltningen ser positivt på dispensation fra bebyggelsens afstand til naboskel, hvis naboer kan enes om opførsel af carport/garage i naboskel i form af f.eks. sammenbyggede carporte.

Bebyggelsens ydre fremtræden
Facader på beboelseshuset i delområde 1 skal hovedsageligt fremstå med teglsten som enten blank mur med gule eller hvide mursten, eller som hvidpudset mur.

Tage på beboelseshuse i delområde 1 skal fremstå som saddeltag eller tag med forskudte tagflader, hvor den ene tagflade slutter længere oppe end den anden. Mansardtag er umiddelbart ikke omfattet af de nævnte tagtyper. Tage på beboelseshuset fremstå med tagbeklædning af tegltagsten i grå, røde, eller brune jordfarver. Sorte tegltagsten kan tillades, såfremt minimum 20 % af den ene af tagfladerne er dækket med solceller.

Tage på beboelseshuset og sekundær bebyggelse skal fremstå med tagbeklædning af teglsten i sorte, grå eller røde/brune farver. Cementtegl er umiddelbart ikke tilladt. Tage må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer med en glanstal på mere end 10.

Ubebyggede arealer
Inden for delområde 1 skal det grønne areal markeret på Kortbilag 2 fremstå som et åbent grønt areal med solitære træer som angivet. Dette svarer til de eksisterende forhold.

Inden for lokalplanens område skal hegn mod vej- og stiskel og foran byggelinjen etableres som levende hegn. Der kan kun etableres støjafskærmning i form af fast hegn mod veje og stier, hvor det kan dokumenteres, at belastningen fra trafikstøj overstiger miljøstyrelsens vejledninger.

Terrænreguleringen må som udgangspunkt ikke overstige +/- 0,5 m og der må ikke ske terrænændringer tættere end 1 m fra naboskel. Ligeledes må støttemure som udgangspunkt opføres med en højde på maksimalt 0,5 m og ikke tættere end 1 m fra naboskel. Kommunalbestyrelsen kan tillade støttemure med en større højde og/eller en mindre afstand til naboskel, såfremt der tages hensyn til støttemurens påvirkning af stedets natur, oplevelsen af landskabet og vejbilledet samt naboforhold. Støttemuren må således ikke ændre væsentligt på det naturlige landskab samt æstetikken og oplevelsen af dette. Støttemuren skal passe ind i det overordnede vej- og stibillede i området, og må ikke negativt påvirke naboernes adgang, udsigt, privatliv, eller skabe potentielle farer, som f.eks. øget risiko for nedskridning, der kan påvirke naboejendomme.

Servitutter og lokalplaner
Både partiel byplanvedtægt 2 og 19 ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

For at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde, er det nødvendigt også at aflyse servitutterne 1401 og 1402 i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 301. Hverken afsnit 7 i servitut 1401 eller afsnit 7 og 9 i servitut 1402 kan dog aflyses med hjemmel i Planloven. Dette omfatter bestemmelser, der bl.a. regulerer krav om grundejer-/lodsejerforening samt vedligehold af have. Lokalplan 301 omfatter derfor kun aflysning af de resterende bestemmelser i begge servitutter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2021
Området ligger, som resten af kommunen, i Fingerplanens udpegning af "det ydre storbyområde (Byfingre)". Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde.

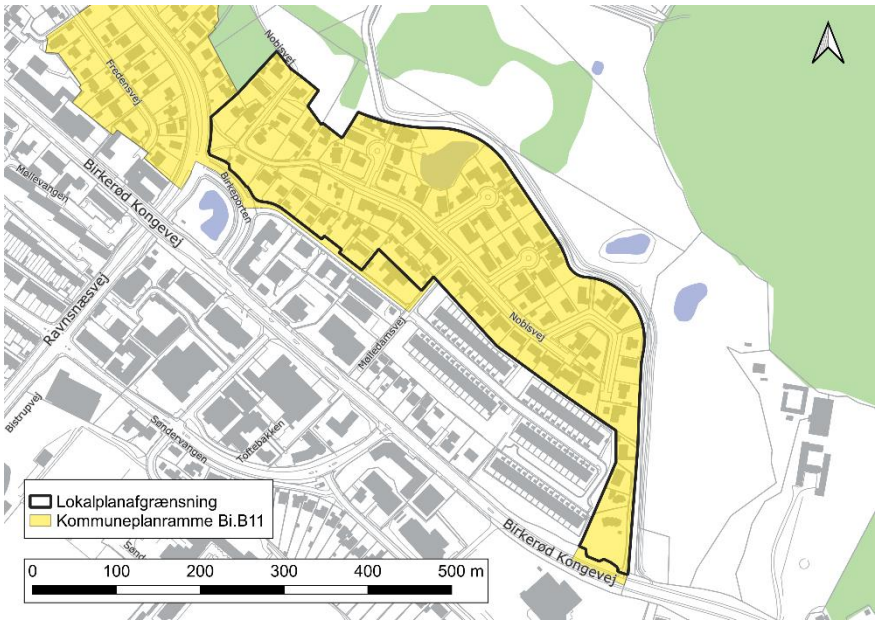
Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2021 idet området er beliggende i byzone og ændre ikke anvendelse, men er forsat et boligområde med åben lav boligbebyggelse.

Kommuneplan 2021
Lokalplan området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde Bi.B11, som udgør rammerne for den fremtidige planlægning.

Kommuneplanens ramme dækker området omkring Ravnsnæsvej og Nobisvej og fastlægger følgende bestemmelser:

- Området udlagt til åbent lavt boligområde.
- Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 25 for den enkelte ejendom.
- Bebyggelse må maksimalt opføres i to etager.
- Den mindste grundstørrelse er fastlagt til 800 m^2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Dele af lokalplanen vil dog indskrænke mulighederne fastlagt i kommuneplanrammen herunder antallet af etager som fastlægges til en etage for delområde 1.

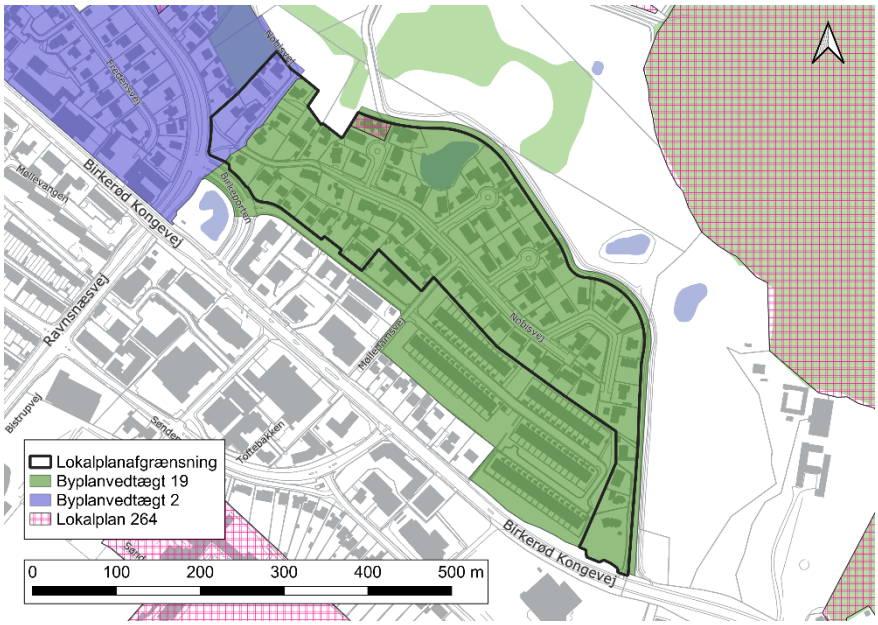


Figur 7: Kommuneplanramme Bi.B11 i Kommuneplan 2021

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

Lokalplaner og byplanvedtægter
Lokalplanområdet er omfattet af to ældre byplanvedtægter (Byplanvedtægt 2 og 19). Derudover er en enkel ejendom omfattet af en bevarende lokalplan (Lokalplan 264). Byplanvedtægterne indeholder bestemmelser om byggelinjer og bebyggelsesregulerende forhold. En række af de bebyggelses regulerende forhold er videreført indholdsmæssigt i Lokalplan 301.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 301, aflyses byplanvedtægterne inden for dennes område. Den resterende del af begge byplanvedtægter er fortsat gældende uden for lokalplanens geografiske afgrænsning.

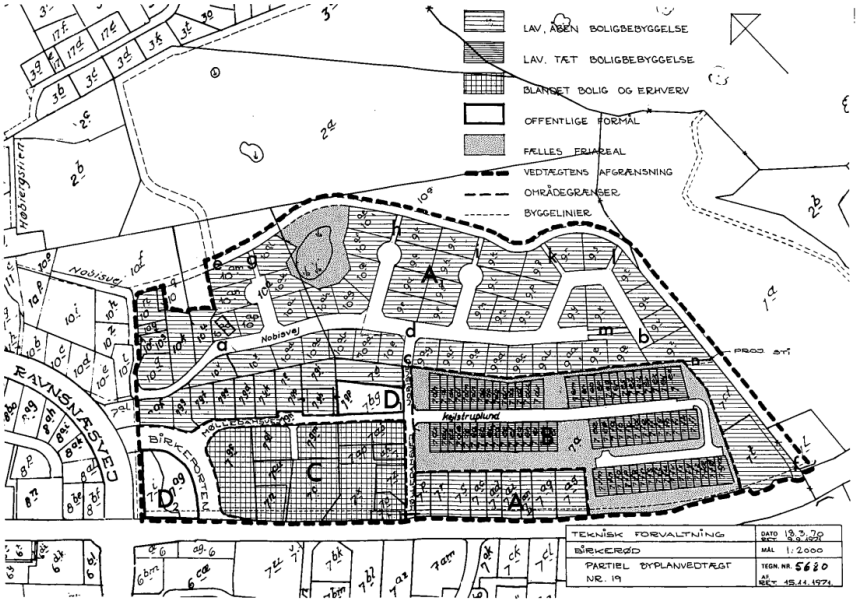


Figur 8: Eksisterende lokalplaner/byplanvedtægter

Partiel byplanvedtægt 19
En større del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt 19, vedtaget af det tidligere Birkerød Byråd den 27. december 1971. Byplanvedtægten dækker et område fra Birkeporten, Birkerød Kongevej og de fredede naturarealer mod nord og øst.

Byplanvedtægten er inddelt i en række delområder. I delområderne A1 og A2 er anvendelsen fastlagt til boligformål i form af åben lav boliger. Delområde B er udlagt til det der i dag betegnes tæt lav boliger og delområde C er udlagt til erhverv med mulig for en bolig. Delområde D er udlagt til offentlige formål og anvendes i dag til børnehave, Børnehuset Kjelstruplund.

I forhold til byplanvedtægten omfatter Lokalplan 301 kun vedtægtens delområde A1.



Figur 9: Afgrænsningen for Byplanvedtægt 19 som fastsat i 1971

Partiel byplanvedtægt 2
En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 2, vedtaget af det tidligere Birkerød Byråd den 6. marts 1958.

Byplanvedtægten dækker et område ved Ravnsnæsvej og Fredensvej.

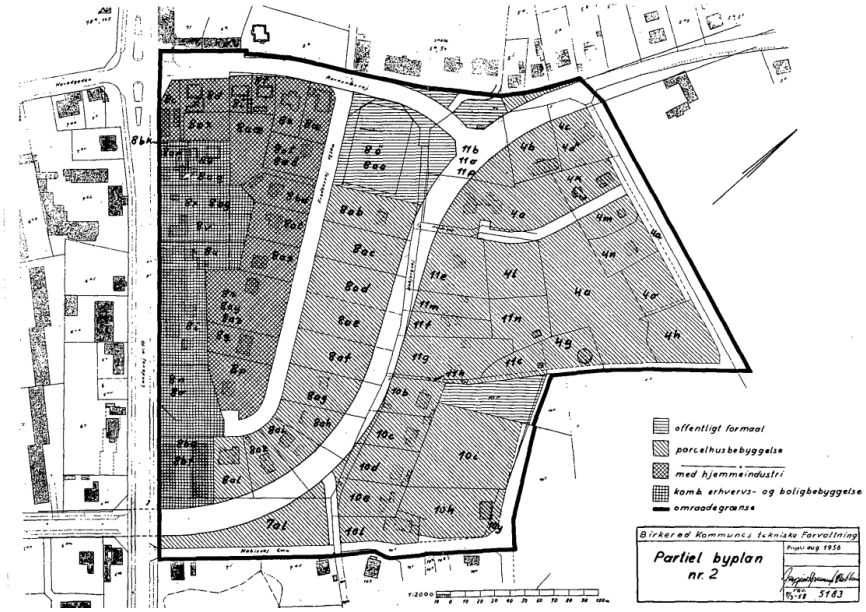
Byplanvedtægten er inddelt i en række delområder, hvor anvendelsen er fastlagt til henholdsvis offentligt formål, parcelhusbebyggelse med og uden hjemmeindustri, samt kombineret erhvervs- og boligbebyggelse.

I forhold til byplanvedtægten omfatter Lokalplan 301 kun de ejendomme der har vejadgang fra Nobisvej. Disse omfatter alle tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 264
Matr.nr 10am Birkerød By, Birkerød er omfattet af Lokalplan 264, Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger og de røde porte, vedtaget af Rudersdal Kommune den 1. april 2020.

Lokalplan 264 udpeger ejendommens hovedbygning som bevaringsværdig. Dette sikrer bygningen mod nedrivning, samt at ydre bygningsændringer og ombygninger sker i overensstemmelse med bygningens bærende værdier.

Lokalplan 301 indeholder ikke yderligere bevaringsbestemmelser for ejendommen, og ændrer heller ikke på ejendommens bevaringsværdig. Lokalplan 264 er fortsat gældende for ejendommen efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 301.



Figur 10: Afgrænsningen for Byplanvedtægt 2 som fastsat i 1958

Servitutter

Området svarende til Højbjerggaard Grundejerforening i den centrale del af lokalplanområdet er omfattet af to servitutter. Dels deklarationen 1401 tinglyst den 14. februar 1967, hvor grundejerforeningen er påtaleberettiget dels deklarationen 1402, også tinglyst den 14. februar 1967, hvor kommunalbestyrelsen er påtaleberettiget.

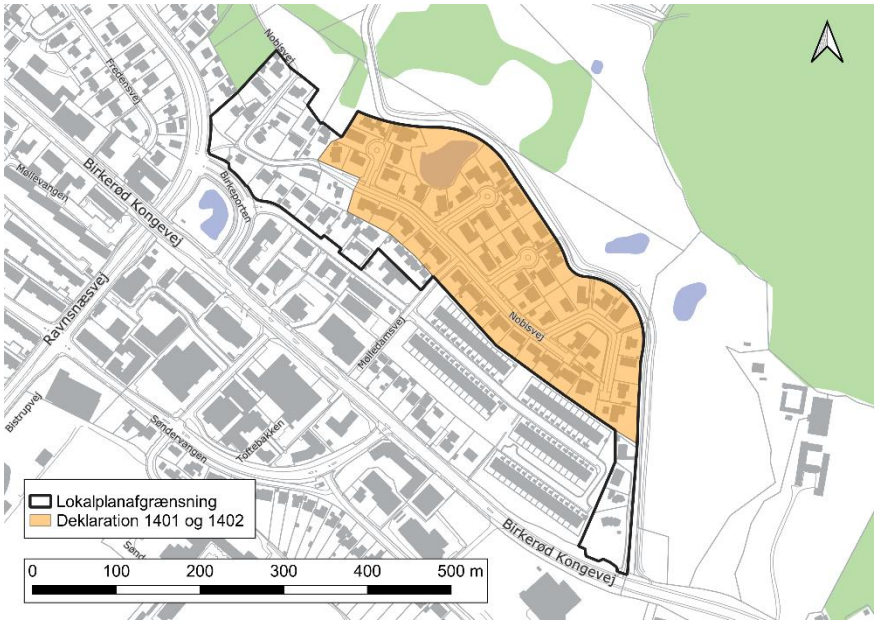
Servitutterne indeholder bl.a. bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser for facadehøjde, taghældning og antal etager. De stiller også krav til hvilke materialer og farver der må benyttes for facader og tage.

Grundejerforeningen har igennem mange år været aktive og gjort et stort arbejde i administrationen af servitut 1401, hvor grundejerforeningen selv er påtaleberettigede. Denne servitut er derfor stort set efterlevet i området og er i dag med til at give området sin særlig karakter.

Begge servitutter indeholder også byggefelter for de enkelte ejendomme. Det er dog kun under halvdelen af beboelsesbygningerne i området, der reelt er opført inden for de angivne byggefelter.

For at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde, er det nødvendigt at aflyse servitutterne i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 301. Hverken afsnit 7 i servitut 1401 eller afsnit 7 og 9 i servitut 1402 kan dog aflyses med hjemmel i Planloven. Dette omfatter bestemmelser der bl.a. regulerer krav om grundejer-/lodsejerforening samt vedligehold af have. Disse bestemmelser betragtes ikke som tilstandsservitutbestemmelser. Lokalplan 301 omfatter derfor kun aflysning af de resterende bestemmelser i begge servitutter.

I forlængelse af vedtagelsen vil Rudersdal Kommune i stedet foranledige en separat aflysning af afsnit 7 og 9 i servitut 1402.



Figur 11: Eksisterende servitutter: Deklaration 1401 og 1402

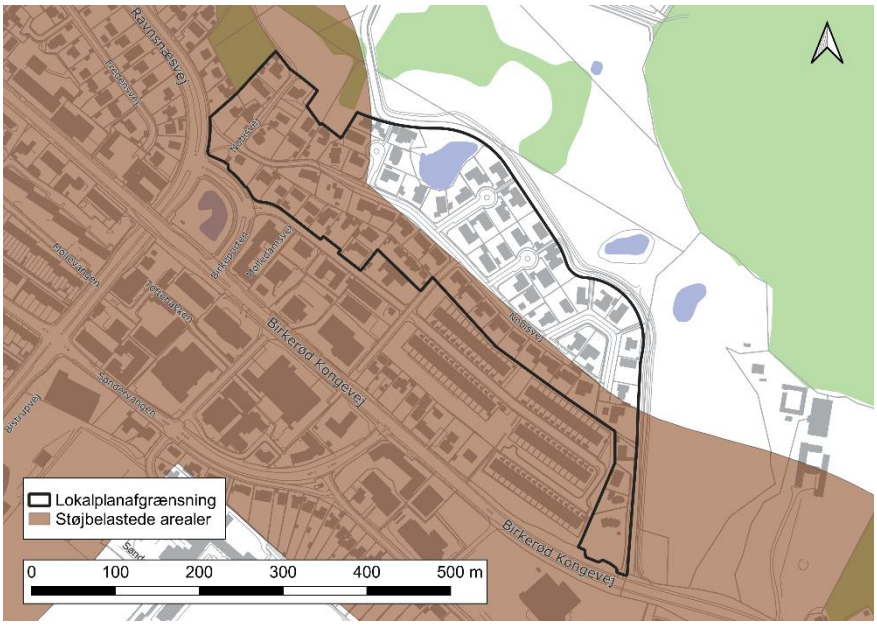
Trafikplanlægning
Samtlige veje indenfor lokalplanområdet er lokalveje, som er typisk er mindre boligveje med meget begrænset lokal trafik. Denne type veje befærdes af alle typer trafikanter og skaber tilgængelighed til kommunens boligområder. Trafiksikkerheden prioriteres særligt højt, og vejene kan være tilført hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Der er i *Strategi for smukke og grønne veje* sat fokus på den æstetik, der knytter sig til veje og strategiens hensigt er at fastholde og udvikle det grønne vejbillede, som i dette område er karakteristisk. Lokalplanen understøtter bevarelsen af det grønne vejbillede.

Støjforhold
En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget som støjbelastet fra Birkerød Kongevej og Ravnsnæsvej, dvs., at støjniveauet umiddelbart overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj, jf. Figur 12.

Kommuneplanens udpegning bygger ikke på konkrete støjberegninger. Ved konkret støjberegninger kan det vise sig, at området er mindre / mere støjbelastet end kommuneplan 2021 viser.

Efter planlovens § 15 og retningslinjerne i Kommuneplan 2021 må støjbelastede områder kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikre mod støjgener. Lokalplanen indeholder derfor særlige bestemmelser for dette område.



Figur 12: Udpegning af støjbelastede arealer i Kommuneplan 2021

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser
Lokalplanområdet ligger i *Birkerød Vandværks / Forsyningen Allerød Rudersdal A/S* vandforsyningsområde.

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

Området er indvindingsopland for vandværkerne Birkerød Vandværk og Holte Vandværk. Lokalplanområdet ligger i et grundvandsdannende opland. De grundvandsdannende oplande er de områder, hvor den regn, som falder, i sidste ende bliver til drikkevand. Det betyder, at der skal udvises ekstra opmærksomhed i forhold til, at der ikke muliggøres aktiviteter, der kan forurene grundvandet. Vand der nedsives skal være rent, og forurenet vand skal håndteres på anden vis.

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om anvendelse eller anlæg, der forventes at true grundvandet.

Spildevandsplan
Lokalplanområdet ligger inden for et kloakeret opland, jf. den kommunale spildevandsplan 2017.

Lokalplanområdet ligger i kloakoplandet til Bistrup renseanlæg.

Området er offentlig fælleskloakeret (Kloakopland A18). En mindre del ved Mølledamsvej (opland 25) skal jf. Spildevansplanen separatkloakeres.

I henhold til spildevandsplanen anbefales det, at al tag- og overfladevand i forbindelse med nybyggeri håndteres på egen matrikel, hvor dette er muligt.

Ved nyopførelse, samt til-/ombygninger, hvor lokal håndtering af overfladevandet ikke er mulig eller påkrævet, bør afvandingen af tag- og overfladevand på egen matrikel ske i separate rør til skel. Anbefalingen skal ses som et ønske om at minimere grundejers udgifter ved et eventuelt fremtidigt påbud om adskillelse af regn- og spildevand i området.

Klima- og energipolitik
Ved planlægning for nye eller omdannede områder/bydele skal planlægningen ske ud fra hensyn til miljørigtighed, bæredygtighed, tilpasning til klimaforandringer – herunder tilpasning til ekstrem regn, stigende vandmængder og højere temperaturer.

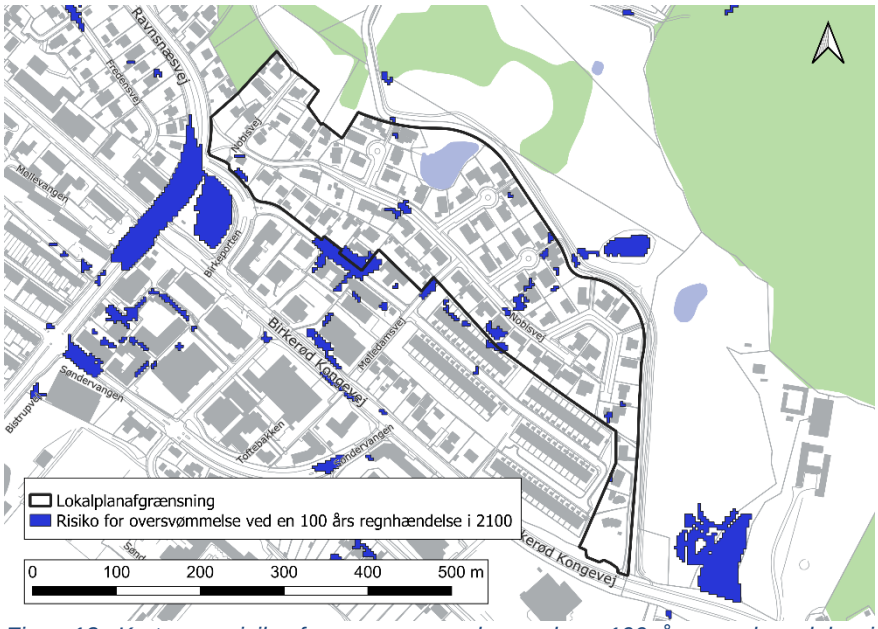
I overensstemmelse med kommunens klima- og energipolitik fastsættes der bestemmelser for bl.a. anvendelse af alternative energiformer som f.eks. solcellepaneler.

I Kommuneplan 2021 om klimatilpasning er der inden for lokalområdet udpeget risikoområder, som kan blive udsat for oversvømmelse ved ekstreme regnhændelser. Udpegningen er sket på grundlag af den beregnede sandsynlighed for vand på terræn, som følge af kraftige regnhændelser (100-års hændelse i år 2120). Der er ikke taget højde for eventuelle stigninger i det terrænnære grundvand.

Inden for lokalplanens område er der mindre områder der er udpeget som risikoområder, jf. Figur 13. Resten af lokalplanområdet betragtes som oplande til risikoområderne. Udpegningen betyder, at der i lokalplanlægningen for området, skal tages stilling til behovet for friholdelse for anvendelse, anlæg og bebyggelse eller etablering af afværgeforanstaltninger, hvor der er risiko for oversvømmelse. Afværgeforanstaltninger er foranstaltninger til forebyggelse eller hindring af skader som følge af oversvømmelser. Derudover skal der for oplande til risikoområder tages stilling til behovet for forsinkelse af regnvand for at forebygge oversvømmelse i risikoområderne.

I Lokalplan 301 muliggøres etableringen af forsinkelsesbassiner, regnbede, faskiner eller lignede til håndtering af regnvand. Disse anlæg må kun etableres under hensyn til følgende forhold:

- Eksisterende rekreative og naturmæssige og landskabelige kvaliteter skal bevares og på sigt forbedres.
- Afværgeforanstaltninger skal om muligt etableres under hensyn til eksisterende anvendelse.
- Afværgeforanstaltninger må ikke medføre øget risiko for oversvømmelse på naboejendomme eller vejarealer.
- Afværgeforanstaltninger i større skala skal indgå i en overordnet planlægning for klimasikring.
- Afværgeforanstaltningerne skal være minimale og om muligt uden gene for naboer eller offentligheden i øvrigt.



Figur 13: Kort over risiko for oversvømmelse ved en 100 års regnhændelse i 2120 (blå områder). Resten af lokalplanens område betragtes som opland til risikoområderne.

Varmeforsyningsplan
Området ligger i et område som jf. varmeforsyningsplanen er udlagt til individuel varmeforsyning i form af gas.

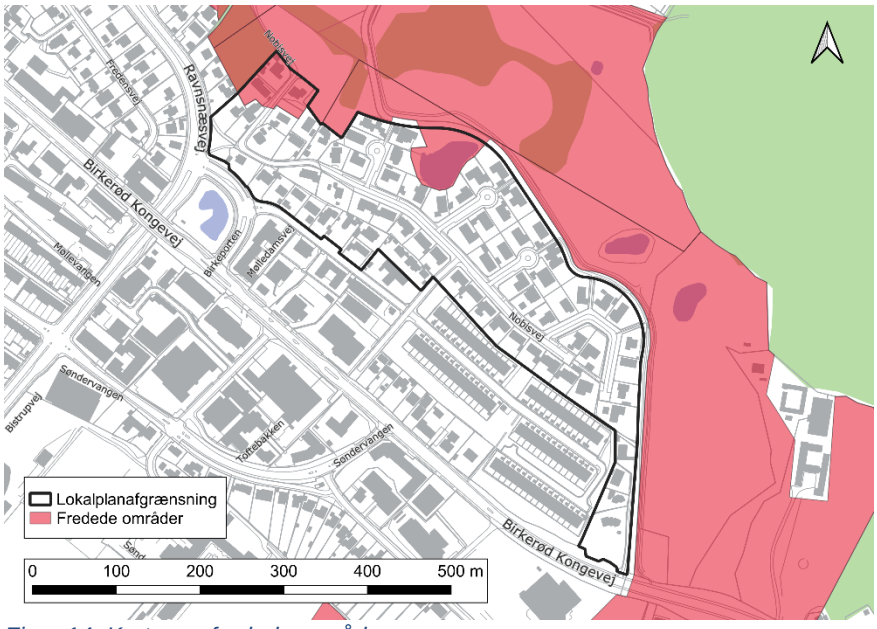
Tilslutningspligten for naturgasområderne er frafaldet pr. 1. juli 2022. Det betyder, at der ikke længere skal søges om dispensation fra tilslutningspligt til naturgas.

I "Varmeplan 2023-2035" forventes det, at lokalplanområdet bliver en del af fase 1 i forhold til udbygningen af fjernvarme. Forudsætningerne for udbygningsplanerne kan dog stadig ændre sig.

Øvrige planer og politikker

Fredningsforhold
En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af landskabsfredning for Højbjerg Mose (Overfredningsnævnets kendelse af 13.10.1949 - reg. nr. 00771.00) samt for Dumpedalen (Overfredningsnævnets kendelse af 04.05.1934 samt 09.12.1983 - reg. nr. 00410.00).

Det skal især bemærkes, at tre ejendomme med beboelse inden for lokalplanens område er omfattet af fredningen. Det drejer sig om de tre helårsboliger på matr.nr. 10h, 10n og 10z Birkerød By, Birkerød. Højbjerggård Grundejerforenings fællesareal matr.nr. 10ar Birkerød By, Birkerød, er også omfattet af fredningen.

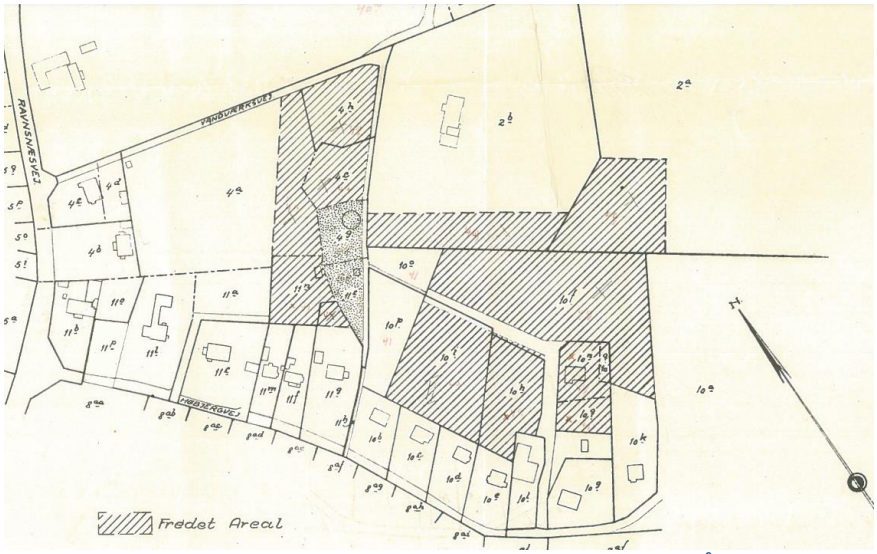


Figur 14: Kort over fredede områder

Højberg mose

Fredningen er en landskabsfredning som har til formål at bevare Højbergs landskabelige kvaliteter samt på dele af arealet sikre almenhedens adgang samt ret til at drive vintersport. Af fredningen fremgår bl.a.:

- At arealets tilstand ikke må forandres.
- At det er ikke tilladt at opføre bygninger af enhver art, herunder drivhuse, boder og skure.
- At det uden fredningsmyndighederne ikke er tilladt at foretage beplantning, eller at anlægge veje eller stier.

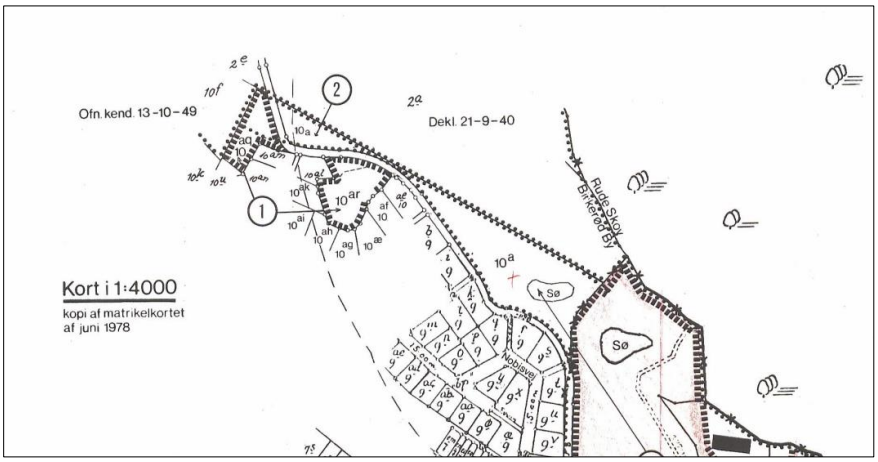


Figur 15: Kort tilhørende fredningen og visende de fredede områder omfattet af fredningen for Højberg mose.

Dumpedalen

Fredningen har til formål at bevare de landskabelige værdier, herunder udsigten over området fra Kongevejen - samt sikre områdets betydning som levested for planter og dyr. Af fredningen fremgår bl.a:

- At området skal bevares i sin nuværende tilstand og anvendelsen må ikke ændres.
- At der må ikke foretages terrænændringer.
- At der ikke må opføres ny bebyggelse eller andre fast konstruktioner herunder master, vindmøller, læskure mv.
- At der ikke må etableres veje eller stier.



Figur 16: Udsnit af kort tilhørende fredningen for Dumpedalen

Natura 2000
Det nærmeste Natura-2000 område er området Rudeskov (habitatområde 267). Området Rudeskov har et areal på 579 ha hvoraf 21 ha er vandflade i større søer. Rudeskov er primært udpeget som habitatområde for at beskytte de betydelige forekomster af naturtyperne bøg på mor samt nedbrudt højmose som findes i Blegmandsmosen. Lokalplanområdet er beliggende mellem ca. 130 m til ca. 520 m fra Habitatområdet.

Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da området ikke ændre anvendelse eller rummer øgede muligheder for udbygning. Området mellem Habitatområdet og lokalplanområdet er omfattet af fredning for dels Højbjerg Mose og Dumpedalen og disse fredninger påvirkes ikke af planen.

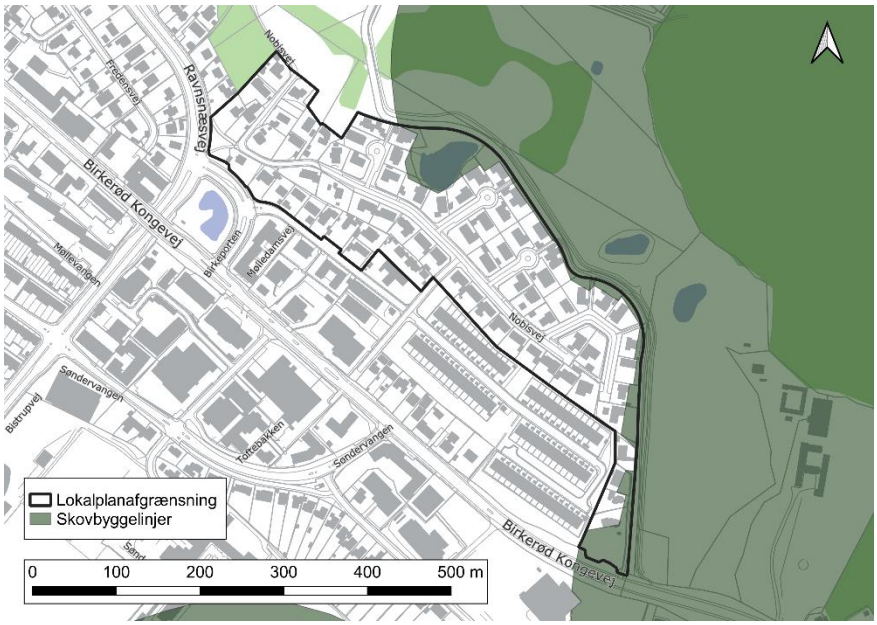
Habitatdirektivet
Inden for lokalplanområdet er der ingen bilag IV-arter registreret på Danmarks Miljøportals Naturdata, og Rudersdal Kommune har ingen yderligere registreringer af bilag IV-arter i området.

Det er endvidere Rudersdal Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Naturbeskyttelsesloven
Skovbyggelinje
En mindre del af lokalplanområdet mod nord og øst er omfattet af skovbyggelinjen i forhold til Rudeskov. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov. Rude skov er en statsejet skov.

I relation til lokalplanområdet (naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2 afsnit 7 og 8) gælder dette forbud ikke for:

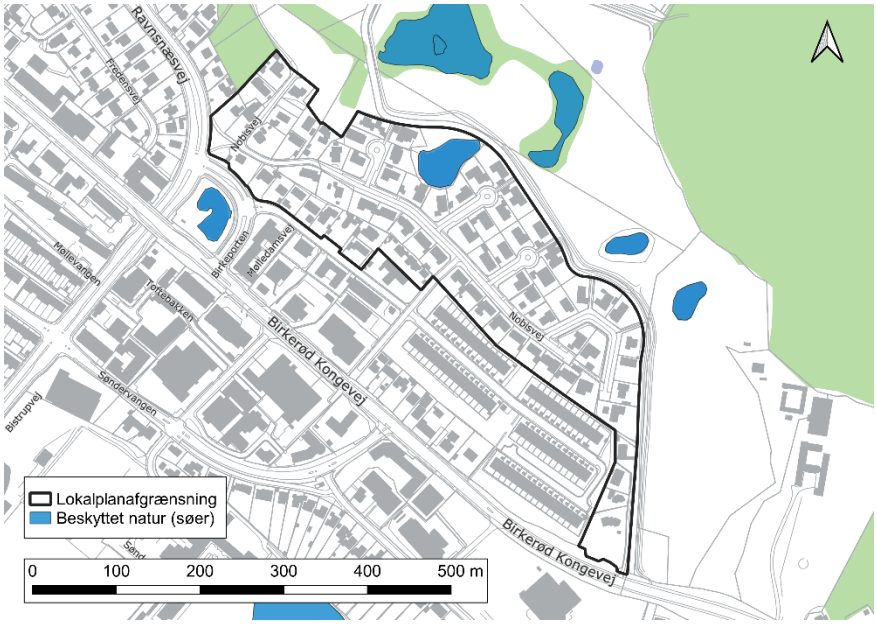
- Placering af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m^2 i byzone, når disse opføres i tilknytning til beboelseshuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- Bygningsændringer på beboelseshuse i byzone, såfremt boligarealet ikke udvides.



Figur 17: Skovbyggelinjer jf. naturbeskyttelseslovens § 17

Beskyttet natur

Lokalplanområdet omfatter et søareal, der inkl. søbredden er registreret som § 3-område (beskyttet natur). Det er Rudersdal Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade det beskyttede naturområde.



Figur 18: Beskyttet natur

Fredskovsforhold
Der er ikke noteret fredskov i området.

Kystplanlægning
Langs Øresundskysten er der som i resten af landet i henhold til planlovens § 5b fastlagt en 3 km bred kystnærhedszone.

Lokalplanområdet er beliggende udenfor kystnærhedszonen[1].

Geologisk interesseområde
Lokalplanområdet er ikke udpeget som geologisk interesseområde.

Lov om miljøvurdering
I forbindelse med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 301 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, at planforslaget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, i henhold til lovens § 10, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Fredningsforhold
En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af landskabs fredning for Dumpedalen (overfredningsnævnets kendelse af 04.05.1934 samt 09.12.1983 - reg. nr. 00410.00) samt for Højbjerg Mose (overfredningskendelse af 13.10.1949 - reg. nr. 00771.00).

For begge fredninger gælder, at arealets naturlige tilstand ikke må ændres. Det er forbudt at opføre bygninger af nogen art eller anbringe skæmmende indretninger, samt at foretage ændringer i terræn eller foretage tilplantning.

Om- og tilbygninger til eksisterende bebyggelse inden for fredningen er kun tilladt med fredningsnævnets tilladelse. Derudover giver Lokalplan 301 mulighed for terrænregulering på +/- 0,5 meter, hvilket også vil forudsætte meddelelse af dispensation fra fredningen. Fredningsnævnet for København er dispensationsmyndighed. Rudersdal kommune er tilsynsmyndighed. Eventuelle ansøgninger i forhold til fredningen skal sendes til Rudersdal Kommune.

Der henvises til afsnittet ”Øvrige planer og politiker” for yderligere om fredningernes indhold.

Byggeloven
Tilbygninger, nybyggeri, mure samt andre faste konstruktioner og anlæg kan være omfattet af byggeloven, og kan derfor være omfattet af krav om byggetilladelse efter bygningsreglementet[2].

---

[1] Kystnærhedszonen en planlægningszone, hvor der i planloven fastsættes en række krav til kommunernes planlægning.

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.

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.

Jordforurening
Der foreligger ikke særlig mistanke om forurening af jord eller grundvand indenfor lokalplanområdet. Området er som helhed omfattet af kommunens områdeklassificering (typisk byområder), hvor jorden som udgangspunkt påregnes at være lettere forurenet. Dette indebærer krav om dokumentation og forureningsklassificering af den jord, der skal køres bort fra ejendommen. I det omfang jorden viser sig at være ren, kan den som udgangspunkt frit genanvendes eller bortskaffes. Eventuel forurenet jord skal bortskaffes efter anvisning fra kommunen.

Nedsivning
Nedsivning af tagvand er omfattet af miljøloven og kræver nedsivningstilladelse.

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.

[2] Bebyggelsesprocent mv. beregnes efter det bygningsreglement som var gældende ved vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød

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

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål

- at fastholde karakteren af det eksisterende boligområde, og
- at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for det eksisterende boligområde.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområderne 1, 2, 3 og 4 som vist på Kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

7af, 7al, 7ct, 7e, 7gd, 7ge, 7gf, 7gg, 7gh, 7gi, 7gk, 7go, 7gp, 7gy, 7gz, 7t, 7ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f, 9g, 9h, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10ar, 10as, 10at, 10e, 10g, 10h, 10k, 10l, 10n, 10q, 10r, 10s, 10u, 10v, 10x, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, samt 7000br, 7000cg og dele af 7000bp, alle i Birkerød By, Birkerød.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, i form af fritliggende enfamiliehuse, der anvendes til helårsbeboelse.

Undtaget er matr. 10ao Birkerød By, Birkerød, der også kan anvendes til tofamiliehus med vandret lejlighedsskel.

3.2 Der må på hver ejendom kun opføres én beboelsesbygning.

3.3 Delområde 4 er offentligt grønt parkområde, og skal holdes fri for bebyggelse.

3.4 Erhverv i egen bolig er umiddelbart tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden ekstern medhjælp og ejendommens og kvarterers præg af boligområde fastholdes. Det er en forudsætning:

- at der ikke til virksomheden etableres skiltning bortset fra mindre oplysningsskilt på højst 30 x 20 cm indeholdende navne og logo
- at virksomheden ikke medfører et øget parkeringsbehov, der ikke er plads til på den pågældende ejendom
- at erhvervsarealet højst udgør 25 procent af boligarealet
- at der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørsoplag
- at der ikke er ikke sker hyppig trafik, herunder varetransport, til- og fra ejendommen.

Tekniske anlæg

3.5 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes selvstændige master herunder til brug for telekommunikation.

3.6 Der kan etableres de transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre områdets forsyning.

3.7 Der må ikke opføres vindmøller og vindturbiner.

3.8 Det er muligt at etablere forsinkelsesbassiner, regnbede, faskiner eller lignende til håndtering af regnvand.

§ 4 Matrikulære forhold

4.1 Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 800 m^2.

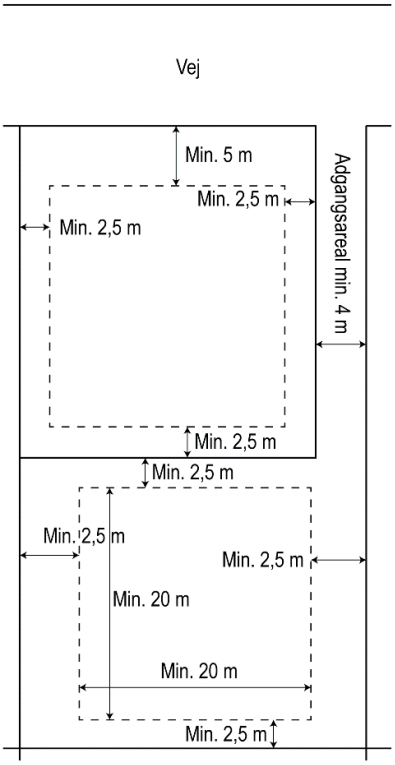
Minimumsgrundstørrelsen skal have en afgrænsning således:

- at arealet er beliggende på et fysisk sammenhængende byzoneareal
- at arealet ikke er søareal
- at arealet ikke i matriklen er udlagt til vejareal
- at grunden er beliggende inden for samme lokalplanområde.

4.2 Ved matrikulære ændringer skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 m x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel, 2,5 m fra sti og 5 m fra vej.

4.3 Fastlæggelse af afstand til sti og vej måles som den korteste afstand til enten vejskel, matrikulært vejareal eller grænse mod umatrikuleret sti- eller vejareal.

4.4 For koteletgrunde gælder, at den del af grundarealet, som ikke er adgangsareal (koteletben), skal have en hensigtsmæssig form og have et areal på mindst 80 % af det samlede grundareal.



Figur 19: Ved matrikulære ændringer skal der på hver grund kunne indtegnes et kvadrat på 20 x 20 m inden for 2,5 m fra naboskel, 2,5 fra stiskel og 5 m fra vejskel. Kvadratet er dog ikke et byggefelt.

4.5 Grundens adgangsareal skal udlægges på egen grund frem til offentlig vej eller privat fællesvej og have en bredde på mindst 4 m.

4.6 Ved større, samlede udstykninger kan en del af grundens areal indgå som en del af bebyggelsens fælles friareal. I det fælles friareal indgår ikke areal, som i matriklen er udlagt til vejareal.

4.7 Ved udstykning af nye grunde til boligformål, hvor der på grunden er et terrænspring på over 2 m, skal det sikres, at der kan etableres en hensigtsmæssig adgangsvej til den forventede bolig.

4.8 Adgangsvejen/kørerampen må maksimalt have en stigning på 50 ‰ 5 m fra vejskel og derefter maksimalt en stigning på 200 ‰.

Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere stigning, såfremt der tages hensyn til adgangsvejens/kørerampens påvirkning af stedets natur, oplevelsen af landskabet og vejbilledet samt naboforhold.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Inden for delområde 1 skal vej- sti- og parkeringsarealer anlægges i overensstemmelse med de på Kortbilag 2 viste principper.

Overkørsler er undtaget.

Byggelinjer mod vej og sti

5.2 Inden for lokalplanens område pålægges der langs samtlige veje en byggelinje i en afstand på 5 m fra vejskel. Langs samtlige stier pålægges en byggelinje på 2,5 m fra stiskel.

Der fastlægges ikke byggelinjer, hvor et adgangsareal (koteletben) skifter status til privatfællesvej og danner adgang til højst to ejendomme.

5.3 Arealet mellem byggelinje og vej-/stiskel må ikke anvendes til bebyggelse. Undtaget er dog sekundære bygninger, der kan placeres mindst 1 m fra stiskel.

Overkørsel

5.4 Der kan til den enkelte grund etableres én overkørsel fra vejen med en bredde på maksimalt 4 m.

Kommunalbestyrelsen kan godkende en overkørsel på op til 5 m, når særlige forhold gør sig gældende, såsom oversigtsforhold og plads til renovation ved koteletgrunde.

Parkering

5.5 Parkeringsareal markeret på Kortbilag 2 skal anlægges med græsarmering af betonsten.

5.6 Ved nybyggeri skal der udlægges areal til placering af carport / garage. Der skal samlet set anlægges mindst 2 parkeringspladser på ejendommen inklusiv eventuel carport/garage

5.7 Carporte, garager og holdepladser for biler skal altid placeres med gulv/terræn i højde med fortovs bagkant medmindre kørerampe udføres. Kørerampen må højst have en stigning på 50 ‰ (5 procent) 5 m fra vejskel og derefter højst en stigning på 200 ‰ (20 procent).

Kommunalbestyrelsen kan tillade en højere stigning, såfremt der tages hensyn til kørerampens påvirkning af stedets natur, oplevelsen af landskabet og vejbilledet samt naboforhold.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsen på den enkelte grund må maksimalt udgøre to arkitektoniske enheder i form af et beboelseshus og en garage/carportbygning, jf. dog § 6.10.

6.2 For de på Kortbilag 3 markerede ejendomme i delområde 1, skal beboelseshusets længste facade opføres parallelt med og ikke mere end 5 m fra ejendommens nordøst-vendte vejskel mod Nobisvej.

Bebyggelsesprocent

6.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Etageantal og højde

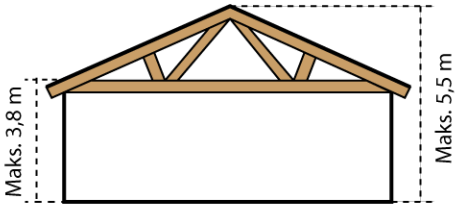
6.4 Inden for delområde 1 må beboelseshuset opføres i højst en etage.

En eventuel tagetage må ikke være udnyttelig.

Kommunalbestyrelsen kan tillade to etager, dvs. stueetage samt en kælder, der medregnes i etageantallet, såfremt der inden for beboelseshusets afgrænsning er et naturligt terrænspring på mindst 2 m.

6.5 Inden for delområde 1 må beboelseshusets højde ikke overstige 5,5 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan

6.6 Inden for delområde 2 og 3 må beboelseshuset opføres i højst to etager. Beboelseshuse opført i to etager skal dog fremstå som 1½ etage, dvs. med udnyttelig tagetage.



Figur 20: Inden for lokalplanens område må beboelseshusets facadehøjde ikke overstige 3,8 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan. Derudover må den totale højde for beboelseshuse inden for delområde 1 ikke overstige 5,5 m

6.7 Inden for lokalplanens område må beboelseshusets facadehøjde ikke overstige 3,8 m målt fra naturligt terræn eller fastlagt niveauplan til facadens skæring med oversiden af tagfladen.

Gavlfacader og frontkviste er undtaget.

Sekundær bebyggelse

6.8 Sekundær bebyggelse, såsom garager, carporte, udhuse, drivhuse, legehuse, overdækkende terrasser og lignende mindre bebyggelse må kun opføres i én etage og mindst 1 m fra naboskel.

Det samlede areal for al sekundær bebyggelse må maksimalt være 50 m^2.

6.9 Udhuse og lignende skal enten sammenbygges med garage/carportbygningen eller beboelseshuset.

6.10 Der kan på hver ejendom endvidere opføres op til to fritliggende, mindre, sekundære bebyggelser, såsom drivhuse, legehuse og overdækkede terrasser, som har et samlet areal på højst 20 m^2 og en højde på maksimalt 2,5 m. Disse tæller også med i det samlede areal nævnt i § 6.8.

De mindre, sekundære bebyggelser kan også sammenbygges med beboelseshuset eller garage/carportbygningen.

Tekniske anlæg

6.11 Fritstående antenner og paraboler skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel. Paraboler på tagflader på over 1 m i diameter må ikke placeres, så de er synlige fra vej og sti.

6.12 Varmepumper skal opføres mindst 2,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra vejskel. Varmepumper skal desuden afskærmes med f.eks. beplantning, trælameller eller lignende.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

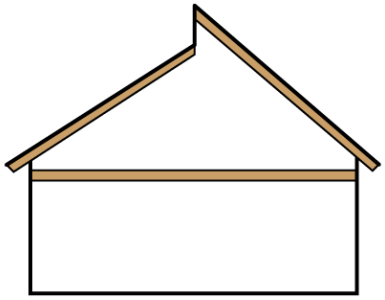
7.1 Inden for delområde 1 skal facader på beboelseshuset, og på sekundær bebyggelse fremstå med en af følgende materialer:

- Teglsten som blank mur med gule eller hvide mursten.
- Teglsten som pudset mur i hvid.

Sekundær bebyggelse samt enkelte bygningsdele på beboelseshuset kan opføres i ægte træ, der fremstår ubehandlet eller behandlet i hvide, sorte eller brune nuancer.

Tage

7.2 Inden for delområde 1 skal tage på beboelseshuse fremstå som saddeltag eller tag med forskudte tagflader.



Figur 21: Eksempel på beboelseshus med forskudte tagflader

7.3 Inden for delområde 1 skal tage på beboelseshuset fremstå med tagbeklædning af tegltagsten i grå, røde, eller brune jordfarver.

Sorte tegltagsten kan tillades, såfremt minimum 20 % af den ene af tagfladerne er dækket med solceller.

7.4 Tilbygninger til eksisterende beboelseshuse i delområde 1 med fladt tag eller tag med ensidig taghældning er undtaget fra §§ 7.2 og 7.3. Tagets ydre fremtræden, herunder udformning og materialebrug, skal tilpasses til det eksisterende byggeri.

7.5 Inden for lokalplanens område må tage ikke udføres i blanke og reflekterende materialer med et glanstal på højere end 10.

Drivhuse må dog fremstå med glastag.

7.6 Solcellepaneler og solfangere må kun opsættes på tage og skal fremstå matte.

7.7 I tagetager, som ikke må indrettes til beboelse, må der kun etableres vinduer til orienteringslys. Orienteringslys er et mindre vindue på højst 70 x 50 cm i hver tagflade.

Skiltning

7.8 Skiltning og reklamering på boligbebyggelse, sekundær bebyggelse og ubebyggede arealer må ikke finde sted. Husnummerering samt skiltning nævnt i § 3.4 er dog undtaget.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Inden for delområde 1 skal det grønne areal markeret på Kortbilag 2 fremstå som et åbent grønt areal med solitære træer som angivet. Overkørsler er undtaget.

De solitære træer skal være af samme hjemmehørende sort af løvtræer.

Opbevaring og oplag

8.2 Inden for lokalplanens område må der på en ejendoms ubebyggede areal, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende, ikke ske opbevaring af både, campingvogne, campere, ikke-indregistrerede køretøjer, samt registrerede køretøjer over 3500 kg.

Hegn mod vej, sti og nabo

8.3 Hegn mod vej- og stiskel og foran byggelinjen (5 meter fra vejskel og 2,5 fra stiskel) skal etableres som levende hegn. Hegnet kan på den indvendige side, suppleres med et trådhegn, med en maksimal højde på 1,2 m.

Støjafskærmning, jf. § 10.1 er undtaget.

8.4 Hegn i naboskel skal være levende hegn. Hegnet kan på den indvendige side, suppleres med et trådhegn, med en maksimal højde på 1,2 m.

Terrænregulering

8.5 Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 0,5 m og der må ikke ske terrænændringer tættere end 1 m fra naboskel.

Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråning ikke være stejlere end 1:1,5.

Støttemure

8.6 Støttemure må opføres med en højde på maksimalt 0,5 m og ikke tættere end 1 m fra naboskel.

Støttemurens maksimale højde i forhold til afstand til naboskel må ikke overstige en linje fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5.

Kommunalbestyrelsen kan tillade støttemure med en større højde og/eller en mindre afstand til naboskel, såfremt der tages hensyn til støttemurens påvirkning af stedets natur, oplevelsen af landskabet og vejbilledet samt naboforhold.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

Ingen bestemmelser

§ 10 Støj, lugt og støv

10.1 Der kan kun etableres støjafskærmning i form af fast hegn mod veje og stier, hvis det kan dokumenteres, at belastningen fra trafikstøj overstiger miljøstyrelsens vejledninger. Støjafskærmningen skal opføres efter følgende retningslinjer:

- Må ikke overstige 1,80 m i højden målt fra naturligt terræn.
- Skal placeres på den indvendige side af det levende hegn, jf. § 8.3, dog mindst 1 m fra vej- og -stiskel.
- Skal opføres i sort, mørkegrå, mørkegrøn eller mørkebrun farver.
- Skal afskærmes i fuld højde mod vej og sti af levende hegn, jf. § 8.3.

§ 11 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

13.1 Partiel byplanvedtægt nr. 2 ved Fredensvej-Ravnsnæsvej, vedtaget den 6. marts 1958 af Birkerød Kommune ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

13.2 Partiel byplanvedtægt nr. 19 ved Nobisvej-Mølledamsvej-Keilstruplund, vedtaget den 27. december 1971 af Birkerød Kommune ophæves for så vidt angår lokalplanområdet, i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

13.3 Følgende afsnit i servitut 1401 (Dato/løbenummer: 14.02.1967-1401-14-S0001) aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, da den er i strid med lokalplanens formål om at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for området:

- Afsnit 1-6
- Afsnit 8-9

13.4 Følgende afsnit i servitut 1402 (Dato/løbenummer: 14.02.1967-1402-14-S0001) aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, da den er i strid med lokalplanens formål om at fastlægge et entydigt og opdateret plangrundlag for området.

- Afsnit 1-6
- Afsnit 8
- Afsnit 10-12

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 29. maj 2024 Lokalplan 301 for et boligområde ved Nobisvej i Birkerød til endelig vedtagelse.

Ann Sofie Orth	/	Iben Koch
Borgmester		Direktør



LOKALPLAN 301

For et boligområde omkring Nobisvej i Birkerød

KORTBILAG 1

Lokalplanens afgrænsning, delområder og eksisterende forhold.

1 : 3000

Dato 04.04.2024

RUDERSDAL KOMMUNE



LOKALPLAN 301

For et boligområde omkring Nobisvej i Birkerød

KORTBILAG 2

Vej- sti- og parkeringsarealer samt grønne arealer og træer i delområde 1

1 : 2000

Dato 04.04.2024

RUDERSDAL KOMMUNE



Signaturforklaring

Ejendomme, hvor beboelseshusets længste facade skal opføres parallelt med og ikke mere end 5 m fra ejendommens nordøst vendte vejskel mod Nobisvej.

LOKALPLAN 301

For et boligområde omkring Nobisvej i Birkerød

KORTBILAG 3

Placering af beboelseshus i delområde 1

1 : 2000

Dato 04.04.2024

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