

Lokalplan 295

for HF Solpletten



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.

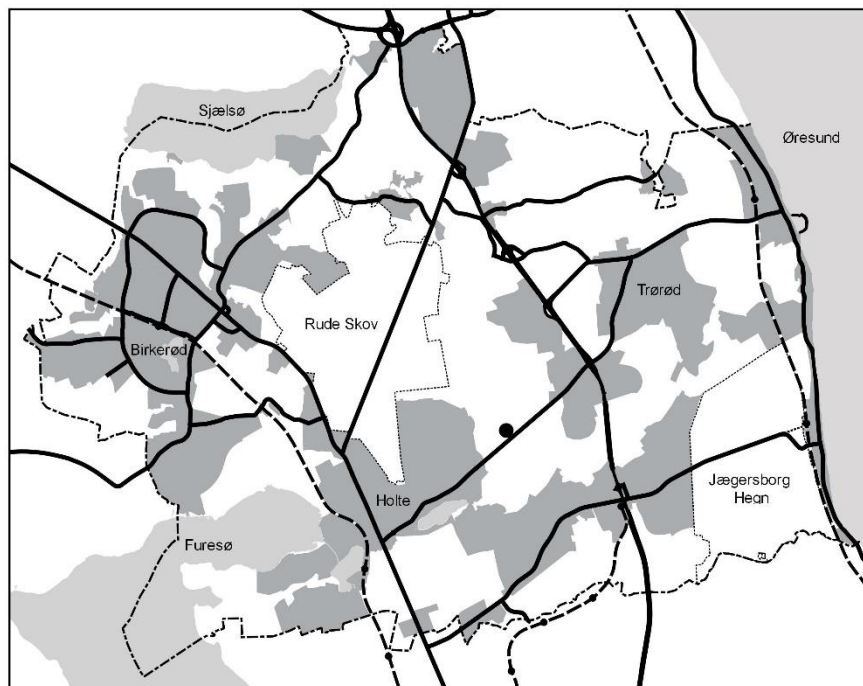
Offentlighedsperiode

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

Forslag til Lokalplan 295 var fremlagt fra den 6. marts til den 1. maj 2023. Der indkom tre høringssvar.

Kommunalbestyrelsen kan vedtage lokalplanen endeligt, når eventuelle indvendinger eller ændringsforslag har været behandlet.

Lokalplan 295 for HF Solpletten blev vedtaget den 25. oktober 2023 og er offentliggjort og gældende fra den 7. november 2023.



Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Lokalplan 295 for HF Solpletten

Redegørelse.....	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	6
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	8
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	11
Lov om miljøvurdering	12
Lokalplanens bestemmelser	13
§ 1 Formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Matrikulære forhold.....	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§ 8 Ubebyggede arealer	16
§ 9 Bevaringsbestemmelser	16
§ 10 Støj, lugt og støv.....	16
§ 11 Grundejerforeninger	16
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 13 Servitutter og lokalplaner	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Kortbilag

1. Lokalplanområdet
2. Vej- og stiadgang, parkering

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

I november 2020 vedtog Byplanudvalget i Rudersdal Kommune igangsættelse af ny temalokalplan for koloni- og nyttehaveområder, der havde til formål at sikre administrativ forenkling samt klare regler for bebyggelse i de forskellige kolonihaveområder.

Når et kolonihaveområde er omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration, der er godkendt af en offentlig myndighed, kan bebyggelse opføres uden byggetilladelse såfremt, det overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplanen. Den samme fritagelse gør sig gældende i forhold til landzonestemmelserne, hvor man med en lokalplan kan opnå en bonusvirkning, som erstatter kravet om landzonetilladelse.

I december 2021 vedtog Arkitektur- og Byplanudvalget, at de nuværende byggemuligheder i de forskellige haveforeninger skulle videreføres som hovedprincip i temalokalplanen.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 18. maj 2022 forslag til Temalokalplan 284 og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021. Planforslagene var i høring fra den 1. juni til den 24. august 2022. Der indkom 12 høringsvar til planforslagene.

I løbet af høringsperioden har forvaltningen været i dialog med Fredningsnævnet for København, da bestemmelser for HF Hestekøbgård og HF Solpletten ikke stemte overens med ordlyden i fredningsbestemmelserne for de to kolonihaveområder.

I dialogen med Fredningsnævnet udtalte de, at uagtet om deklarationen gældende for HF Solpletten aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, henviser fredningen til den nuværende deklaration, hvorfor den nuværende deklarations ordlyd er en integreret del af fredningskendelsen, uanset om deklarationen aflyses. Fredningsnævnet vil derfor fortsat forholde sig til ordlyden af den nuværende deklaration.

En lokalplan kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Tilladelser eller dispensationer fra bestemmelser i anden lovgivning kan ikke opnås ved bestemmelser om det i lokalplanen. Tilladelser efter anden lovgivning, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, skal behandles konkret efter de regler, der er fastsat i anden lovgivning.

Forvaltningen har vurderet, at det er mest hensigtsmæssigt, at der udarbejdes ny individuel lokalplan for HF Solpletten, der tager afsæt i ordlyden i deklarationen.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Kolonihaveforeningen Solpletten er beliggende langs Øverødvej mellem Holte og Gammel Holte. Området er omfattet og beliggende i landskabsfredningen Søllerød Naturpark, og området er omgivet af mark, skov og søer.

HF Solpletten er en privat andelshaveforening, der blev grundlagt i 1946. Kolonihaveforeningen er derved ikke medlem af Kolonihaveforbundet.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 30.000 m², og består af 62 haveloder som har varierer i størrelsen på 350-500 m². Området vejbetjenes fra Øverødvej, og der er fællesparkering i området. Ved nogle af kolonihavehusene er der tillige etableret privat parkering foran kolonihavehuset.



HF Solpletten

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er blandt andet at fastholde områdets anvendelse til rekreativt formål i form af kolonihaveområde samt at sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse. Derudover er formålet at sikre, at lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde fastholdes.

Det gøres ved at fastlægge bestemmelser for det maksimale omfang, størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaveområdet samt at sikre, at kolonihaveområdet opleves som et grønt og rekreativt område.

Det er endvidere en del af lokalplanens formål at fastholde offentlighedens adgang til kolonihaveområdet via havegange og stier.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til rekreative formål i form af kolonihaver med tilhørende fællesfaciliteter.

Lokalplanen fastlægger, at området ikke må anvendes til helårsbeboelse. Kolonihaveområdet må kun anvendes som overnatningshave. Det vil sige, at natophold er kun tilladt i perioden 1. april til 1. oktober og i forbindelse med skolernes efterårs-, jule- og vinterferie samt på helligdage.

Lokalplanen indeholder bonusvirkning, Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan realiseres uden, at det kræver landzonetilladelse.

Det fastlægges, at den nuværende havelodsstruktur fastholdes. Lokalplanen fastlægger endvidere, at de enkelte havelodder ikke må sammenlægges, udstykkes i selvstændige matrikler eller opdeles i yderligere havelodder.

Det fastlægges i lokalplanen, at eksisterende adgangs- og parkeringsforhold skal fastholdes. Der er mulighed for, at der kan parkeres på det enkelte havelod.

Det fastlægges tillige, at der skal være offentlig adgang til kolonihaveområdet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering, som tager afsæt i gældende deklaration om bebyggelse og benyttelse, tinglyst den 8. december 1958. Dermed kan der opføres kolonihavehuse mv. med en samlet grundflade på 10 procent af haveloddets størrelse. Dog må der maksimalt kun opføres et kolonihavehus pr. havelod på maksimalt 50 m² samt 10 m² sekundær bebyggelse. Bebyggelse må maksimalt have en bygningshøjde på 3,5 m målt over terræn.

Alle bygninger skal minimum placeres 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Endvidere skal alle bygninger placeres 1 m fra vej og sti.

Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1 m fra havelodsskel til nabo.

Alle ydervægge på kolonihavehuse, skure og lignende kan være i vedligeholdelsesfrit og brandhæmmende materiale såsom fiber-cement. Materialet skal blot i udtryk fremstå som træbeklædning.

Træbeklædningen skal fremstå som brædder, og der kan ikke anvendes store glatte træplader som ydervægge.

Bebyggelsen eksklusive drivhuse og redskabskasser, skal stå på punktfundament og skal minimum hæves 15 cm over terræn og maksimalt 30 cm over terræn.

Det gælder endvidere, at hegn langs stier, havegange og i alle lodskel skal være levende hække i en maksimal højde på 1,8 m. Lokalplanen muliggør, at det levende hegn kan suppleres af et trådhegn i en maksimal højde på 1,2 m som placeres bag den levende hæk på eget havelod.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kolonihaveloven

Reglerne for kolonihaver er fastsat i kolonihaveloven. Planlovens § 15. stk. 2 fastlægger, hvad der kan reguleres i en lokalplan.

Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat skal være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Kolonihavelovens § 2 indeholder en definition af, hvad der skal forstås ved et kolonihaveområde. Det gælder blandt andet, at arealet skal ligge i by eller landzone samt, at området skal omfatte mindst fem havelodder. Det gælder desuden, at havelodderne ikke i gennemsnit er større end 400 m² samt, at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold og, at bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Loven sikrer, at den langt overvejende del af kolonihaveområderne forbliver varige kolonihaver, der ikke kan nedlægges som led i kommunernes almindelige kommune- og byplanlægning. Varige kolonihaveområder kan kun nedlægges under visse forudsætninger mod inddragelse af et nyt kolonihaveområde og kun efter tilladelse fra kommunen. Lokalplanen fastlægger ikke varighed.

Byggeloven

Kolonihavehuse kan jf. BR2018 kap 1, §.6.5 opføres uden byggetilladelse eller anmeldelse. For kolonihavehuse gælder alene bestemmelser om vand- og afløbsinstallationer, røgalarmer/røganlæg samt energiforsyning, se ligeledes § 6 for øvrige henvisninger. Alle kolonihavehuse skal efterleve brandkrav i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Fingerplan 2019

Fingerplanen er den overordnede ramme for hovedstadskommunernes fysiske planlægning og udvikling.

Kommunen er i Fingerplan 2019 beliggende i det ydre storbyområde som består af både by- og landområder.

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til kolonihaveområde, og lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser, der er relevante i forhold til Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde GH.R5, Solpletten, som fastlægger området til rekreativ anvendelse i form af koloni- og nyttehaveområde. Derudover fastsætter rammen bebyggelsesregulerende rammebestemmelser.

Området er i kommuneplanen udpeget som støjbelastet. Da der er tale om en eksisterende anvendelse, skal der ikke etableres støjafskærmning ved opførelse af nybyggeri.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, værdifuldt kulturmiljø og økologisk forbindelse. Planen vurderes ikke at få væsentlig betydning for udpegningerne, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det er forvaltningens vurdering, at mulighederne i lokalplanen ikke giver øget anledning til opførelse af anlæg og projekter i henhold til de eksisterende byggemuligheder.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for så vidt angår bebyggelsens omfang.

Zonestatus

Området er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

Der kræves, jf. planlovens § 35, landzonetilladelse til udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer, med mindre der foreligger en lokalplan med bonusvirkning.

Denne lokalplan udarbejdes med en bonusvirkning, jf. planlovens § 15, stk. 4 og 7. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen for området, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse.

Deklaration og politisk beslutning

Området er omfattet af deklARATION, dok om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 8/12-1958. Deklarationen fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål, samt særlige bestemmelser angående bebyggelsens omfang og placering af bebyggelse.

Den 3/9-1999 besluttede Byplanudvalget derudover også at administrere efter følgende retningslinjer for Solpletten.

Der kan bebygges 10 % af grundarealet, som anført i den tinglyste deklaration. De 10% omfatter fritidshus, udhuse og drivhuse. Derudover kan der opføres max. 10 m² overdækket areal. Hvis der ønskes mere end 10 m² overdækning, vil det overskydende areal indgå ved beregning af bebyggelsesgraden på 10 %. De vedtagne politiske retningslinjer stemmer ikke overens med fredningskendelsen. Det vil sige, at det kræver dispensation fra Fredningsnævnet i hvert enkelt tilfælde, hvis ejerne af de enkelte havelodder ønsker opførelse af bebyggelse, som ikke følger tinglyste deklaration.

Da fredningsbestemmelser henviser til deklarationen aflyses denne ikke ved endelig vedtagelse af Lokalplan 295.

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private servitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelig med lokalplanen.

Servitutter og tilstandsservitutter, som ikke bortfalder som følge af planlovens bestemmelser, vil derfor fortsat være gældende.

Fredning

Lokalplanområdet er omfattet af landskabsfredningen Søllerød Naturpark, Afgørelse af 25/5-2016.

Fredningen har blandt andet til formål at sikre og forbedre sammenhængende åbne landskaber, der dels forbinder søer og skove, dels adskiller bydannelserne indbyrdes, således at den klare afgrænsning mellem bebyggelse og åbent land fastholdes.

Det fremgår af fredningens § 12. stk. 5, at kolonihaveområdet kan anvendes og bebygges som hidtil i, jf. deklaration tinglyst på ejendommen den 8. december 1958. Såfremt anvendelsen til kolonihaver ophører, må arealet kun benyttes som landbrugsareal eller græsnings- eller udyrket areal, jf. § 3.1, på baggrund af en plejeplan.

Forvaltningen har været i dialog med Fredningsnævnet, der fastslog, at området er omfattet af landskabsfredningen Søllerød Naturpark, som fastlægger, at kolonihaveområdet kan anvendes og bebygges i overensstemmelse med deklarationen fra 1958. Ifølge deklarationen kan 10 procent af grundarealet af det enkelte havelod bebygges.

Fredningsnævnet udtalte, at uagtet om deklarationen aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, henviser fredningen til den nuværende deklaration, hvorfor den nuværende deklarations ordlyd er en integreret del af fredningskendelsen, uanset om deklarationen aflyses. Fredningsnævnet vil derfor fortsat forholde sig til ordlyden af den nuværende deklaration.

Forvaltningen er opmærksomme på, at der over tid har været en divergens mellem fredningskendelsen og det plangrundlag HF Solpletten, er blevet administreret efter.

Forvaltningen har derfor besluttet at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser i deklarationen videre over i Lokalplan 295.

Derved vurderes det, at det ikke kræver tilladelse fra Fredningsnævnet, såfremt, at lokalplanens bestemmelser overholdes.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 258 Rude Skov (habitatområde 267 Rude skov). Planen vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 1,0 kilometer fra Natura 2000 området, og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, som vil kunne blive negativt påvirket af planen.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor Novafos A/S Vandselskab, som forsyner området med drikkevand.

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der ved planlægning for forhold, som potentielt kan påvirke grundvandet skal tages særlige hensyn.

Området ligger udenfor områder som er udpeget som boringsnære beskyttelsesområder.

Området er udpeget som grundvandsdannende opland. De grundvandsdannende oplande er de områder, hvor den regn som falder, i sidste ende bliver til drikkevand. Det betyder, at der her skal udvises ekstra opmærksomhed på, at det rene vand nedsives og det beskidte vand ledes væk på anden vis.

Området er ikke udpeget som indvindingsopland. Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for grundvandet.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

En lokalplan kan ikke uden særlig hjemmel tilsidesætte anden lovgivning. Tilladelser eller dispensationer fra bestemmelser i anden lovgivning kan ikke opnås ved bestemmelser om det i lokalplanen.

Konkrete byggerier på havelodder inden for lokalplanområdet kan således kræve tilladelser efter anden lovgivning herunder efter naturbeskyttelsesloven vejlovgivningen, jordforureningsloven med videre.

- Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.
- Forhold som ikke reguleres af lokalplanen kræver fortsat landzonetilladelse.
- Det kræver dispensation fra Fredningsnævnet for København, hvis der skal foretages ændringer af forhold, som ikke stemmer overens med fredningskendelsen for området.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 295 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. Planens muligheder vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor skal der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 295 for HF Solpletten

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 områdets anvendelse til rekreativt formål i form af kolonihaveområde samt at sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse.
- at sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for det maksimale omfang, størrelse og placering af bebyggelse i kolonihaveområdet.
- at sikre at kolonihaveområdet opleves som et grønt og rekreativt område.
- at sikre offentlig adgang til kolonihaveområdet via havegange og/eller stier.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter matr.nr. 6ch Øverød by, Søllerød.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og fastholdes uden ændringer i zonestatus.

2.4 Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonuslokalplanprincippet), til anvendelsen af lokalplanområdet som kolonihaveområde.

Bonusvirkningen gælder for bestemmelser om anvendelse og bebyggelsens omfang og placering efter lokalplanens §§ 3 og 6.

De øvrige bestemmelser i lokalplanen kan realiseres uden bonusvirkning.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt område i form af kolonihaveområde med tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.2 Kolonihaveområdet må ikke anvendes til helårsbeboelse. Natophold er kun tilladt i perioden 1. april til 1. oktober og i forbindelse med skolernes efterårs-, jule- og vinterferie og på helligdage.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning, når disse udføres og placeres under hensyntagen til områdets bebyggelse og karakter af kolonihaveområde.

Det er dog ikke tilladt at opsætte antennemaster til brug for telekommunikation eller lignende.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 De enkelte havelodder må ikke udstykkes, sammenlægges eller opdeles yderligere.
- 4.2 Den nuværende havelodsstruktur skal fastholdes, som vist på Kortbilag 2.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Eksisterende veje- og stiforløb skal fastholdes, som vist på Kortbilag 2.
- 5.2 Veje og stier må kun udføres med belægning af grus, småsten og lignende.
- 5.3 Der skal være offentlig adgang til kolonihaveområdet. Det skal sikres, at stier, som vist på Kortbilag 2, er offentlige tilgængelige for færdsel hele året.
- 5.4 Parkering skal etableres som fællesparkering eller som parkering til de enkelte havelodder.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 På det enkelte havelod må der kun opføres kolonihavehuse, overdækninger og mindre udhuse med en samlet grundflade af højst 10 procent haveloddets areal.
- 6.2 Uanset § 6.1 må der maksimalt opføres et kolonihavehus inkl. overdækning på maksimalt 50 m² samt 10 m² sekundær bebyggelse pr. kolonihavelod.

- 6.3 Kolonihavehuset skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.
- 6.4 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.
- 6.5 Kolonihavehuset måles til ydervæggens afgrænsning. Tagudhæng ud over 30 cm tæller med i det samlede bebyggede areal. Samme beregningsregler gør sig gældende for alle småbygninger.

Overdækkede terrasser måles til udhængets afslutning.

- 6.6 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod og mindst 1 m fra vej og sti.

Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk. Dog kan terrasser, drivhus og legehus placeres 1 m fra havelodsskel til nabolod.

Hævede terrasser må dog ikke placeres nærmere havelodsskel mod nabo end 2,5 m, og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn.

- 6.7 Bebyggelse skal stå på punktfundament og skal minimum hæves 10 cm over terræn og maksimalt 30 cm over terræn.
- 6.8 Kolonihavehusets må maksimalt opføres i én etage og højden må ikke overstige 3,5 m målt fra naturligt terræn til tagryg.
- 6.9 Det gælder for alt byggeri, at der ikke må etableres hel eller delvis kælder.
- 6.10 Der må ikke etableres ildsted hvortil det kræves skorsten eller anden form for aftræk.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og udhuse skal i sit udtryk blot fremtræde i træ og med bræddebeklædning.
- 7.2 Uanset 7.1 må drivhuse udføres i plast eller klart glas.
- 7.3 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Solfangere og solceller skal være en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Solfangere og solceller skal placeres parallelt med tagfladen.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Minimum 65 procent af det enkelte havelod skal fremstå grønt og beplantet i form af græsser, bede, træer og lignende.

8.2 Eksisterende friarealer skal fastholdes. På friarealerne kan der etableres fælleshus og legeplads.

8.3 Der skal være adgang til friarealer fra stier eller vej.

8.4 Hegn langs stier, havegange og alle havelodsgrænser må kun opføres som levende hegn i form af hæk i en maksimal højde på 1,8 m.

Det levende hegn må dog suppleres af et fast hegn i en maksimal højde på 1,2 m, som skal placeres bag det levende hegn på eget havelod.

8.5 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Der må ikke foregå terrænregulering 1 m fra havelodskel.

8.6 Oplag af ikke indregistrerede køretøjer, både, campingvogne, skurvogne, containere og trailere er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

Ingen bestemmelser.

§ 10 Støj, lugt og støv

10.1 Såfremt det kan dokumenteres, at det er nødvendigt at sikre området mod støj, kan der etableres støjafskærmning mod vej og sti i form af fast hegn efter Kommunalbestyrelsens godkendelse og efter følgende retningslinjer:

Fast hegn mod vej og sti må ikke overstige 1,80 m i højden og hegnet skal placeret mindst 80 cm bag skel, og der skal foretages beplantning i form af hæk foran hegnet mod vej og stiaarealet.

Der tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens til en hver tid gældende støjkrav for rekreativanvendelse.

§ 11 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

Ingen bestemmelser.

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.

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 bygge-loven.

Vedtagelsespåtegning

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog den 25. oktober 2023 Lokalplan 295 for HF Solpletten.

Ann Sofie Orth
Borgmester

/

Iben Koch
Direktør



Signaturforklaring

 Lokalplanens afgrænsning

LOKALPLAN 295

HF Solpletten

KORTBILAG 1

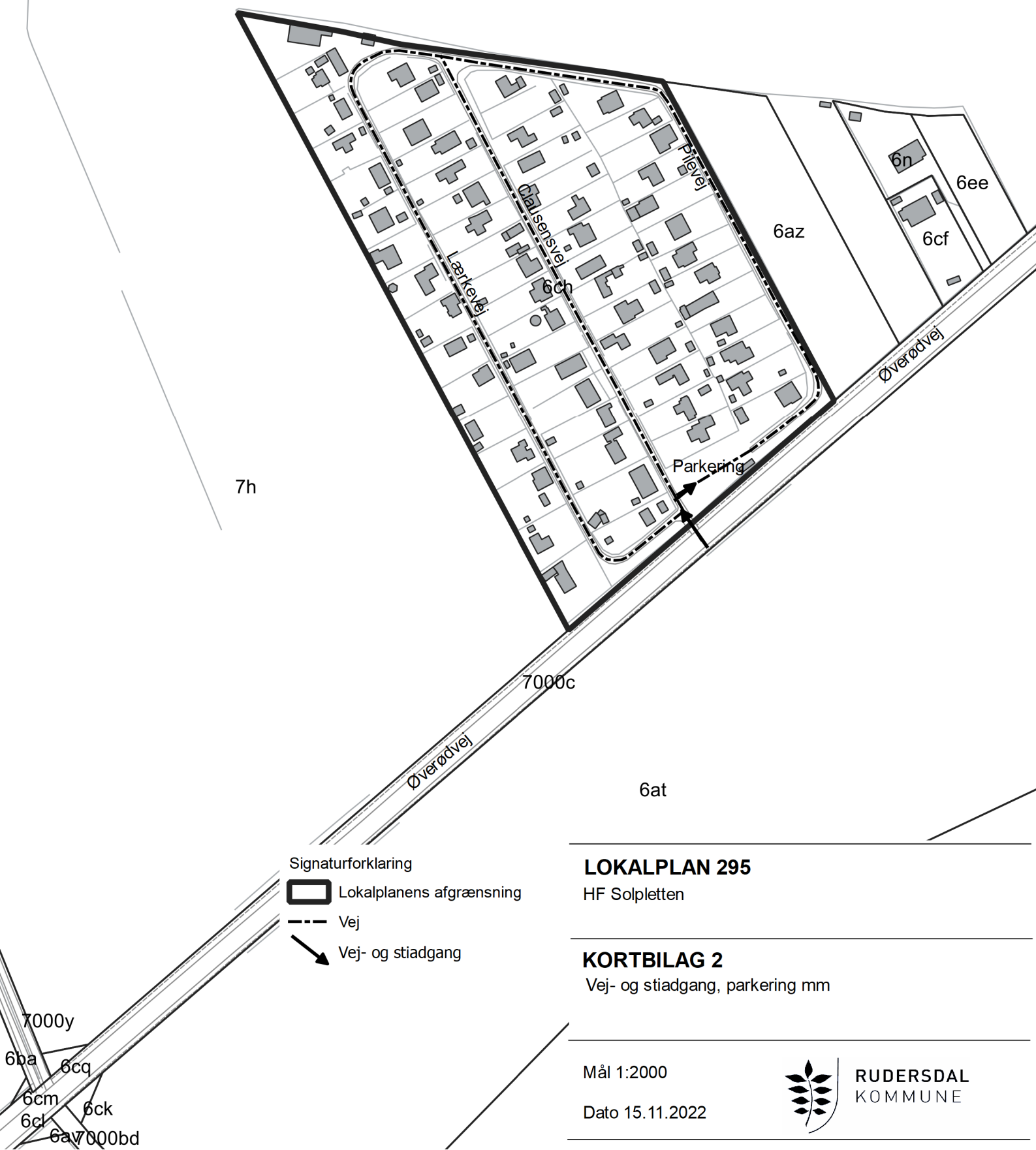
Lokalplanens afgrænsning

Mål 1:2000

Dato 15.11.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vej
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 295

HF Solpletten

KORTBILAG 2

Vej- og stiadgang, parkering mm

Mål 1:2000

Dato 15.11.2022



**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