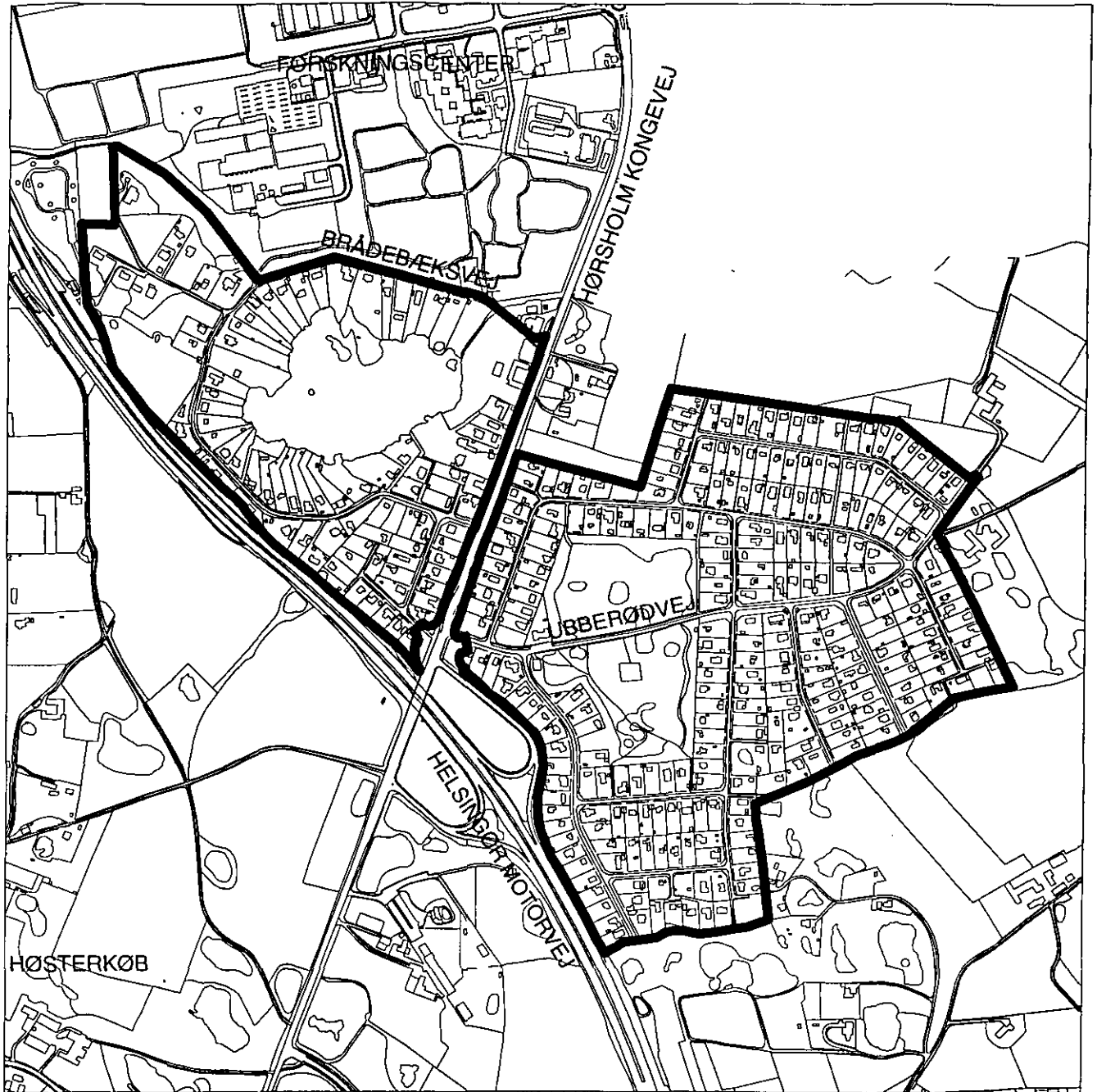


# BIRKERØD KOMMUNE



**LOKALPLAN NR.**

**FOR BRÅDEBÆK OG UBBERØD**

**81**

## Hvad er en lokalplan?

Ifølge lov om planlægning kan byrådet beslutte at udarbejde en lokalplan, når en bestemt udvikling ønskes fremmet. Byrådet har endvidere pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

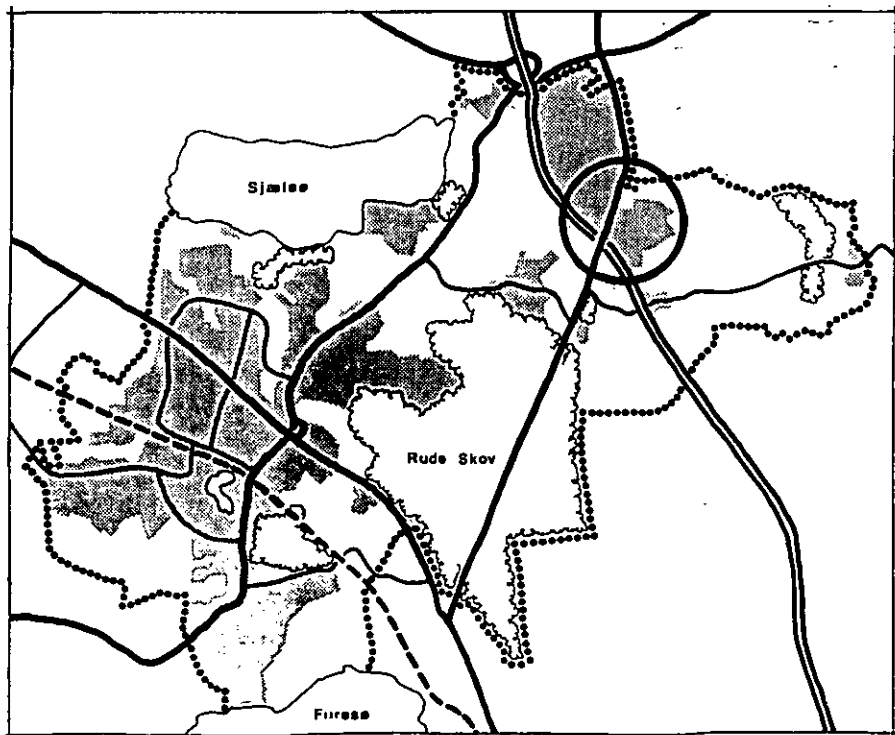
Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, herunder blandt andet bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. En lokalplan tinglyses på de omfattede ejendomme.

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

## Offentlighedsperiode

For at sikre kommunens borgere kendskab til og mulighed for indflydelse på planlægningen skal byrådet fremlægge et forslag til lokalplan i mindst 8 uger.

Forslaget til denne lokalplan var fremlagt fra og med den 21. september 1999 til og med den 15. november 1999.



# Lokalplan nr. 81 for Brådebæk og Ubberød

## INDHOLD

### Redegørelse:

Lokalplanens baggrund .....	side	7
Lokalplanområdets eksisterende forhold.....	side	8
Lokalplanens indhold .....	side	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	side	10
Lokalplanens retsvirkninger .....	side	13

### Lokalplanens bestemmelser:

§ 1 Lokalplanens formål.....	side	17
§ 2 Område og zonestatus .....	side	17
§ 3 Områdets anvendelse.....	side	18
§ 4 Udstykninger .....	side	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	side	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	side	20
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	side	20
§ 8 Ubebyggede arealer .....	side	21
§ 9 Støjdæmpende foranstaltninger.....	side	21
§ 10 Tekniske anlæg .....	side	21
§ 11 Grundejerforening .....	side	22
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen til helårsbeboelse .....	side	22
§ 13 Ophævelse af servitutter.....	side	22
Vedtagelsespåtegning.....	side	22

**Kortbilag 1, matrikelkort (tegning nr. 6766)**

**Kortbilag 2, områdeopdeling m.m. (tegning nr. 6767)**

**REDEGØRELSE**

## Lokalplanens baggrund

I mange år har der været debat om sommerhusområdernes status. Ved flere lejligheder har grundejerne fremsat forslag om en konvertering af områderne til helårsboligområder. I 1993 fremsatte Frederiksborg Amt og Birkerød Kommune i enighed et forslag om at lade områderne overgå til helårsstatus. En høring blandt grundejerne, foretaget af Birkerød Kommune i 1993, viste at ca. 70 % var interesserede i en statusændring.

I januar 1996 udarbejdede Birkerød Kommune en samlet redegørelse til Miljø- og Energiministeriet. I denne blev der redegjort for resultatet af høringen hos grundejerne samt de planmæssige og økonomiske forudsætninger for en konvertering.

## Plangrundlag for konverteringen

På baggrund af redegørelsen og en aftale med ministeriet bl.a. om etablering af støjafskærmning mod Helsingørmotorvejen og Hørsholm Kongevej blev de overordnede retningslinier for konverteringen tilvejebragt med vedtagelsen af Frederiksborg Amts Regionplan 1997. En del af baggrunden for tilsagnet om konvertering er givetvis, at områderne ikke længere er attraktive som sommerhusområde for Hovedstadsområdetets befolkning på grund af den store afstand til kysten og på grund af, at områderne i stigende grad er blevet inddæmmet af bymæssig bebyggelse og regionale trafik anlæg.

I henhold til retningslinierne i Regionplan 1997 vil en overførelse af områderne Brådebæk og Ubberød kunne ske gennem vedtagelse af en lokalplan, når sikkerhed for etableringen af de med ministeriet aftalte anlæg foreligger. Efter sammenslutningen primo 1999 af de to tidligere grundejerforeninger, Toftebjerg Grundejerforening og Ubberød Grundejerforening, til Ubberød-Brådebæk Grundejerforening og sikring af anlæggenes finansiering i forsommeren 1999 forelå det fornødne grundlag for udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg overføres områderne til byzone.

## Anlægmæssige forudsætninger for konverteringen

Den ændrede anvendelse af de to områder til helårsbeboelse forudsætter, at støjniveauet i områderne nedbringes, samt at til- og frakørselsforholdene til områderne forbedres. Med henblik på dette etableres støjafskærmning langs Hørsholm Kongevej og Helsingørmotorvejen samt rundkørsel på Hørsholm Kongevej og dobbeltrettet hovedstiforbindelse langs Hørsholm Kongevejs vestlige side til Høsterkøb Byvej. Etablering af anlæggene sker i et samarbejde

mellem Grundejerforeningen for Ubberød-Brådebæk, Vejdirektoratet, Frederiksborg Amt og Birkerød Kommune, men er ikke omfattet af lokalplanen.

### **Bygningsmæssige krav til de enkelte ejendomme ved ændret anvendelse**

Med konverteringen får den enkelte grundejer ret til at anvende sin ejendom til helårsbeboelse på betingelse af, at byggelovgivningen opfyldes. Der skal søges om godkendelse af bygningen som helårsbolig.

Eksisterende anvendelse af en ejendom til sommerhus vil kunne fortsættes efter lokalplanens vedtagelse. Selv om et område ændrer status som følge af en lokalplan, vil det være tilladt at fortsætte den hidtidig lovlige anvendelse af ejendommen.

### **Lokalplanområdets eksisterende forhold**

Brådebæk grænser mod nord op til Forskningscentret, som er erhvervsområde med relation til forsknings- og udviklingsformål og offentlige virksomheder. Mod syd afgrænses området af Helsingørmotorvejen og mod øst af Hørsholm Kongevej.

Ubberød afgrænses mod nord, øst og syd af åbne landområder, der i regionplanen er udpeget som meget værdifulde landskaber og kulturhistoriske interesseområder, og som delvis er omfattet af fredning. Mod sydvest afgrænses området af Helsingørmotorvejen og mod vest af Hørsholm Kongevej.

Indtil 1950 var der kun en mindre bebyggelse med helårshuse omkring Brådebæk Sø. I 1950 blev der i Ubberød gennemført en udstykning på 311 parceller til fremtidig bebyggelse med villaer og med tilladelse til midlertidig sommerhusbebyggelse.

I 1951 blev plangrundlaget for områdets videre udvikling skabt, da Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen vedtog Partiel Byudviklingsplan nr. 1, hvori Brådebæk og Ubberød blev udlagt til områder med sommerhusbebyggelse. Denne anvendelse blev fastholdt ved revisionen af byudviklingsplanen i 1966 og de efterfølgende regionplaner.

Ubberød og Brådebæk er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

Lokalplanområdet rummer i dag ca. 390 ejendomme, fordelt med ca. 106 ejendomme i Brådebæk og ca. 284 ejendomme i Ubberød. Hovedparten af ejendommene er udstykket med et grundareal på 1.000 m<sup>2</sup>. Der er enkelte store grunde, som kan udstykkes yderligere. Ca. 15 grunde er ubebyggede.

Der er 19 ejendomme med status som helårsbeboelse tilbage fra før byudviklingsplanen. Heraf er de 18 beliggende omkring Brådebæk Sø. Desuden har ca. 30 grundejere personlig, lovhjemlet ret til helårsbeboelse.

### **Befolkningssammensætning, institutionsdækning og skoleforhold**

Med overgangen til helårsboligområde forventes befolkningssammensætningen at blive ændret til at omfatte flere børnefamilier. Herved forøges bl.a. behovet for daginstitutionspladser til de 0-6 årige i østsognet. Med henblik på at kunne tilvejebringe pasningsmuligheder lokalt er der indarbejdet mulighed for at opføre en institution på en del af fællesarealet i Ubberød.

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Høsterkøb Skole, som har fritidsordning på skolen. Skolen har p.t. børnehaveklasse og 1.-6. klassetrin.

### **Dagligvareforsyning**

Nord for lokalplanområdet ligger en benzinstation med kiosk, mens nærmeste indkøbscenter ligger i Hørsholm.

### **Trafikale forhold**

Adgangsvejene til lokalområdet er i dag belastet af en høj trafikintensitet på Hørsholm Kongevej. Med forlægningen af tilkørselsvejen til Brådebæk fra Toftebjergvej til Hyldestykket og etablering af rundkørsel forbedres og reguleres adgangsforholdene væsentligt.

I forbindelse med etablering af støjafskærmning nedlægges Toftebjergvejs tilslutning til Hørsholm Kongevej, og andre overkørsler til Hørsholm Kongevej kan blive reguleret eller nedlagt.

Med etableringen af dobbeltrettet cykelsti langs Hørsholm Kongevejs vestlige side skabes der en sammenhængende stiforbindelse fra området til Høsterkøb Skole.

Der er kollektiv trafikbetjening af lokalplanområdet med busstoppesteder på Hørsholm Kongevej og busforbindelse til bl.a. Hørsholm og S-togstationen i Holte.

## Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at bevare områdernes åbne, grønne karakter og de rekreative udfoldelsesmuligheder samt skabe mulighed for at indplacere serviceanlæg i form af institution, fælleshus o.l.

Lokalplanområdet deles op i 5 delområder: område 1 (boligområde Ubberød), område 2 (boligområde Brådebæk), område 3 (Brådebæk Sø), område 4 (fællesarealet i Ubberød) og område 5 (serviceformål).

Bestemmelserne i de enkelte delområder er fastlagt under hensyntagen til områdernes særlige forhold, herunder udtryk, terræn og struktur.

Område 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for områderne er 20.

Område 3 og 4 må kun anvendes til rekreative formål.

Område 5 må anvendes til serviceformål og rekreative formål. Der må opføres serviceanlæg så som institution, fælleshus o.l. Områdets bebyggelsesprocent er 40.

I lokalplanen er der fastlagt en reduceret søbeskyttelseslinie omkring Brådebæk Sø. Inden for denne må der ikke opføres bebyggelse, skure o.l. eller ændres på terræn.

Lokalplanen pålægger byggelinier langs boligveje i en afstand af 5 m fra vejskel og langs skel mod fællesarealet i Ubberød. Hegn foran byggelinier skal være levende hegn, og vejenes eksisterende tværprofiler med græsbevoksede rabatter skal bevares.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser om etablering af foranstaltninger til nedbringelse af støjniveauet i bebyggelse og i forbindelse med udendørs ophold.

Endvidere indeholder lokalplanen bestemmelser om pligt til medlemskab af grundejerforening og forudsætninger for ibrugtagning.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 1993

I Kommuneplan 1993 er lokalplanområdet udlagt som planområde S1 og G19 med anvendelse som sommerhusområde og grønt område.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er der udarbejdet kommuneplantillæg, der fastlægger nye rammebestemmelser til erstatning for de ovenfor nævnte. Lokalplanområ-



det opdeles i tre rammeområder: B30 (Brådebæk vest for Hørsholm Kongevej), B29 (Ubberød øst for Hørsholm Kongevej) samt G19 (fællesarealet i Ubberød).

## **Naturbeskyttelse**

Brådebæk Sø og søen på matr. nr. 4 bg og 4 cf Høsterkøb er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper. Enhver etablering af broer eller andre tilstandsændringer af søerne kræver Frederiksborg Amts godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## **Søbeskyttelseslinie**

Lokalplanområdet er omfattet af en søbeskyttelseslinie beliggende 150 m fra Brådebæk Sø, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

I henhold til bestemmelsen må der ikke inden for beskyttelseslinien placeres bebyggelse, foretages ændringer i terræn eller beplantning mv.

Med henblik på at tilgodese behovet for tilbygninger til den eksisterende bebyggelse og indplacering af ny bebyggelse indeholder lokalplanen en reduceret placering af søbeskyttelseslinien, der er godkendt af Skov- og Naturstyrelsen. Beliggenheden af den reducerede søbeskyttelseslinie er vist på kortbilag 2.

## **Støjforhold**

I Kommuneplan 1993 er der i overensstemmelse med gældende regler fastsat en bestemmelse om, at der for nye arealudlæg og ved ændret arealanvendelse til støjfølsom anvendelse gælder en uden-dørs grænseværdi for støj fra vejtrafik på 55 dB(A). I overensstemmelse med dette er det besluttet, at der skal etableres støjafskærmning langs Helsingørmotorvejen og Hørsholm Kongevej, således at områderne så vidt muligt ikke belastes med støjniveauer over 55 dB(A).

Beregninger fra 1992 viste, at støjpåvirkningen for omkring 40 % af ejendommene i de to områder var på 55 dB(A) eller mere. På de hårdest belastede ejendomme langs motorvejen var påvirkningen 70-75 dB(A).

Støjniveauet vil blive sænket væsentligt med etablering af støjskærme. Det vil dog kræve særdeles høje skærme, hvis støjniveauet ikke må overstige 55 dB(A) noget sted i områderne. På baggrund af dette må der i visse dele af områderne accepteres et støjniveau over 55 dB(A). I disse delområder må støjskærmene langs vejene suppleres med støjdæmpende foranstaltninger på de enkelte ejendom-

me - dels i form af særligt afskærmede udendørs opholdsarealer og dels i form af støjisolering af bebyggelsen.

## **Støjskærme**

Støjskærmene er planlagt udført som beplantede skærme med kerner af stenuld, der i løbet af relativ kort tid vil fremstå som en grøn beplantet flade. På en kort strækning langs Helsingørmotorvejen vil der af hensyn til lysforholdene blive etableret en transparent skærm. Langs Hørsholm Kongevejs nordvestlige del er skærmens materiale endnu ikke fastlagt.

Langs Helsingørmotorvejen etableres støjskærmen i vejskel og med en højde på 2,5 m.

Langs Hørsholm Kongevej etableres skærmen i en højde på 1,80 m bag vejskel.

Etablering af støjskærmene kræver dispensation fra Frederiksborg Amt i henhold til vejlovens § 42.

## **Ekspropriation**

Til brug for placering af støjskærmene kan der blive tale om ekspropriation på berørte ejendomme. Endvidere kan der blive tale om ekspropriation inden for lokalplanens område i forbindelse med tilvejebringelse af adgangsveje til de ejendomme, hvor overkørslen til Hørsholm Kongevej nedlægges ved opførelsen af støjskærm.

## **Varmeplan**

Forsyningsområdet for naturgas vil ikke omfatte Brådebæk og Ubbørød. Det betyder, at opvarmningen af bebyggelsen skal ske på individuel basis.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdet er i henhold til gældende vandforsyningsplan beliggende i I/S Birkerød Vandværks forsyningsområde.

## **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet afleder spildevand til Usserød Renseanlæg i Hørsholm Kommune.

Området er fælleskloakeret, men tagvand fra ny bebyggelse, herunder tilbygninger, skal nedsives på egen grund.

## Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

# **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

# Lokalplan nr. 81 for Brådebæk og Ubberød

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at overføre områderne fra sommerhusområde til byzone,
- at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse med mulighed for opførelse af serviceanlæg til brug for området (daginstitution, fælleshus o.l.) og rekreative formål,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser,
- at sikre områdets åbne, grønne karakter,
- at fastlægge bestemmelser vedrørende støjdæmpende foranstaltninger, og
- at fastlægge bestemmelse vedrørende pligt til medlemskab af grundejerforening ved ændring til helårsbeboelse.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Høsterkøb By, Birkerød, samt alle matrikler, der efter den 17. august 1999 udstykkes herfra:

2 c, ejerlejlighed 1 og 2, 2 d, 2i, 2 l, 2 s, 2 t, 2 u, 2 v, 2 x, del af 2 y, del af 2 z, del af 2 æ, 2 ø, 2 aa, 2 ab, 2 ac, 2 ad, 2 ae, 2 af, 2 ag, 2 ah, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 am, 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 aq, 2 ar, 2 at, 2 au, 2 av, 2 ax, 2 ay, 2 az, 2 aæ, 2 aø, 2 ba, 2 bb, 2 bc, 2 bd, 2 be, 2 bf, 2 bg, 2 bh, 2 bi, 2 bk, 2 bl, 2 bm, 2 bn, 2 bo, 2 bp, 2 bq, 2 br, 2 bs, 2 bt, 2 bu, 2 bv, 2 bx, 2 by, del af 2 bz, 2 bæ, 2 bø, 2 ca, 2 cb, 2 cc, 2 cd, 2 ce, 2 cf, 2 cg, 2 ch, 2 ci, 2 ck, 2 cl, 2 cm, 2 cn, 2 co, 2 cp, 2 cq, 2 cr, 2 cs, 2 ct, 2 cu, 2 cv, 2 cx, 2 cy, 2 cz, 2 cæ, 2 cø, 2 da, 2 db, 2 dc, 2 dd, 2 de, 2 df, 2 dg, 2 dh, 2 di, 2 dk, 2 dl, 2 dm, 2 dn, 2 do, 2 dp, 2 dq, 2 dr, 2 ds, 2 dt, 2 du, 2 dv, 2 dx, 2 dy, 2 dz, 2 dæ, 2 dø, 2 ea, 2 eb, 2 ec, 2 ed, 2 ee, 2 ef, 2 eg, 2 eh, 2 ei, 2 ek, 2 el, 2 em, 2 en, 2 eo, 2 ep, 2 eq, 2 er, 2 es, 2 et, 2 eu, 2 ev, 2 ex, 2 ey, 2 ez, 2 eæ, 2 eø, 2 fa, 2 fb, 2 fc, 2 fd, 2 fe, 2 ff, 2 fg, 2 fh, 2 fi, 2 fk, 2 fl, 2 fm, 2 fn, 2 fo, 2 fp, 2 fq, 2 fr, 2 fs, 2 ft,

2 fu, 2 fv, 2 fx, 2 fy, 2 fz, 2 fæ, 2 fø, 2 ga, 2 gb, 2 gc, 2 gd, 2 ge, 2 gf, 2 gg, 2 gh, 2 gi, 2 gk, 2 gl, 2 gm, 2 gn, 2 go, 2 gp, 2 gq, 2 gr, 2 gs, 2 gt, 2 gu, 2 gv, 2 gx, 2 gy, 2 gz, 2 gæ, 2 gø, 2 ha, 2 hb, 2 hc, 2 hd, 2 he, 2 hf, 2 hg, 2 hh, 2 hi, 2 hk, 2 hl, 2 hm, 2 hn, 2 ho, 2 hp, 2 hq, 2 hr, 2 hs, 2 ht, 2 hu, 2 hv, 2 hx, 2 hy, 2 hz, 2 hæ, 2 hø, 2 ia, 2 ib, 2 ic, 2 id, 2 ie, 2 if, 2 ig, 2 ih, 2 ii, 2 ik, 2 il, 2 im, 2 in, 2 io, 2 ip, 2 iq, 2 ir, 2 is, 2 it, 2 iu, 2 iv, 2 ix, 2 iy, 2 iz, 2 iæ, 2 iø, 2 ka, 2 kb, 2 kc, 2 kd, 2 ke, 2 kf, 2 kg, 2 kh, 2 ki, 2 kk, 2 kl, 2 km, 2 kn, 2 ko, 2 kp, 2 kq, 2 kr, 2 ks, 2 kt, 2 ku, 2 kv, 2 kx, 2 ky, 2 kz, 2 kæ, 2 kø, 2 la, 2 lb, 2 lc, 2 ld, 2 le, 2 lf, 2 lg, 2 lh, 2 li, 2 lk, 2 ll, 2 lm, 2 ln, 2 lo, 2 lp, 2 lq, 2 lr, 2 ls, 2 lt, 2 lu, 2 lv, 2 lx, 2 ly, 2 lz, 2 læ, 2 lø, 2 ma, 2 mb, 2 mc, 2 md, 2 me, 2 mf, 2 mg, 2 mh, 2 mi, 2 mk, 2 ml, 2 mm, 2 mn, 2 mo, 2 mp, del af 2 mq, 2 ms, 2 mæ, 2 mø, 2 na, 2 nb, 2 nc, 2 nd, 2 ne, 2 nf, 2 ng, 2 nh, 3 a, 3 m, 3 n, 3 o, 3 s, 3 t, 3 aa, 3 ab, 3 ac, 3 ai, 3 ak, 3 al, 4 h, 4 i, 4 l, 4 m, 4 n, 4 o, 4 p, 4 q, 4 r, 4 s, 4 t, 4 v, 4 x, 4 y, 4 ø, 4 aa, 4 ab, 4 ac, 4 ad, 4 ae, 4 af, 4 ag, 4 ah, 4 ai, 4 ak, 4 al, 4 am, 4 an, 4 ao, 4 ap, 4 aq, 4 ar, 4 as, 4 at, 4 au, 4 av, 4 ax, 4 ay, 4 az, 4 aæ, 4 aø, 4 ba, 4 bb, 4 bc, 4 bd, 4 be, 4 bf, 4 bg, 4 bi, 4 bk, 4 bl, 4 bm, 4 bn, 4 bq, 4 bt, 4 bz, 4 bæ, 4 bø, 4 ca, 4 cb, 4 cd, 4 cf, 4 cg, 4 ch, 4 ci, 4 ck, 4 cl, 4 cm, 55 c, 55 d, 55 h, 55 l, 55 o, 55 q, 55 r, 55 s, 55 t, 55 u, 55 v, 55 x, 55 y Høsterkøb by, Birkerød.

- 2.2 Med byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres området fra sommerhusområde til byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i områderne 1, 2, 3, 4 og 5 i henhold til kortbilag 2.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.2 **Område 1 og 2** må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 **Område 3 og 4** må kun anvendes til rekreative formål (sø og grønt område).
- 3.4 **Område 5** må kun anvendes til serviceformål (institution, fælleshus o.l.) og rekreative formål.

## § 4 Udstykninger

- 4.1 I **område 1 og 2** må der ikke udstykkes grunde med mindre areal end 1000 m<sup>2</sup> (ekskl. adgangsarealer og vandarealer).
- 4.2 Byrådet kan modsætte sig en udstykning, som efter byrådets skøn vil medføre en uhensigtsmæssig bebyggelse af det pågældende areal.
- 4.3 I **område 3 og 4** må der ikke foretages udstykninger.
- 4.4 I **område 5** kan der ske udstykning i forbindelse med områdets anvendelse til serviceformål.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Inden for lokalplanområdet pålægges følgende byggelinier:
  - 5 m fra skel mod boligvej,
  - 2,5 m fra skel mod sti, og
  - 5 m fra skel mod område 4.
- 5.2 Omkring Hørsholm Kongevej er der i henhold til lov om offentlige veje tinglyst byggelinier i en afstand af 20 m fra vejmidte, jf. bilag 2.
- 5.3 Langs Helsingørmotorvejen samt til- og frakørselsramper er der pålagt byggelinier i en afstand af 10 m fra vejskel, jf. bilag 2.
- 5.4 Arealet foran byggelinier må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, herunder skure, garager, carporte mv.
- 5.5 I **område 1 og 2** skal der til hver bolig indrettes 2 parkeringspladser.
- 5.6 I **område 5** skal der i forbindelse med etablering af institution indrettes 1 parkeringsplads pr. ansat og 1 plads pr. 10 institutionspladser. Ved etablering af fælleshus: 1 plads pr. 5 siddepladser. Parkeringsområdet skal fortrinsvis indplaceres i områdets nordvestlige hjørne.
- 5.7 Vejenes eksisterende tværprofil med græsbevoksede rabatter skal bevares.
- 5.8 Der må til hver ejendom kun etableres én overkørsel med en maks. bredde på 3,5 m i vejskel.
- 5.9 Adgangs- og fællesarealer skal udføres efter Dansk Ingeniørforenings anvisning for planlægning af udendørsområder med henblik på handicappedes færden, DS - Håndbog 105.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I **område 1 og 2** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 20 for den enkelte ejendom.
- 6.2 I **område 5** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- 6.3 I **område 3 og 4** må der ikke opføres nogen form for bebyggelse. Byrådet kan dog give tilladelse til mindre anlæg og bygninger, der er nødvendige for områdets funktion, drift eller vedligeholdelse.
- 6.4 Bebyggelsen inden for **område 1 og 2** må opføres i 1½ etage, og den samlede bygningshøjde må ikke overstige 7,5 m.

I **område 2** kan byrådet, hvor terrænforholdene begrundet det, tillade, at kælderen delvis frilægges og anvendes til boligformål. Hvis kælderen frilægges, må tagetagen ikke udnyttes. (Ved frilagt kælder forstås en kælder, hvor kælderloftet er beliggende mere end 1,25 m over færdigreguleret terræn).

- 6.5 Bebyggelsen i **område 5** må opføres i 1 etage. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 6 m.
- 6.6 Ny bebyggelse, herunder skure o.l., må ikke placeres nærmere Brådebæk Sø end den på kortbilag 2 viste søbeskyttelseslinie.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs. udvendige bygningssider, tagflader, materialer, taghældninger mv., skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter byrådets skøn god helhedsvirkning.
- 7.2 Tagflader skal holdes i jordfarver. Solfangere og solceller kan placeres i tagfladen efter byrådets nærmere godkendelse. Øvrige bygningsdele skal holdes i afdæmpede farver.
- 7.3 Skiltning eller reklamering må ikke finde sted.
- 7.4 Parabolantenner på bygninger skal placeres således, at de ikke rager op over bygningsprofilet.
- 7.5 Der må kun med byrådets særlige tilladelse opstilles fritstående antennemaster.



## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Udendørs oplagring må ikke finde sted. På de ubebyggede arealer må der ikke henstilles både samt uindregistrerede biler, lastbiler eller campingvogne. Dog er det tilladt at have mindre både såsom kanoer, kajaker og joller oplagt i haven.
- 8.3 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse.
- 8.4 Hegn i skel mod vej og sti samt i naboskel foran byggelinie må kun være levende hegn, evt. suppleret med simpelt trådhegn/dyrehegn. Hegn mod vej skal plantes i en afstand af mindst 0,4 m bag skellet.

## **§ 9 Støjdæmpende foranstaltninger**

- 9.1 Langs Helsingørmotorvejen og Hørsholm Kongevej skal der etableres støjafskærmning med henblik på i videst muligt omfang at reducere det udendørs støjniveau til maks. 55 dB(A).
- 9.2 Konstruktioner, herunder vinduer, skal udføres, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A).
- 9.3 I de dele af lokalplanområdet, hvor det udendørs støjniveau er over 55 dB(A), skal der på de enkelte ejendomme etableres særligt afskærmede og støjdæmpede udendørs opholdsarealer.

## **§ 10 Tekniske anlæg**

- 10.1 Elektriske ledningsanlæg må kun etableres eller anlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Belysning af veje og stier må kun udføres efter byrådets nærmere anvisning.
- 10.3 Fritstående belysning på de enkelte ejendomme må kun ske langs adgangsarealet og skal udføres som park- eller pullert-belysning.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 Ejere af ejendomme, hvis anvendelse i henhold til nærværende lokalplan ændres til helårsbeboelse, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen i området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse til helårsbeboelse**

- 12.1 Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse må ikke tages i brug til helårsbeboelse, før de støjafskærmende foranstaltninger er sikret etableret, jf. § 9, og før der er anlagt parkeringsarealer, jf. § 5, samt indgået medlemskab af grundejerforeningen, jf. § 11.
- 12.2 Eksisterende bebyggelse må i øvrigt først tages i brug til helårsbeboelse efter forudgående godkendelse af bygningsmyndigheden.

## **§ 13 Ophævelse af servitutter**

- 13.1 De i bilag til lokalplanen angivne servitutter ophæves i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

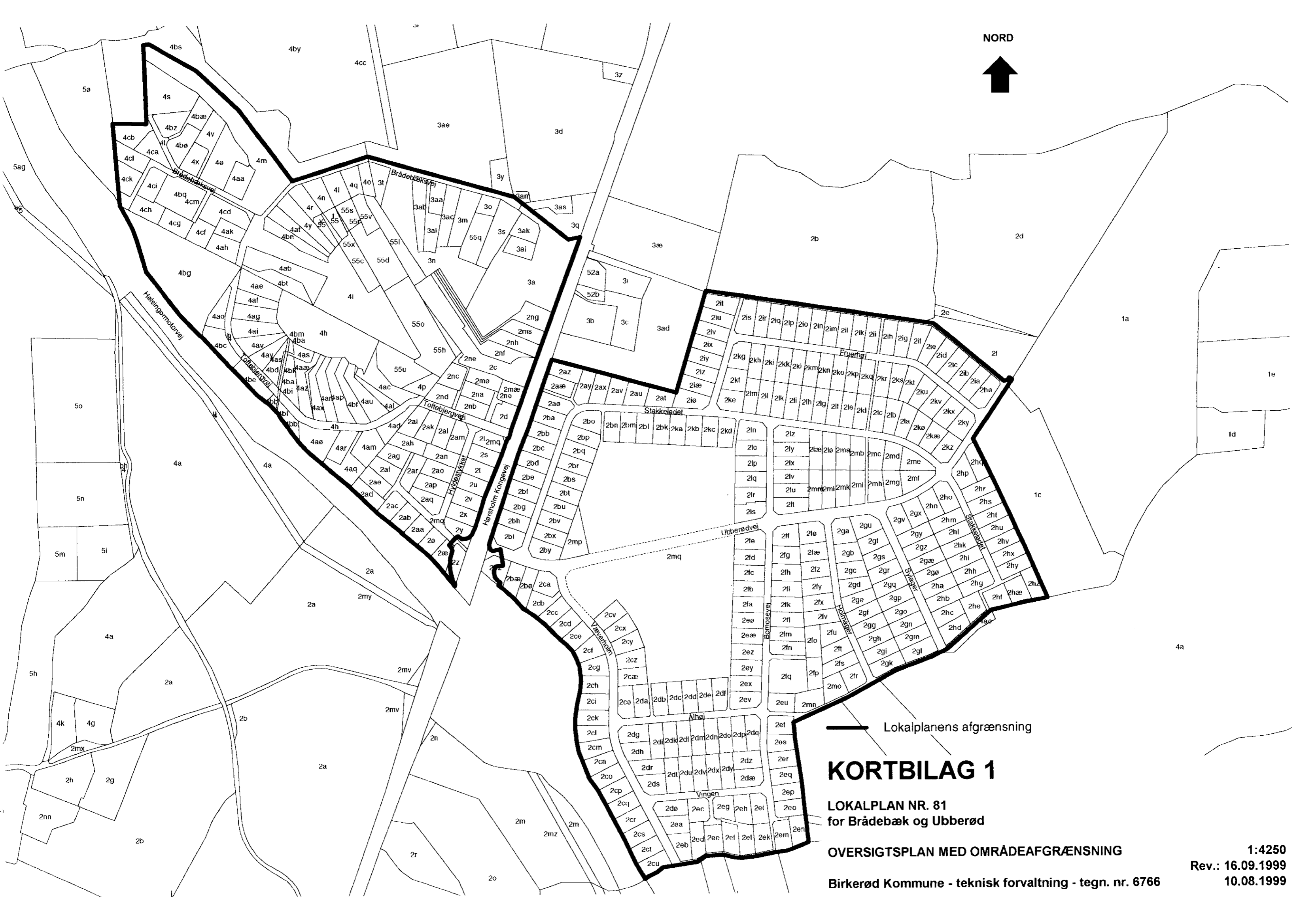
## **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Birkerød Byråd den 15. december 1999.

Ove C. Alminde

Torben Kyed Knudsen

NORD



— Lokalplanens afgrænsning

# KORTBILAG 1

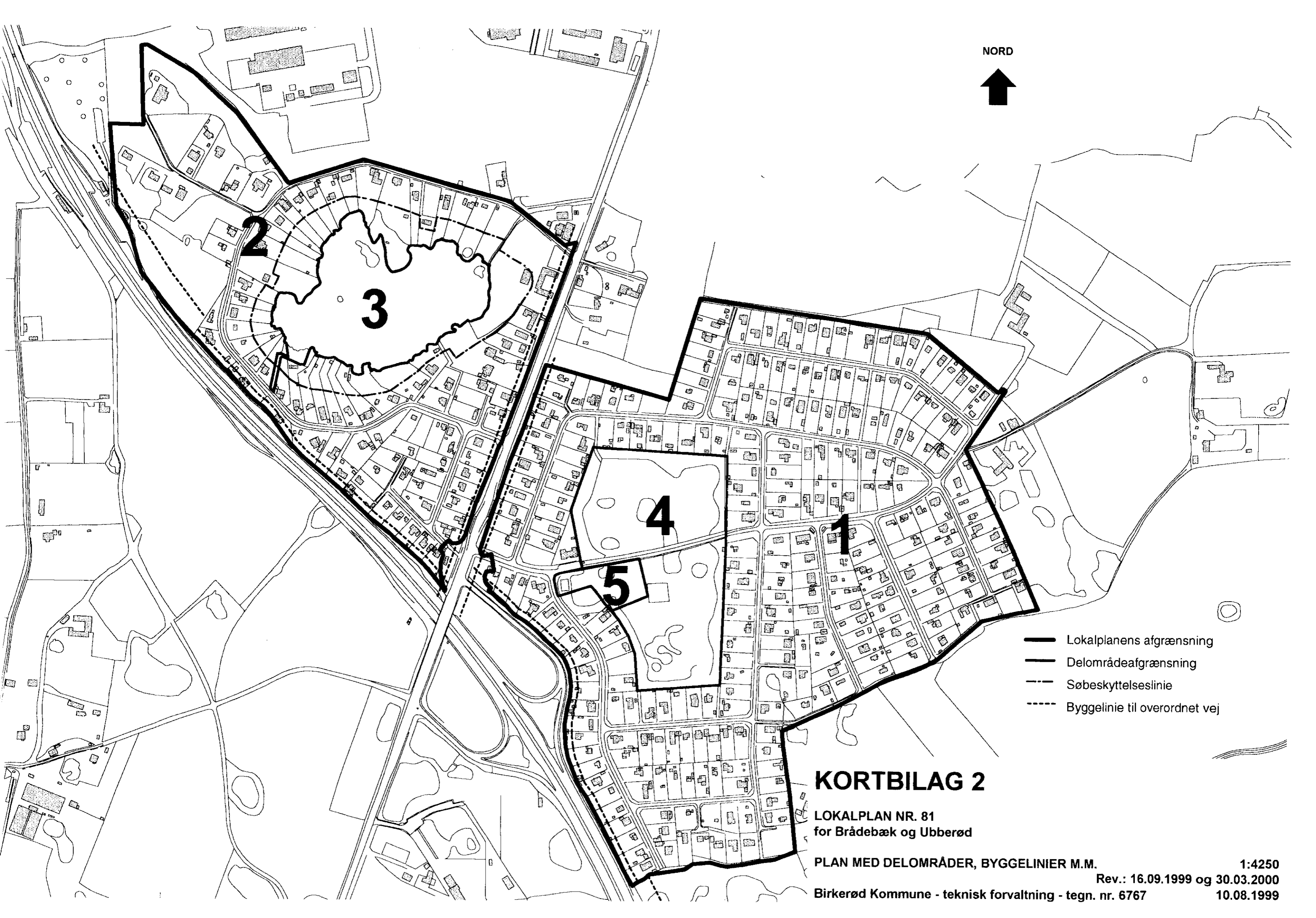
## LOKALPLAN NR. 81 for Brådebæk og Ubberød





### OVERSIGTSPLAN MED OMRÅDEAFGRÆNSNING

Birkerød Kommune - teknisk forvaltning - tegn. nr. 6766

1:4250  
Rev.: 16.09.1999  
10.08.1999

NORD



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Søbeskyttelseslinie
-  Byggelinie til overordnet vej

## KORTBILAG 2

LOKALPLAN NR. 81  
for Brådebæk og Ubberød

PLAN MED DELOMRÅDER, BYGGELINIER M.M.

Birkerød Kommune - teknisk forvaltning - tegn. nr. 6767

1:4250

Rev.: 16.09.1999 og 30.03.2000

10.08.1999

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning.

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Birkerød Kommune, Teknisk Forvaltning  
Rådhuset  
Stationsvej 36  
3460 Birkerød  
Telefon 45 99 06 00.  
Ekspeditionstid: mandag – torsdag 10.00 - 14.00,  
torsdag tillige 16.00 - 18.00,  
fredag 10.00 - 13.00