

Resumé

Den 11. november 2020, punkt 7, [link](#), vedtog Byplanudvalget igangsættelse af ny temalokalplan for koloni- og nyttehaver, som har til formål at sikre klare regler for bebyggelse i de forskellige koloni- og nyttehaveområder.

På Byplanudvalgets møde den 1. december 2021, punkt 8, [link](#), besluttede udvalget, at nuværende byggemuligheder skal videreføres som hovedprincip.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget har forvaltningen været i dialog med bestyrelsen fra HF Solpletten, bestyrelsen fra HF Skovly samt Kolonihaveforbundet som repræsentant for de øvrige haveforeninger.

Forslag til Lokalplan 284 med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 forelægges Arkitektur- og Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på godkendelse af planforslagene til udsendelse i offentlig høring i 12 uger samt afgørelse iht. screening for miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Forslag til temalokalplan for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune omfatter 11 af de koloni- og nyttehaveområder, der er beliggende i kommunen. Baggrunden for udarbejdelsen af temalokalplanen for koloni- og nyttehaver er blandt andet, at der er behov for en administrativ forenkling og klare retningslinjer for fremtidig bebyggelse. Herudover er hensigten at muliggøre, at ny bebyggelse ikke kræver bygge- og landzonetilladelse, såfremt bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Forslag til Lokalplan 284

Formålet med temalokalplanen er,

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

Dele af planområdet ligger i landzone, og temalokalplanen er derfor udarbejdet med en bonusvirkning, som erstatter kravet om landzonetilladelse til anvendelse, matrikulære ændringer og opførelse af bebyggelse.

Lokalplanområdet inddeles i 11 delområder bestående af de enkelte haveforeninger:

Kolonihaver

1. HF Birkerød
2. HF Hestkøbgård
3. HF Sjælsø
4. HF Tornevang
5. HF Solpletten (privat)
6. HF Skovly (privat)

Kolonihave uden tilladelse til overnatning

1. HF Vedbæk

Nyttehaver

1. NF Rundforbi
2. NF Vangebo
3. NF Wesselsminde
4. NF Majsletten

Flere af koloni- og nyttehaveområderne er omfattet af lokalplaner, byplanvedtægter, lejekontrakter og tinglyste deklARATIONER, som indeholder lokalplanlignende bestemmelser.

Ved endelig vedtagelse af temalokalplanen aflyses de tinglyste deklARATIONER, byplanvedtægter og lokalplaner for de enkelte områder, og Temalokalplan 284 vil danne rammen om den fremtidige regulering – og være grundlag for nye lejekontrakter for så vidt angår de kommunale haveforeninger.

For delområde 4 HF Tornevang vil temalokalplanen få status som et tillæg til den gældende Lokalplan 22 for området for så vidt angår bebyggelsens omfang.

Bebyggelse

Planområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer.

Temalokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering. Fremtidig regulering tager udgangspunkt i den gældende regulering af områderne, der som hovedregel giver mulighed for 10 % bebyggelse samt 10 m² til drivhus eller overdækning. For at skabe en mere gennemskuelig regulering er bebyggelsesprocenten, inkl. de 10 m² til drivhuse/overdækninger, omregnet til et maksimalt m² bebygget areal i henhold til havelodsstørrelser. Havelodsstørrelserne varierer i de enkelte haveforeninger, og havelodsstørrelserne er derfor inddelt i faste niveauer med 50 m² spring, og hvert niveau angiver et maksimalt bebygget areal for haveloddet. Undtaget er HF Hestkøbgård, hvor der maksimalt kan bygges 45 m², HF Tornevang, hvor der maksimalt kan bebygges 30 m², og HF Vedbæk, hvor der maksimalt kan bebygges 40 m² pr. havelod.

Regulering af maksimal tilladt bebyggelse forholder sig til et samlet antal m² og omfatter derfor både kolonihavehuset og sekundært byggeri, som fx overdækket terrasse, udhus, drivhus, legehuse og lignende. Sekundær bebyggelse i form af drivhus, skur og legehuse må ikke være sammenbygget med kolonihavehuset, undtaget herfra er Delområde 4 - HF Tornevang.

Kolonihavehuse må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde varierer fra 3 m til 4 m, idet den maksimale højde viderefører den hidtidige regulering i de forskellige haveforeninger.

For kolonihaveområdet HF Solpletten videreføres den maksimale højde på 3,5 m fra deklarationen, selvom Byplanudvalget den 26. april 1977 gav bemyndigelse til, at der administrativt kunne gives tilladelse til en højde på 3,7 m. for bebyggelse i Solpletten.

Endelig fastlægges bestemmelse om, at kolonihavehuset kun må etableres med punktfundament, idet punktfundamentet bidrager til, at kolonihavehusene ikke får karakter af sommerhusbebyggelse. Dette vil efter forvaltningens vurdering være en væsentlig opstramning på kravene til opførelse af kolonihavehuse.

Sekundær bebyggelse

Af hensyn til brandsikkerheden skal sekundær bebyggelse, undtaget overdækket terrasse, minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset. Endvidere skal alle bygninger placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo. Undtaget herfra er drivhus og legehuse, der kan placeres 1 m fra haveloddets afgrænsning.

Nyttehaver

Den eksisterende regulering af omfang af bebyggelse i nyttehaverne videreføres med temalokalplanen. Det vil sige, at der for NF Rundforbi og NF Vangebo gives mulighed for en redskabsskabe med en maksimal højde på 1 m og med et maksimalt areal på 2 m².

For NF Wesselsminde tillades et drivhus på maksimalt 7,5 m² med en højde, der ikke overstiger 2,5 m.

For NF Majsletten tillades på hvert havelod et mindre redskabsskur og/eller et drivhus med et samlet areal på maksimalt 6 m², og der kan etableres tilhørende overdækning på maksimalt 4 m².

Fælleshus

Temalokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres fælleshus i alle områderne.

Tekniske anlæg, master og antenner

Planen er ikke til hinder for, at der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning samt, at der kan placeres antennemaster til brug for telekommunikation eller lignende. Masterne må maks. være 40 m og kan ikke opstilles indenfor fredede områder, bevaringsværdige landskaber og kulturmiljøer.

Lokalplanen giver ikke bonusvirkning for etableringen af master.

Skovbyggelinje

Flere af koloni- og nyttehaveområderne er omfattet af skovbyggelinje.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres uden, at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere, at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt vil være en del af landzonetilladelsen.

Undtaget herfra er HF Birkerød, som er omfattet af skovbyggelinje og ligger i byzonen. Her vil forvaltningen administrativt håndtere en sag med dispensation fra skovbyggelinjen, så den administrative forenkling også på dette punkt kan opnås.

Fredning

Flere af haveforeningerne er placeret indenfor landskabsfredninger. Det gælder for HF Tornevang, HF Solpletten og HF Hestkøbgård.

Forvaltningen vurderer, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som temalokalplanen fastlægger for HF Tornevang, er i overensstemmelse med fredningskendelsen for området. Det skyldes, at fredningen blot bestemmer, at der skal være en vedtaget plan for området, der fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt anvendelse som kolonihave.

For HF Solpletten vil det være nødvendigt med Fredningsnævnets godkendelse til at erstatte den gældende servitut fra den 8. december 1958, som fredningen henviser til med forslaget til temalokalplan. Temalokalplanen er overordnet i tråd med servituten, der ønskes afløst.

HF Hestkøbgård er omfattet af en fredning fra den 25. oktober 2016, der er mere restriktiv end den bebyggelsesregulerende deklaration fra den 8. juli 1985. Den eksisterende bebyggelse i området følger deklarationen af 8. juli 1985. Fremtidig bebyggelse i henhold til temalokalplanen i HF Hestkøbgård skal derfor godkendes af Fredningsnævnet med mindre, at der godkendes et tillæg til fredningen, hvilket bør tilstræbes af administrative hensyn.

Forslaget til temalokalplan vil i høringen blive forelagt Fredningsnævnet.

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Temalokalplan 284 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 4 for område, Gh.R5, Tr.R3 og Tr.R4, der bringer overensstemmelse mellem temalokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillæggene fjerner bebyggelsesprocenten i rammeområderne, da der fremadrettet ikke reguleres med bebyggelsesprocent, og noterne om bebyggelsens omfang og udformning fjernes også. Baggrunden herfor er, at områdets hidtidige regulering ikke har været i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Screening for miljøvurdering

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

Planforslagene er blevet screenet for påvirkning af miljøet, og screeningen omfatter blandt andet emnerne landskab og arkitektur.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøscreeningsskema til miljøvurdering af planer er vedlagt som bilag.

Kommunikation og proces

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget til temalokalplanen har der været dialog med kolonihaveforbundet, bestyrelsen for Solpletten samt bestyrelsen for Skovly. Dialogen har helt overordnet været positiv ift. forslaget. Der har dog været et generelt ønske om mulighed for opførelse af lidt mere bebyggelse i kolonihaverne samt udvidelse af perioden for brug af kolonihaveområderne.

Planforslagene sendes i offentlig høring i 12 uger. Her er der mulighed for at fremsende høringssvar til planforslagene. I høringsperioden vil der også blive inviteret til borgermøde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet,

- 1) at forslag til Lokalplan 284 for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 godkendes til fremlægges i offentlig høring i 12 uger, og
- 2) at det vedtages, at der i forbindelse med planerne ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Vedtagelse i Arkitektur- og Byplanudvalget den 04-05-2022

ARKITEKTUR- OG BYPLANUDVALGET indstiller Direktionens forslag til Lokalplan 284 tiltrådt med den ændring, at der fastsættes et generelt maksimum på 60 m² for den samlede bebyggelse for de største havelodder. Endvidere ønsker udvalget, at det fremgår af redegørelsen, at det er muligt at have en flagstang i haverne.

Jens Ive (V) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Økonomiudvalget den 11-05-2022

ØKONOMIUDVALGET indstiller Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling tiltrådt.

Kristine Thrane (A) deltog ikke i sagens behandling.

Vedtagelse i Kommunalbestyrelsen den 18-05-2022

Kommunalbestyrelsen tiltræder Arkitektur- og Byplanudvalgets indstilling.

Bilag

- PDF [Screeningsskema 2 til miljøvurdering af planer](#)
- PDF [Forslag til Lokalplan 284 og tillæg 4 til kommuneplan 2021](#)

<https://dagsordener.rudersdal.dk/vis?id=3bbae128-af80-4ef0-a0fd-7f430abefc32&punktid=9a9d8c46-dae8-43a3-acb4-e1a62bb8676c>

Lokalplan 284

Temalokalplan for koloni- og nyttehaver og Tillæg 4 til Kommuneplan 2021



RUDERSDAL
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, herunder blandt andet bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Kommunens lokalplaner kan ses på www.rudersdal.dk.

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

Offentlighedsperiode

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

Dette forslag til Temalokalplan 284 samt forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 er fremlagt fra og med den **xx. xxxxx** til og med den **xx. xxxxx**. Har du indvendinger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget eller kommuneplantillægget, skal du skrive til Kommunalbestyrelsen inden den **xx. xxxxx**.

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



Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Temalokalplan 284 for Kolonihaver i Rudersdal Kommune samt Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

Redegørelse.....	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanområdets afgrænsning	6
De 11 delområder.....	7
Lokalplanens indhold.....	8
Delområde 1 HF Birkerød (kolonihave)	10
Delområde 2 - HF Hestkøbgård (kolonihave)	15
Delområde 3 - HF Sjælsø (kolonihave).....	20
Delområde 4 - HF Tornevang (kolonihave).....	24
Delområde 5 - HF Solpletten (kolonihave).....	28
Delområde 6 - HF Skovly (kolonihave)	34
Delområde 7 - HF Vedbæk (kolonihave, uden overnatningstilladelse).....	39
Delområde 8 - NF Rundforbi (nyttehave).....	44
Delområde 9 - NF Vangebo (nyttehave)	48
Delområde 10 - NF Wesselsminde (nyttehave)	51
Delområde 11 - NF Majsletten (nyttehave)	55
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	59
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	60
Lov om miljøvurdering	61
Tillæg 4 til Kommuneplan 2021	63
Lokalplanens bestemmelser	69
§ 1 Formål	69
§ 2 Område og zonestatus	69
§ 3 Områdets anvendelse	70
§ 4 Matrikulære forhold.....	71
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	71
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	72
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	82
§ 8 Ubebyggede arealer	83
§ 9 Bevaringsbestemmelser	83
§ 10 Støj, lugt og støv.....	83
§ 11 Grundejerforeninger	84
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	84
§ 13 Servitutter og lokalplaner	84
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	86
Lokalplanens retsvirkninger	86
Vedtagelsespåtegning	87

Kortbilag

1. Lokalplanområdet

2. Delområde 1 – HF Birkerød

2A. Delområde 1 -HF Birkerød (vej- og stiadgang, parkering, fælles-
hus, fælles friarealer mm.)

3. Delområde 2 – HF Hestkøbgård
3A. Delområde 2 – HF Hestkøbgård (vej- og stiadgang, parkering, fælleshus, fælles friarealer mm.)
4. Delområde 3 – HF Sjælsø
4A. 3A. Delområde 3 – HF Sjælsø (vej- og stiadgang, parkering, fælleshus, fælles friarealer mm.)
5. Delområde 4 – HF Tornevang
5A. Delområde 4 – HF Tornevang (vej- og stiadgang, fælleshus, fælles friarealer mm.)
5B. Delområde 4 – HF Tornevang (Byggefelt)
6. Delområde 5 – HF Solpletten
6A. Delområde 5 – HF Solpletten (vej- og stiadgang. mm.)
7. Delområde 6 – HF Skovly
7A. Delområde 6 – HF Skovly (vej- og stiadgang. mm.)
8. Delområde 7 – HF Vedbæk
8A. Delområde 7 – HF Vedbæk (vej- og stiadgang, fælleshus, fælles friarealer mm.)
9. Delområde 8 – NF Rundforbi
9A. Delområde 8 – NF Rundforbi (vej- og stiadgang, fælleshus, fælles friarealer mm.)
10. Delområde 9 – NF Vangebo
10A. Delområde 9 – NF Vangebo (vej- og stiadgang, fælleshus, fælles friarealer mm.)
11. Delområde 10 – NF Wesselsminde
11A. Delområde 10 – NF Wesselsminde (vej- og stiadgang, fælleshus, fælles friarealer mm.)
12. Delområde 11 – NF Majsletten
12A. Delområde 11 – NF Majsletten (vej- og stiadgang, parkering, fælles friarealer mm.)
13. Jordfarveskala

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

I november 2020 godkendte Byplanudvalget i Rudersdal Kommune igangsættelse af udarbejdelse af ny temalokalplan for koloni- og nyttehaveområder i kommunen og i december 2021 drøftede byplanudvalget principper for fremtidig bebyggelse i koloni- og nyttehaver, som har dannet grundlag for udarbejdelsen af forslaget til temalokalplanen.

Der er syv kolonihaveområder og tre nyttehaveområder i Rudersdal Kommune, heraf otte på kommunal ejendom, som skal indgå i temalokalplanen.

Haveforeningerne varierer i størrelse og udtryk. Ligesom de i dag også administreres forskelligt på grund af forskellige deklarationer, byplanvedtægter, lokalplaner, fredninger og lejekontrakter.

Rudersdal Kommune har sammen med haveforeningerne foretaget en registrering af eksisterende forhold vedrørende byggeri i kolonihaveforeningerne.

Baggrunden for udarbejdelse af ny temalokalplan er blandt andet, at der er behov for en administrativ forenkling og klare retningslinjer for områdernes fremtidige bebyggelser, samt muliggøre at ny bebyggelse ikke kræver bygge og landzonetilladelse såfremt bebyggelsen opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det er samtidig hensigten, at temalokalplanen kan bidrage til at reducere omfanget af ikke tilladte forhold i kolonihave- og nyttehaveområderne

Lokalplanens formål

Formålet med temalokalplanen er blandt andet at fastholde områdets anvendelse til rekreativt formål i form af koloni- og nyttehaveområde samt sikre, at koloni- og nyttehaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse. Derudover er formålet at sikre, at lokalplanområdets karakter af koloni- og nyttehaveområde fastholdes. Det gøres ved at fastlægge bestemmelser for det maksimale omfang, størrelse og placering af bebyggelse i koloni- og nyttehaveområderne, samt fastsætte krav om hvor stor en del af haveloddet der skal fremstå som beplantet areal i form af bede, græsser og lignende og at hegning kunne må finde sted i form af levende beplantning.

Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden og derfor er det også en del af

lokalplanens formål at fastholde offentlighedens adgang til koloni- og nyttehaveområderne via havegange og stier.

Planloven og Kolonihaveloven

Reglerne for kolonihaver er fastsat i planloven og kolonihaveloven.

Planloven indeholder særlige bestemmelser, som skal sikre, at planlægningen for kolonihaveområder fremmes, bl.a. ved krav om, at der i kommuneplanen fastsættes retningslinjer for beliggenheden af arealer til kolonihaveområder samt rammer for indholdet af lokalplaner til kolonihaveformål.

Kolonihavelovens formål er at sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Rudersdal Kommune ønsker gennem denne lokalplan at understøtte kolonihaveloven og dermed fastholde kolonihaveforeningerne som kolonihaver.

Kolonihaveloven giver ikke mulighed for at regulere kolonihaveområder, herunder f.eks. størrelse på bygninger. Dette skal reguleres i lokalplan, gennem servitut eller i en tinglyst lejekontrakt.

Kolonihavelovens definition på en kolonihave er:

- 1) *at arealet ligger i byzone eller landzone*
- 2) *at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²*
- 3) *at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold*
- 4) *at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse og*
- 5) *at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.*

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.

Lokalplanområdets afgrænsning

Temalokalplan, for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune, omfatter 10 af de koloni- og nyttehaveområder, der er beliggende i kommunen. Heraf er otte haveforeninger beliggende på kommunalt ejet jord.

Planen omfatter seks kolonihaveforeninger med overnatningstilladelse, hvor der kan opføres bebyggelse. En kolonihave uden

tilladelse til overnatning, men med tilladelse til opførsel af bebyggelse og tre nyttehaveforeninger uden tilladelse til overnatning og begrænset bebyggelse.

Med temalokalplanen udlægges de 11 haveforeninger til hvert deres delområde, se kortbilag 2-12.

Delområder:

Kolonihaver:

1. HF Birkerød
2. HF Hestkøbgård
3. HF Sjælsø
4. HF Tornevang
5. HF Solpletten
6. HF Skovly

Kolonihave, uden tilladelse til overnatning:

7. HF Vedbæk

Nyttehaver:

8. NF Rundforbi
9. NF Vangebo
10. NF Wesselsminde
11. NF Majsletten

De 11 delområder

Flere af koloni- og nyttehaveområderne er omfattet af lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste deklarationer, som indeholder lokalplanlignende bestemmelser.

For så vidt angår de kommunalt ejet kolonihaveområde tager reguleringen afsæt i lejekontrakter, lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste deklarationer, og for de privat ejede kolonihaveområder tager den afsæt i vedtagne deklarationer, samt politiske beslutninger.

I såvel de to private haveforeninger (Solpletten og Skovly) som i kommunens kolonihaver er det et gennemgående princip både i deklarationer og lejekontrakter, at der gælder en bebyggelsesprocent på 10, og at der herudover er mulighed for at opføre 10 m² overdækket terrasse eller drivhus, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

De fleste haveforeninger har havelodder på over. 400 m². Undtagelsen er HF Tornevang og HF Hestkøbgård med lodder på ca. 300 m². I nyttehaverne er gennemsnit størrelsen på haveloderne omkring 150 m² og her er der kun givet mulighed for etablering af bebyggelse i begrænset omfang.

Lokalplanens indhold

Med vedtagelse af temalokalplanen aflyses tinglyste deklaration, byplanvedtægter og lokalplaner for de enkelte områder og lokalplanen vil danne rammen om den fremtidig regulering.

For delområde 4 HF Tornevang vil temalokalplanen få status som et tillæg til den gældende Lokalplan 22 for området for så vidt angår bebyggelsens omfang.

Temalokalplanen indeholder bestemmelser om at delområdernes haveloder ikke må sammenlægges, opdeles eller udstykkes i matrikler, undtaget herfra er Delområde 7 – HF Vedbæk, hvor det er muligt at danne 3 nye havelodder.

Det enkelte havelod skal som hovedregel fremtræde med minimum 75 % beplantet areal i form af bede, græsser og lignende. Undtaget herfra er de koloni- og nyttehaver kortlagt med jordforurening.

Hegning må kun finde sted som levende hegn i form af hække. Højden af hækken må ikke overstige 1,8 m.

Temalokalplanen fastlægger at eksisterende adgangsforhold skal fastholdes fremadrettet og være offentlige tilgængelige. Havegange skal friholdes for parkering, oplag af byggematerialer, affald og lignende. Parkering skal ske på fælles parkeringsarealer, undtaget herfra er delområde 5 HF Solpletten og Delområde 6 HF Skovly, hvor der er muligt at parkere på havearealerne.

For at sikre at lokalplanens område bevare sin karakter af koloni- og nyttehaveområde, fastlægger lokalplanen anvendelsesbestemmelser som ikke muliggøre helårsbeboelse.

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. Den samme fritagelse gør sig gældende i forhold til landzonebestemmelserne, hvor man med en lokalplan kan opnå en bonusvirkning, som erstatter kravet om landzonetilladelse. Denne temalokalplan er udarbejdet med en bonusvirkning.

Omfang af bebyggelse for kolonihavehusene

Temalokalplanen fastlægger også bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering. Fremtidig regulering tager udgangspunkt i at forenkle reguleringen i områderne. Dette ved at omfang på bebyggelsen er omregnet fra procent til kvadratmeter. Reguleringen sker gennem et fastlagt maksimal m² bebygget areal i henhold til inddeling af havelodsstørrelser i faste niveauer med 50 m² spring.

Regulering af maksimal tilladt bebyggelse forholder sig til et samlet antal m², dvs. både kolonihavehuset og sekundært byggeri som fx overdækket terrasse, udhus, drivhus, legehus og lignende. men med krav om at sekundær bebyggelse i form af drivhus, skur og legehus ikke må være sammenbygget med kolonihavehuset, undtaget herfra er Delområde 4 - HF Tornevang.

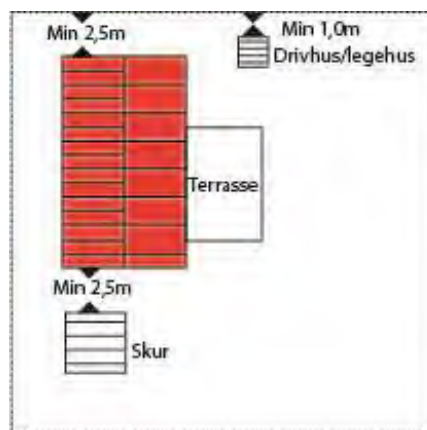
Kolonihavehuse må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde varierer fra 3 m. til 4 meter alt efter hvilket område de er placeret i.

For Delområde 4 - HF Tornevang gælder at tage skal udføres som symmetriske saddeltage.

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

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

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



Sekundær bebyggelse

Af hensyn til brandsikkerheden skal sekundær bebyggelse, undtaget overdækket terrasse, minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset. Endvidere skal alle bygninger placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo.

Undtaget herfra er drivhus og legehus, der kan placeres 1 m. fra haveloddets skel mod nabo.

Nyttehaver

I temalokalplanens regulering af nyttehaver videreføres den eksisterende regulering ift. omfang af bebyggelse fra tidligere planer og lejekontrakt. Det vil sige, at der for NF Rundforbi og NF Vangebo gives mulighed for en redskabsskabe med en maksimal højde på 1 m og med et maksimalt areal på 2 m², og for NF Wesselsminde tillades et drivhus på maksimalt 7,5 m² med en højde der ikke overstiger 2,5 m.

Tekniske anlæg

Lokalplanen muliggør, at der må etableres tekniske anlæg både til områdets egen forsyning samt til kollektive forsyningsanlæg. Disse anlæg omfatter telemaster, solcelleanlæg/solfangeanlæg, transformstationer, teknikskabe, forsinkelsesbassiner og lignende.

Delområde 1 HF Birkerød (kolonihave)



Kolonihaveforeningen HF Birkerød omfatter en del af matr. 1a, samt en del af matr. 1b begge Birkerød By, Birkerød og en del af matr. 18d Bidstrup by, Birkerød, som ejes af Naturstyrelsen. Delområdet er mod nord afgrænset af Birkerød sports- og idrætsanlæg, samt Birkerød gymnasium. Mod syd grænser kolonihaveområdet op til Dumpedalen, som er et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser, samt en arealfedning. Mod vest grænser området op til togbanen.

HF Birkerød rummer 48 havelodder, hvor gennemsnit på havernes størrelse ca. er 400 m² pr. have.

Delområdet vejbetjenes fra Bistrupvej/Havestien. Der er placeret fællesparkering indenfor delområdet.

Matrikel 1b Birkerød By, en del af Delområde 1 HF Birkerød er jordforurenet og som konsekvens heraf har kommunen fastsat nærmere retningslinjer for dyrkning og anvendelse af haverne i lejekontrakterne.



HF Birkerød

Planens indhold for delområdet

Området må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal.

Der kan ske en matrikulær ændring, så kolonihaverne bliver omfattet af samme matrikel.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

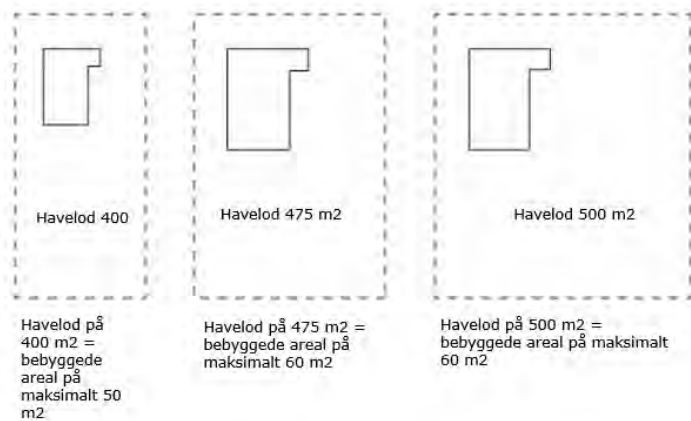
Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles areal.

Bebyggelsen

Det samlede byggeri, der kan opføre på hvert havelod skal følge nedenstående tabel:

Grund	Byggeri
Under 350 m ²	Max 45 m ²
350-400 m ²	Max. 50 m ²
400-450 m ²	Max. 55 m ²
Over 450 m ²	Max 60 m ²



Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde Bi.R23, ved Dumpedalen, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, kolonihave og derudover fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser.

Den del af delområde 1 HF Birkerød, som er udlagt til parkering, er omfattet af rammeområde Bi.R1, Dumpedalen. Som udlægger området til større rekreativ anvendelse.

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

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt 13, for tidligere Birkerød Kommune. I vedtægten er området udlagt til offentligt formål, skole med tilhørende idrætsanlæg og parkeringspladser samt stadionanlæg.

Med vedtagelse af temalokalplanen delaflyses ovenstående byplanvedtægt for den del, der omfatter lokalplanen.

Deklaration/Servitutter

Området er omfattet af Deklaration, Dok om anvendelse af området til kolonihaveformål – tinglyst den 8/7-1985.

Deklaration fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål og fastlægger at hver enkelt lod ikke må bebygges mere end 10%, i beregningen medregnes både kolonihavehus, samt skure. Overdækket terrasser/drivhuse kan holdes uden for denne beregning for såvidt angår de første 10 m². Ingen bygning må være højere end 3 meter målt fra terræn til bygningens højeste punkt. Deklarationen fastlægger også bestemmelser om placering og bygningens ydre fremtræden.

Ovenstående deklARATION indeholder lokalplanlignende bestemmelser, som vil være i strid med de nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Derfor aflyses deklARATIONEN i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen.

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.

Naturbeskyttelsesloven - skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Det betyder, at der ikke uden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 kan opføres ny bebyggelse, eller om og tilbygning inden for skovbyggelinjen. Kommunalbestyrelsen kan dispensere i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2.

Rudersdal Kommune er myndighed i forhold til meddelelse af dispensation fra skovbyggelinjen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 258 Rude Skov (habitatområde 267 Rude skov). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 700 meter fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Museumsloven

Der er inden for området registreret et beskyttet dige.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet ligger indenfor Birkerød Vandforsyning a.m.b.a, område, 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 ikke udpeget som indvindingsoplande.

Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for grundvandet.

Delområde 2 - HF Hestkøbgård (kolonihave)



Kolonihaveområdet HF Hestkøbgård omfatter matrikel 1bg Hestkøb, Bistrup og ligger inden for landskabsfredningen Stavnsholt kilen. Delområdet er mod nord afgrænset af et erhvervsområde. Mod vest og syd grænser det op til Furesø golfbane og øst for området ligger der et villaområde.

Haveforeningen rummer 46 havelodder, der hver er på ca. 300 m².

Delområdet vejbetjenes fra Hestkøb Vænge og der er fællesparkeering i området.



HF Hestkøbgård

Planens indhold for delområdet

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal.

Der kan ske en matrikulær ændring, så kolonihaverne bliver omfattet af samme matrikel.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles friareal.

Bebyggelsen

På hvert havelod må der maksimalt opføres 45 m² bebyggelse.

Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

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.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Bi.R24, ved Hestkøbgård, som fastlægger området til rekreativ anvendelse i form af kolonihaveområde. Rammen fastlægger bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for området.

Området er i kommuneplanen udpeget som støjbelastet. Da der er tale om en eksisterende anvendelse, skal der ikke etableres støjskærmning.

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for de kulturhistoriske værdier, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter, og planen vurderes derfor heller ikke i strid med retningslinjerne for de værdifulde kulturmiljøer.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Deklaration

Området er omfattet af deklARATION, Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv, vedr. 1bg/Hestkøbgård tinglyst 8/7-1985.

Deklarationen fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål. Deklarationen fastlægger også at hver enkelt lod ikke må bygges med mere end 10%. I beregningen medregnes både kolonihavehus, samt skure. Overdækket terrasser/drivhuse kan holdes uden for denne beregning for så vidt angår de første 10 m². Endvidere er fastlagt at ingen bygning må være højere end 3 meter målt fra terræn til bygningens højeste punkt. Deklarationen fastlægger også bestemmelser om placering og bygningens ydre fremtræden.

Ovenstående deklARATION indeholder lokalplanlignende bestemmelser, som vil være i strid med de nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Derfor aflyses deklARATIONen i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen.

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

Temalokalplanen indeholder bestemmelser for HF Hestkøbgård, der tager afsæt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som deklarationen *Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv. vedr. 1bg/Hestkøbgård, tinglyst 8/7-1985*, har fastlagt.

Området er omfattet af landskabsfredningen Stavnsholt kilen, Afgørelse af 25/10-2016.

Fredningskendelsen har til formål at bevare de landskabelige, biologiske og kulturhistoriske værdier. Fredningen rummer bl.a. bestemmelser om terræn og beplantning der omfatter haveforeningen.

Fredningskendelsens § 12 fastlægger følgende bestemmelse for Haveforeningen Hestkøbgård:

Uanset foranstående bestemmelser kan den hidtidige anvendelse af matr.nr. 13a og 11f Stavnsholt By, Farum (Damgården) og matr.nr. 1bg Hestkøb, Bistrup (Hestkøbgård Haveforening) som haveforening fortsætte. Opførelse af nye haveforeningshuse på op til 8 m² og opstilling af nye, indregistrerede campingvogne til erstatning for de eksisterende haveforeningshuse og eksisterende campingvogne er tilladt. I andre tilfælde kræver opførelse af nye haveforeningshuse eller opstilling af nye campingvogne fredningsnævnets godkendelse.

Det vurderes, at de nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen vil være i strid med fredningskendelsens § 12.

Det vurderes dermed, at Fredningsnævnet for København skal tage stilling til, om fredningsnævnet ønsker at meddele dispensation til opførelse af ny kolonihavebebyggelse i hvert enkelt tilfælde, at den enkelte havelodsejer ønsker at udnytte temalokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Det er dermed forvaltningens klare vurdering, at der ikke lovligt kan opføres ny bebyggelse i området førend, at Fredningsnævnet for København har meddelt dispensation.

Fredningskendelsen blev vedtaget i 2016, og deklarationen er fra 1985. Det betyder, at inden fredningskendelsens vedtagelse har det været tilladt med opførelse af kolonihavebebyggelse på op til 45 m² på de enkelte haveloder.

Som led i udarbejdelsen af temalokalplanen har forvaltningen tilbage i december 2021 fremsendt en skrivelse til Fredningsnævnet for København. Her redegjorde forvaltningen blandt andet for, at deklarationens bebyggelsesregulerende bestemmelser er i strid med fredningens § 12. I brevet oplyste forvaltningen endvidere, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i den kommende temalokalplan ikke vil stemme overens med fredningens § 12.

Forvaltningen ønskede, at nævnet gav en vurdering af, hvordan forholdet mellem fredningens og temalokalplanens byggemuligheder kunne håndteres. Fredningsnævnet for København har i denne forbindelse ikke henvendt sig til forvaltningen.

Ved fremlæggelse af planforslaget i offentlig høring får Fredningsnævnet for København mulighed for at fremsende høringssvar til planen inden, at planen vedtages endeligt.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt ville være en del af landzonetilladelsen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov (habitatområde 123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov og fuglebeskyttelsesområde 109 Furesø med Vaserne og Farum sø). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 2,0 km. fra nærmeste Natura 2000 område og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet ligger indenfor Birkerød Vandforsyning a.m.b.a, område, 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 indvindingsopland indenfor OSD.

Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for grundvandet.

Delområde 3 - HF Sjælsø (kolonihave)



Kolonihaveområdet er omkranset af boligområder, der består af rækkehuse og parcelhuse. Inden for kolonihaveområdet ligger der en sø, der er udpeget som § 3-område.

Haveforeningen rummer 24 havelodder, der hver er på ca. 400 m².

Delområdet har vejadgang af Byagervej/Stenløkken og der er fællesparkering i området.



§ 3 søen i HF Sjælsø

Planens indhold for delområdet

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nytehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles friareal.

Bebyggelsen

Det samlede byggeri, der kan opføre på hvert havelod skal følge nedenstående tabel:

Grund	Byggeri
Under 350 m ²	Max 45 m ²
350-400 m ²	Max. 50 m ²
400-450 m ²	Max. 55 m ²
Over 450 m ²	Max. 60 m ²

Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Bi.R21, ved Byagervej, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, kolonihave og derudover fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for landskabet, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningen som bevaringsværdigt landskab.

Det vurderes, at Temalokalplan 284 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt 17, delområde D3. I vedtægten er området udlagt til offentligt formål. Af vedtægten fremgår det at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området skal fastlægges i et tillæg til vedtægten. Der er ikke udarbejdet et sådan tillæg.

Med vedtagelse af temalokalplanen delaflyses ovenstående byplanvedtægt for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration/Servitutter

Området er omfattet af en deklARATION, Dok om anvendelse af området til kolonihaveformål – tinglyst den 8.7-1985.

Deklaration fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål. Deklarationen fastsætter ikke nogen særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Ovenstående deklARATION indeholder ikke lokalplanlignende bestemmelser, som vil være i strid med de nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Men for at lette administrationen aflyses deklARATIONen i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen.

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

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

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Indenfor delområde 3 - HF Sjælsø, er en sø, som er udpeget som § 3 område, hvorefter der ikke må foretages ændringer i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m². Planen vurderes ikke få nogen væsentlig betydning for udpegningen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 258 Rude Skov (habitatområde 267 Rude skov). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 2,1 kilometer fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet ligger indenfor Birkerød Vandforsyning a.m.b.a, område, 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 ikke udpeget som indvindingsoplande.

Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for grundvandet.

Klima- og energipolitik

I Kommuneplan 2021 er området, udpeget som risikoområde med høj sandsynlighed for oversvømmelser ved en 100-årshændelse.

Udpegningen som risikoområde vurderes ikke at få nogen betydning for planen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet og de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke vurderes at tilføje området ekstra værdi, der kræver beskyttelse, ligesom planen også fastsætter at bebyggelse skal placeres på punktfundamenter. Planen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for risikoområder.

Delområde 4 - HF Tornevang (kolonihave)



HF Tornevang er placeret indenfor en landskabsfredning og øst for området ligger Kajerød Å. Syd og øst for kolonihaveområdet ligger der et boligområde.

Haveforeningen rummer 37 havelodder, svarende til ca. 300-500 m² pr. havelod. Der er fællesparkering i området og området vejbetjenes af Tornestien.

Delområdet er jordforurenet og som konsekvens heraf har kommunen fastsat nærmere retningslinjer for dyrkning og anvendelse af haverne i lejekontrakterne.



HF Tornevangs store græsarealer, med kolonihaver i baggrunden

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles friareal.

Bebyggelsen

På hvert havelod må der maksimalt opføres 30 m² bebyggelse.

Kolonihavehuse skal være sammenbygget med øvrige småbygninger.

Undtaget herfra er drivhus og legehuse der kan være fritliggende.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 4m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af 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.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Bi.R22, ved Tornevangsvej, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, kolonihave og derudover fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser.

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

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for landskabet, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningen som bevaringsværdigt landskab.

Det vurderes, at Temalokalplan 284 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

Lokalplan

Området er omfattet af Lokalplan 22, for et område ved Kajerød Å. Lokalplanen er beliggende i område B, som udlægger området til offentligformål Kolonihave og park. For område B, fastsættes et maksimalt bebygget etageareal på 20 m² pr. kolonihavelod og maksimalt en bygning pr. havelod. Bebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt, som ligger 2,5 meter fra havelodsskel og kolonihavehusets facade mod ankomstvej må maksimalt ligge 10 meter fra det bagerste havelodsskel.

Temalokalplanen er udarbejdet som et tillæg til den nuværende og gældende Lokalplan 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv. Med tillægget ophæves §§ 7.2 og 8.1 i lokalplan 22, i forbindelse med den endelige vedtagelse af dette tillæg til Lokalplan 22.

Fredning

Området er omfattet af landskabsfredningen Kajerød, Afgørelse af 21/8-1964.

Temalokalplanen er udarbejdet med et tillæg til den nuværende og gældende Lokalplan 22. De bestemmelser tillægget fastsætter for delområde 4 er i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne fra Kajerød fredningen og der kræves ikke dispensation fra fredningen til opførelse af den bebyggelse tillægget til lokalplanen muliggør.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt ville være en del af landzonetilladelsen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 137 Kattehale Mose (habitatområde 121 Kattehale Mose). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 1,4 kilometer fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet ligger indenfor Birkerød Vandforsyning a.m.b.a, område, 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.

En del af 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.

Delområde 5 - HF Solpletten (kolonihave)



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

Delområdet omfatter et areal på ca. 30.000 m² og består af 62 haveloder på 350-500 m². Området vejbetjenes fra Øverødvej og der er fællesparkering i området. Ved nogle af husene er der tillige etableret privat parkering foran kolonihavehuset.



HF Solpletten

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles friareal.

Bebyggelsen

Det samlede byggeri, der kan opføre på hvert havelod skal følge nedenstående tabel:

Grund	Byggeri
Under 400 m ²	Max 50 m ²
400-450 m ²	Max. 55 m ²
Over 450 m ²	Max. 60 m ²

Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3,5 m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af 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.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde GH.R5, Solpletten, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, kolonihave og derudover fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser.

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

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab, værdifuldt kulturmiljø og økologisk forbindelse. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for udpegningerne, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningerne. Vurderingen begrundes i, at lokalplanen ikke i sig selv giver anledning til anlæg og projekter, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse.

Det vurderes, at Temalokalplan 284 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for hvad angår bebyggelsens omfang. Derfor er der udarbejdet et tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Lokalplanen udlægger kun fremtidige rammer for byggeri. Lovlig eksisterende anvendelse eller bebyggelse, som er etableres før offentliggørelse af lokalplanforslaget kan fortsætte som hidtil. Hidtil har området været reguleret af en tinglyst deklaration med lokalplanlignende bestemmelser. Den gældende kommuneplanramme indeholder detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er enslydende med den gældende deklaration.

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 sikrer dermed overensstemmelse mellem Kommuneplan 2021 og Temalokalplan 284. Dette gøres ved at fjerne note om bebyggelsens omfang og udformning samt at fjerne bebyggelsesprocenten i rammeområde Gh.R5.

Kommuneplantillægget muliggør dermed, at lokalplanen lovligt kan vedtages.

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 omkring 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 %

Ovenstående deklaration samt byplanudvalgets beslutningen indeholder lokalplanlignende bestemmelser, derfor aflyses deklarationen i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen og den politiske beslutning indarbejdes i temalokalplanens bestemmelser.

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

Temalokalplanen indeholder bestemmelser for HF Solpletten, der tager afsæt i at videreføre de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som deklarationen *Dok. Om bebyggelse og benyttelse mv., som er tinglyst 8/12-1958*, har fastlagt.

Deklarationen fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål, samt særlige bestemmelser omkring omfang og placering af bebyggelse.

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

Fredningen har 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. Fredningen fastsætter bl.a. bestemmelser om bebyggelse, tekniske anlæg, terrænregulering og beplantning, samt følgende bestemmelse omkring kolonihavebebyggelse for Solpletten, på matrikel 6ch Øverød By, Søllerød.

§ 12. stk. 5 fastlægger, 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.

Fredningen er fra 2016. Det betyder, at der allerede blev administreret efter Byplanudvalgets beslutning fra 1999 inden fredningen blev vedtaget.

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

Temalokalplanen aflyser deklarationen *dok om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 8/12-1958*, og erstatter den med temalokalplanen.

Det er hensigten med temalokalplanen at fastsætte bestemmelser i tråd med deklarationen og den politiske beslutning fra 1999.

Fredningen henviser dog til deklarationen fra 1958, og det skal afklares om deklarationen kan aflyses, og erstattes af temalokalplanen. Dette vil forenkle administrationsgrundlaget.

Rudersdal Kommune vurderer som fredningsmyndighed, at temalokalplanens bestemmelser ikke vil være i strid med den omtalte fredning, da disse bestemmelser i princippet videreføres.

Kan temalokalplanen ifølge Fredningsnævnet for København ikke erstatte deklarationen, skal der ifølge forvaltningens vurdering foretages dispensation fra fredningskendelsen § 12 stk. 5 i hvert enkelt tilfælde, at den enkelte havelodsejer ønsker at udnytte temalokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Som led i udarbejdelsen af temalokalplanen har forvaltningen tilbage i december 2021 fremsendt en skrivelse til Fredningsnævnet for København.

Her redegjorde forvaltningen blandt andet for, at fredningen henviser til den omtalte deklaration. Forvaltningen ønskede tilkendegivelse på, at det ikke fremadrettet kræver fredningsnævnets tilladelse til byggeri af kolonihavehus på det enkelte havelod såfremt, at bebyggelsens følger temalokalplanens bestemmelser.

Fredningsnævnet for København har i denne forbindelse ikke henvendt sig til forvaltningen.

Ved fremlæggelse af planforslaget i offentlig høring får Fredningsnævnet for København mulighed for at fremsende høringssvar til planen inden, at planen vedtages endeligt

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 258 Rude Skov (habitatområde 267 Rude skov). Planerne 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 og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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.

Delområde 6 - HF Skovly (kolonihave)



Haveforeningen Skovly er beliggende i Trørød. Vest for området ligger Trørød skole og nord for området er forskellige boligbebyggelser. Øst for området ligger en del blandet erhverv.

Området omfatter et areal på ca. 30.00 m² bestående af ca. 50 haveloder med et areal hver på 500-1000 m².

Området vejbetjenes fra Skelstedet og der er fællesparkering i området.



HF Skovly

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nytehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

Det med signatur viste areal på kortskitsen skal udlægges til fælles friareal.

Bebbyggelsen

Det samlede byggeri, der kan opføre på hvert havelod skal følge nedenstående tabel:

Grund	Byggeri
Under 550 m ²	Max. 65 m ²
550-600 m ²	Max. 70 m ²
600-650 m ²	Max. 75 m ²
650-700 m ²	Max. 80 m ²
700-750 m ²	Max. 85 m ²
750-800 m ²	Max. 90 m ²
800-850 m ²	Max. 95 m ²
850-900 m ²	Max. 100 m ²
900-950 m ²	Max. 105 m ²
950-1000 m ²	Max. 110 m ²
Over 1000 m ²	Max. 115 m ²

Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3,5m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af byzone og skal forblive i byzone.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Tr.R3, Haveforeningen Skovly, som fastlægger området til rekreativ anvendelse i form af kolonihaveområde. Rammeområdet fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for bebyggelsens omfang.

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

Det vurderes, at Temalokalplan 284 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der udarbejdet et tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Efter Planloven kan der kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanen.

Lokalplanen udlægger kun fremtidige rammer for byggeri. Lovlig eksisterende anvendelse eller bebyggelse, som er etableres før offentliggørelse af lokalplanforslaget kan fortsætte som hidtil. Hidtil har området været reguleret af en tinglyst deklaration med lokalplanlignende bestemmelser. Den gældende kommuneplanramme indeholder detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er enslydende med den gældende deklaration.

Med Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 sikres dermed overensstemmelse mellem Kommuneplan 2021 og Temalokalplan 284. Dette gøres ved at fjerne note om bebyggelsens omfang og placering samt at fjerne bebyggelsesprocenten i rammeområde Tr.R3.

Kommuneplantillægget muliggør dermed, at lokalplanen lovligt kan vedtages.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt 15, for Gl. Holte nord, der fastlægger området til offentlige og almennyttige formål, samt at matrikel 1bk Holte By, fortsat kan anvendes til kolonihave og matrikel 1hp kan anvendes til offentlig eller almennyttigformål efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse. (matrikel 1hp ligger i byplanvedtægt 15, indenfor det delområde, der hedder offentligformål matrikel 1a og 1cc). Planen fastlægger derudover ingen særlige bestemmelser for kolonihaver.

Med vedtagelse af temalokalplanen delaflyses ovenstående byplanvedtægt for den del, der omfatter delområdet.

Deklaration og politisk beslutning

Området er omfattet af deklaration, dok om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 22/9-1954

Deklarationen fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål, deklARATIONEN fastlægger også særlige bestemmelser omkring omfang og placering af bebyggelse.

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

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 bebyggelsesprocenten på 10 %.

Ovenstående deklaration samt byplanudvalgets beslutningen indeholder lokalplanlignende bestemmelser, derfor aflyses deklarationen i forbindelse med den endelige vedtagelse af temalokalplanen og den politiske beslutning indarbejdes i temalokalplanens bestemmelser.

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.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 144 Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave. (habitatområde 191 Nedre Mølleådal. Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 1,5 kilometer fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket

Kirkebyggelinje

Området er delvist omfattet af en kirkebyggelinje.

Kirkebyggelinjen fastsætter en beskyttelseslinje på 300 m. fra kirken hvor der indenfor dette område, ikke må opføres bebyggelse på over 8,5 meter. Anvendelsen som kolonihave/nyttehave vurderes ikke at have betydning eller påvirke kirkebyggelinjen, da bebyggelsen i området allerede er etableret og anvendelsen som kolonihave ikke kræver bebyggelse i den højde.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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 ikke udpeget som indvindingsopland.

Lokalplanen har ingen betydning for grundvandet.

Klima- og energipolitik

I Kommuneplan 2021 om klimatilpasningsplan er området, udpeget som risikoområde med høj sandsynlighed for oversvømmelser ved en 100-årshændelse.

Udpegningen som risikoområde vurderes ikke få nogen betydning for planen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet og de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke vurderes at tilføje området ekstra værdi, der kræver beskyttelse, ligesom planen også fastsætter at bebyggelse skal placeres på punktfundamenter. Planen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for risikoområder.

Kystplanlægning

Området er beliggende indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Øresund, men bag eksisterende bebyggelse og skovarealer, hvorfor det vurderes at planen ikke vil have visuel påvirkning af kysten.

Delområde 7 - HF Vedbæk (kolonihave, uden overnatningstilladelse)



Kolonihaveforeningen Vedbæk ligger i kommunens nordøstlige del, nord for Trørød. Nord, vest og øst for HF Vedbæk ligger det fredede område, Maglemose Rende. Syd for området ligger der et jordbrugsområde, samt villaer og rækkehuse i Trørød.

Delområdet omfatter 67 haveloder, heraf er der 50 kolonihaver og 17 nyttehaver. Havernes areal svarer til ca. 350 m². HF Vedbæk er en kolonihave, hvor det ikke er tilladt at overnatte.

Delområdet vejbetjenes fra Skyttehaven og der er fællesparkering i området.



Foto fra HF Vedbæk

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nytehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal. Der er ikke tilladelse til overnatning i kolonihaven.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

De med signatur viste arealer på kortskitsen skal udlægges til fælles friarealer.

Bebyggelsen

Det samlede byggeri, der kan opføre på hvert havelod må ikke overstige 40 m².

Kolonihavehuse skal være fritliggende og bygges sammen med overdækkede terrasser.

Kolonihavehusene må ikke sammenbygges med småbygninger.

Kolonihavehuse må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 3,5 m.

Småbygninger skal ligge min. 2,5 m fra kolonihavehuset og højden på bygningerne må ikke overstige 2,5 m.

Alle bygninger skal placeres min. 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Legehuse og drivhuse kan dog placeres 1m fra havelodsskel til nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af 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.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Tr.R4, Haveforeningen Vedbæk, som fastlægger området til rekreativ anvendelse i form af kolonihaveområde og fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for området.

En mindre del af området er i kommuneplanen udpeget med kulturhistorisk bevaringsværdi. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for udpegningen, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningerne. Vurderingen begrundes i at lokalplanen ikke i sig selv giver anledning til anlæg og projekter, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse.

Det vurderes, at Temalokalplan 284 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der udarbejdet et tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Efter Planloven kan der kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanen.

Lokalplanen udlægger kun fremtidige rammer for byggeri. Lovlig eksisterende anvendelse eller bebyggelse, som er etableres før offentliggørelse af lokalplanforslaget kan fortsætte som hidtil. Hidtil har området været reguleret af en tinglyst deklaration med lokalplanlignende bestemmelser. Den gældende kommuneplanramme indeholder detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ikke er enslydende med den gældende deklaration.

Med kommuneplantillæg nr. 4 ændres rammebestemmelser for rammeområdet. Det gøres ved at fjerne bebyggelsesprocenten i rammeområde Tr.R4 samt at fjerne note om bebyggelsens omfang. Kommuneplantillægget muliggør dermed, at lokalplanen lovligt kan vedtages.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt 3, tillæg 7 – for en del af Søllerød bylag, der fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Med vedtagelse af temalokalplanen delaflyses ovenstående byplanvedtægt for den del, der er omfattet af delområdet.

Deklaration

Området er omfattet af deklaration, dok om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 25/11-1976

Deklarationen fastlægger områdets anvendelse til kolonihaveformål, deklarationen fastlægger også særlige bestemmelser omkring omfang og placering af bebyggelse.

Ovenstående deklaration indeholder lokalplanlignende bestemmelser, som vil være i strid med de nye bebyggelsesregulerende bestemmelser i temalokalplanen.

Derfor aflyses deklarationen i forbindelse med endelig vedtagelse af temalokalplanen.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt ville være en del af landzonetilladelsen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 259 Folehave skov (habitatområde 268 Folehave skov). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 300 meter fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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 ikke udpeget som indvindingsopland.

Lokalplanen har ikke betydning for grundvandet.

Kystplanlægning

Området er beliggende indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Øresund, men bag eksisterende bebyggelse og skovarealer, hvorfor det vurderes at planen ikke vil have visuel påvirkning af kysten.

Delområde 8 - NF Rundforbi (nyttehave)



Nyttehaven Rundforbi grænser mod sydvest op til Nærum og nord for området ligger det fredede område, Bakkevej, Gissø, Tuemose og Kratmose.

Delområdet består af 25 haveloder, som hver især er på ca. 150 m².

Området har adgangsvej af stien ved Egebæksvej. Parkering foregår udenfor planområdet.



NF Rundforbi og udsigt mod Rundforbivej

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal. Der er ikke tilladelse til overnatning i nyttehaven.

Bebyggelsen

Der må kun opføres 1 mindre redskabsskabe pr. havelod med en længde på 2m og højde og bredde på 1m. Redskabsskabsklassen skal placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af 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.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttelhaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Tr.R8 Kratmose, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, natur.

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

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og økologisk forbindelse. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for udpegningerne, da der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningerne. Vurderingen begrundes i at lokalplanen ikke i sig selv giver anledning til anlæg og projekter, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt ville være en del af landzonetilladelsen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 144 Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave (habitatområde 191 Nedre mølleådal). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura 2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 230 meter fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Museumsloven

Der er i området registreret et fortidsminde og et fortidsmindeareal.

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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.

En del af 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 indvindingsområde.

Lokalplanen har ingen betydning for grundvandet.

Klima- og energipolitik

I Kommuneplan 2021 er området, udpeget som risikoområde med høj sandsynlighed for oversvømmelser ved en 100-årshændelse.

Udpegningen som risikoområde vurderes ikke at få nogen betydning for planen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet og de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke vurderes at tilføje området ekstra værdi, der kræver beskyttelse.

Geologisk interesseområde

En del af området er udpeget som geologisk interesseområde. Området er ikke udpeget som geologisk bevaringsværdig. Udpegningen omfatter ikke det areal hvor haverne er placeret. Planen vurderes derfor ikke at have betydning for udpegningen.

Delområde 9 - NF Vangebo (nyttehave)



Området er beliggende i udkanten af Søllerød. Vangeboskolen og daginstitutionen Ravnholm Skovbørnehave og Sankt Georggårdens Vuggestue ligger som nærmeste naboer til området. Nordøst for området ligger det fredede område Mølleådal. Syd for området grænser området op til Natura 2000 – habitatområdet, Nedre Mølleådal. Vest for området ligger Søllerød Park og fritliggende villaer.

I området er der 18 havelodder med et gennemsnit på ca. 150 m². Området har adgang via Vangeboled og der er parkering uden for området.



NF Vangebo

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på

det på kortskitsen viste areal. Der er ikke tilladelse til overnatning i nyttehaven.

Bebyggelsen

Der må kun opføres 1 mindre redskabsskabe pr. havelod med en længde på 2m og højde og bredde på 1m. Redskabsskabsklassen skal placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af byzone og skal forblive i byzone.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttehaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Sø.D5, Vangeboled, som fastlægger området til offentlige formål, institutioner, offentlig administration og fritidsanlæg. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40 for den enkelte ejendom, og ny bebyggelse må maksimalt opføres med 2 etager.

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

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 144 Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave (habitatområde 191 Nedre mølleådal). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 150 meter fra Natura-2000 området. Der er endvidere tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket.

Museumsloven

Områdets nordøstlige hjørne er udpeget som kulturarvsareal

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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 ikke udpeget som indvindingsopland.

Lokalplanen har ingen betydning for grundvandet.

Klima- og energipolitik

I Kommuneplan 2021 om klimatilpasningsplan er området, udpeget som risikoområde med høj sandsynlighed for oversvømmelser ved en 100-årshændelse.

Udpegningen som risikoområde vurderes ikke få nogen betydning for planen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet og der ikke kan opføres byggeri inden for området. Planen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for risikoområder.

Delområde 10 - NF Wesselsminde (nyttehave)



Haveforeningen Wesselsminde er en nyttehaveforening uden tilladelse til overnatning. Området grænser mod øst op til skovarealet Jægersborg Hegn og vest for området ligger der en døgninstitution. Nord for området ligger haveforeningen HF Nærum og Omegn "De ovale haver", som ikke er omfattet af denne lokalplan. Syd for området ligger det fredede areal, Mølleådalen.

Delområdet består af 38 haveloder på hver især ca. 200 m². Området har vejadgang af Wesselsmindevej og der er fællesparkering i planområdet



NF Wesselsminde, med fælleshuset i midten af området.

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Fælleshuset kan placeres på det på kortskitsen viste areal. Der er ikke tilladelse til overnatning i nyttehaven og udover et drivhus kan der ikke opføres bebyggelse.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

De med signatur viste arealer på kortskitsen skal udlægges til fælles friarealer.

Bebyggelsen

Der må kun etableres et drivhus på 7,5 m². Højden på drivhuset må ikke overstige 2,5 m. målt fra naturligt terræn til kip og drivhuset skal placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabo.

Zonestatus

Området er omfattet af 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.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttelhaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Næ.D11 Wesselsminde, som fastlægger området til offentlige formål, institutioner, fortrinsvis for børn og unge, samt fritid, herunder nyttehaver. Rammen fastlægger at der ikke kan etableres yderligere bygninger undtagen til drift.

Området er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt landskab og som kulturhistorisk bevaringsværdi. Planen vurderes ikke at få nogen væsentlig betydning for udpegningerne, da der er tale

om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, men som ikke ændrer på områdets eksisterende karakter og planen er derfor heller ikke i strid med udpegningerne. Vurderingen begrundes i at lokalplanen ikke i sig selv giver anledning til anlæg og projekter, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og skal søge at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv, hvorfor der forløber en byggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

Temalokalplanen er udarbejdet med en bonusvirkning. Det betyder, at de forhold, som er beskrevet i lokalplanen, kan virkeliggøres, uden at det kræver landzonetilladelse. Det betyder endvidere at der ikke skal søges om dispensation til bebyggelse inden for skovbyggelinjen, da en sådan dispensation normalt ville være en del af landzonetilladelsen.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 144 Nedre Mølleådal og Jægersborg Dyrehave (habitatområde 191 Nedre mølleådal). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 100 meter fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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 ikke udpeget som indvindingsoplande.

Lokalplanen har ingen betydning for grundvandet.

Klima- og energipolitik

I Kommuneplan 2021 om klimatilpasningsplan er området, udpeget som risikoområde med høj sandsynlighed for oversvømmelser ved en 100-årshændelse.

Udpegningen som risikoområde vurderes ikke at få nogen betydning for planen, da planen ikke ændrer i anvendelsen af arealet og de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke vurderes at tilføje området ekstra værdi, der kræver beskyttelse. Planen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for risikoområder.

Kystplanlægning

Området er beliggende indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Øresund, men bag eksisterende bebyggelse og skovarealer, hvorfor det vurderes at planen ikke vil have visuel påvirkning af kysten.

Delområde 11 - NF Majsletten (nyttehave)



Haveforeningen Majsletten er en nyttehaveforening uden tilladelse til overnatning. Området er beliggende i Trørød og grænser mod nord, syd og vest op boligområder, der består af rækkehuse og parcelhuse. Øst for området ligger det fredede område, Langhaven Park.

Delområdet består af ca. 50 haveloder på hver især ca. 100 m². Området har vejadgang af Langehaven/Kløverengen og der er fællesparkering i planområdet

Delområdet er jordforurennet og som konsekvens heraf har kommunen fastsat nærmere retningslinjer for dyrkning og anvendelse af haverne i lejekontrakterne.



NF Majsletten.

Planens indhold for delområde

Delområdet må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehaver, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Der er ikke tilladelse til overnatning i nyttehaven og udover et mindre redskabsskur, drivhus og overdækning kan der ikke opføres bebyggelse.

Parkering skal ske på arealet markeret med "P" på kortskitsen.

Adgang til området skal ske som vist på kortskitsen.

De med signatur viste arealer på kortskitsen skal udlægges til fælles friarealer.

Bebyggelsen

Der må på hvert havelod kun etableres et mindre redskabsskur og/eller et drivhus med et samlet areal på maksimalt 6 m² og etableres tilhørende overdækning på maksimalt 4 m².

Eventuelle overdækninger skal være sammenbygget med redskabsskuret.

Højden på bebyggelsen må opføres i maksimalt en etage og højden må ikke overstige 2,5 meter.

Bebyggelsen skal placeres i en afstand på 2,5 meter fra nabolod og al bebyggelse skal være punktfunderet og hævet minimum 15 cm. over terræn.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

Forhold til anden planlægning

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.

Lokalplanen er en temalokalplan for Kolonihaver og Nyttelhaver i kommunen og planen fastlægger ingen bestemmelser, som er relevante i forholdt til fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Området er i kommuneplanen omfattet af rammeområde Tr.R1 Majsletten, som fastlægger området til rekreativ anvendelse, koloni- og nyttehave og fastsætter bebyggelsesregulerende rammebestemmelser for området.

Det vurderes, at Temalokalplan 284 ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Derfor er der udarbejdet et tillæg 4 til Kommuneplan 2021.

Efter Planloven kan der kun laves en lokalplan for et område, når lokalplanen stemmer overens med kommuneplanen.

Lokalplanen udlægger kun fremtidige rammer for byggeri. Lovlig eksisterende anvendelse eller bebyggelse, som er etableres før offentliggørelse af lokalplansforslaget kan fortsætte som hidtil. Hidtil har området været reguleret af en byplanvedtægt uden nærmere bestemmelse for udnyttelse af arealet, samt en lejekontrakt der beskriver områdets omfang af bebyggelse. Det vurderes, at der ikke har været overensstemmelse mellem rammeområdets bestemmelser og lejekontrakten.

Med kommuneplantillæg nr. 4 ændres rammebestemmelser for rammeområdet. Det gøres ved at fjerne maksimalt etageareal (m²) i rammeområde Tr.R1, samt at fjerne note om bebyggelsens omfang og udformning. Kommuneplantillægget muliggør dermed, at lokalplanen lovligt kan vedtages.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt 17, tillæg 1. I vedtægten er området udlagt til offentligt formål. Vedtægten indeholder ikke nærmere bestemmelser for anvendelsen af området.

Med vedtagelse af temalokalplanen delaflyses ovenstående byplanvedtægt for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Politisk beslutning

Den 6/11-2019 besluttede Byplanudvalget at give tilladelse til etablering af mindre huse på haveloderne. Lejekontrakten for nyttehaveerne er efterfølgende blevet ændret og området er blevet administreret efter følgende bestemmelser.

Der må på hvert havelod opstilles et mindre redskabsskur på 6 m² og etableres tilhørende overdækning på maksimalt 4 m².

Med Temalokalplan 284 indarbejdes den politiske beslutning i temalokalplanens bestemmelser.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Det nærmeste Natura-2000 område er område nr. 259 Folehave skov (habitatområde 268 Folehave skov). Planerne vurderes ikke at kunne påvirke Natura-2000 området væsentligt, da muligt byggeri er beliggende ca. 1,1 meter fra Natura 2000 området og der er tale om planlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold og ikke ændrer på områdets eksisterende karakter. Det vurderes ligeledes, at ingen arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket

Vandforsyningsplan og drikkevandsinteresser

Delområdet 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 ikke udpeget som indvindingsoplande.

Lokalplanen har ingen betydning for grundvandet.

Kystplanlægning

Området er beliggende indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Øresund, men bag eksisterende bebyggelse og skovarealer, hvorfor det vurderes at planen ikke vil have visuel påvirkning af kysten.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Der er i hvert afsnit om delområderne, indsat et afsnit om forhold til anden planlægning, som omhandler det der specifikt gælder for de enkelte områder. Nedenstående er de generelle afsnit der vedrører alle områder.

Miljøforhold

Temalokalplan 284, for koloni- og nyttehaver i Rudersdal Kommune, har ikke betydning for forhold angående varmforsyning,

Trafikplanlægning reguleres ikke i planen udover de udpegede arealer til parkering.

Spildevandsplan 2017

Delområde 2 HF Hestkøbgård ligger i separatkloakeret opland. Oplandet har afledning til Bistrup Renseanlæg.

Delområde 4 HF Tornevang. Fælleshuset er spildevandskloakeret og afleder spildevand til Sjælsø Renseanlæg.

Delområde 6 HF Skovly ligger i fælleskloakeret opland, dvs. alt spildevand skal afledes til forsyningsselskabets, Novafos, kloakker. Oplandet har afledning til Vedbæk Renseanlæg.

Delområde 9 NF Vangebo ligger i separatkloakeret opland. Oplandet har afledning til Mølleåværket Renseanlæg.

Delområde 10 NF Wesselsminde ligger i fælleskloakeret opland. Oplandet har afledning til Mølleåværket Renseanlæg.

Øvrige delområder ligger udenfor kloakopland og enkelte af kolonihaverne har samletanke til opsamling af spildevand.

Jordforurening

Hele kommunen er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser. Forurenet jord kan derfor ikke deponeres inden for kommunen uden, at der er ansøgt og givet tilladelse.

Al jord i byzone er som udgangspunkt klassificeret som 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. Mindre mængder (under 1 m³) lettere forurenet jord kan afleveres på kommunens tilegnede genbrugspladser eller containerpladser. Eventuel forurenet jord skal bortskaffes efter anvisning fra kommunen.

Matrikel 1b Birkerød By, en del af Delområde 1 HF Birkerød, hele Delområde 4 – HF Tornevang og hele Delområde 11 Majsletten er kortlagt på vidensniveau 2.

For disse områder har kommunen som ejer af arealerne fastsat nærmere retningslinjer for dyrkning og anvendelse af haverne i lejekontrakterne.

En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når det er dokumenteret ved forureningsundersøgelse, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Hvis der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på kortlagte arealer, skal søges om den § 8 tilladelse efter jordforureningsloven hos kommunen.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

En lokalplan kan ikke tilsidesætte anden lovgivning, medmindre dette har særlig hjemmel. Konkrete byggerier på grunde inden for lokalplanområdet kan således kræve tilladelser efter anden lovgivning herunder efter naturbeskyttelsesloven vejlovgivningen, jordforureningsloven med videre.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før, der er opnået følgende tilladelser:

- 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.
- Inden for områder, der er omfattet af en fredning, må der ikke uden godkendelse fra Fredningsnævnet foretages ændringer af forhold hvorom der er optaget bestemmelser i fredningen.
- Der må ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages ændringer i eksisterende lovlige forhold indenfor områder, der i henhold til jordforureningsloven er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2.
- Forhold som ikke reguleres af lokalplanen kræver fortsat landzonetilladelse.
- 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.
- Der må ikke uden dispensation fra kommunalbestyrelsen, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2, etableres bebyggelse med en højde over 8,5 m indenfor en afstand af 300 m fra en kirke.
- Der må ikke uden dispensation fra kommunalbestyrelsen, i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3 foretages ændringer af tilstanden af søer over 100 m², vandløb, der er

udpeget som beskyttede, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev, der enten enkeltvis eller tilsammen er større en 2.500 m².

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Temalokalplan 284 og Forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 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 planforslagene ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, i henhold til lovens § 10. Da planens muligheder ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Tillæg 4 til Kommuneplan 2021

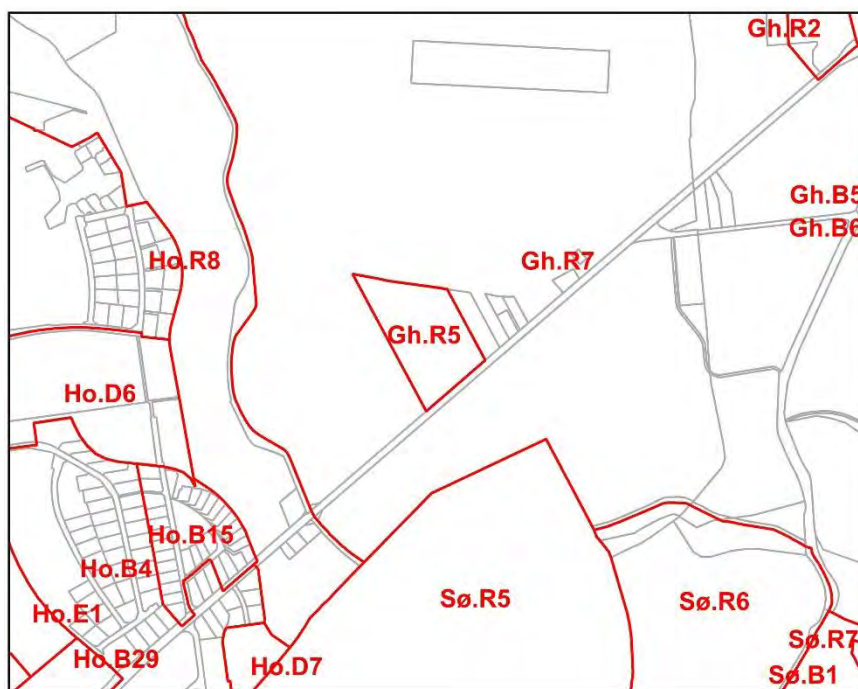
Temalokalplan 284 er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for hvad angår bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsens omfang. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 4, for område Gh.R5, Tr.R3 og Tr.R4, der sikrer overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Gh.R5 – Solpletten, Øverødvej

De eksisterende rammer for lokalplanlægningen, for rammeområde Gh.R5, ser således ud:

Eksisterende bestemmelser og afgrænsning for ramme Gh.R5:

Rammenavn	Solpletten, Øverødvej
Rammenummer	Gh.R5
Generel anvendelse	Rekreativt område
Udstykningsbegrænsninger	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehaver
Bestemmelser for koloni- og nyttehaver	
Maksimal bebyggelsesprocent	10 for den enkelte ejendom
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Maksimalt antal etager	1.00
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Landzone
Notat om bebyggelsens omfang og udformning	Maks. et fritidshus pr. havelod på maks. 45 m ² , inkl. udhus på maks. 10 m ² . Desuden kan opføres enkelte mindre fællesanlæg. Maks. 2,7 m fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade.
Notat	Maks. antal havelodder svarende til 1 have pr. 400 m ² grundareal



Gh.R5 omfatter delområde 5 -HF Solpletten i Temalokalplanen. Rammerne for området Gh.R5 ændres således, at der bringes overensstemmelse mellem kommuneplanen og Temalokalplan 284, ved at fjerne den maksimale bebyggelsesprocent samt Notat om bebyggelsens omfang og udformning vedr. størrelse og højde på kolonihavehuset.

Afgrænsningen og de resterende rammebestemmelser er uforandrede.

Nye bestemmelser for rammeområde Gh.R5:

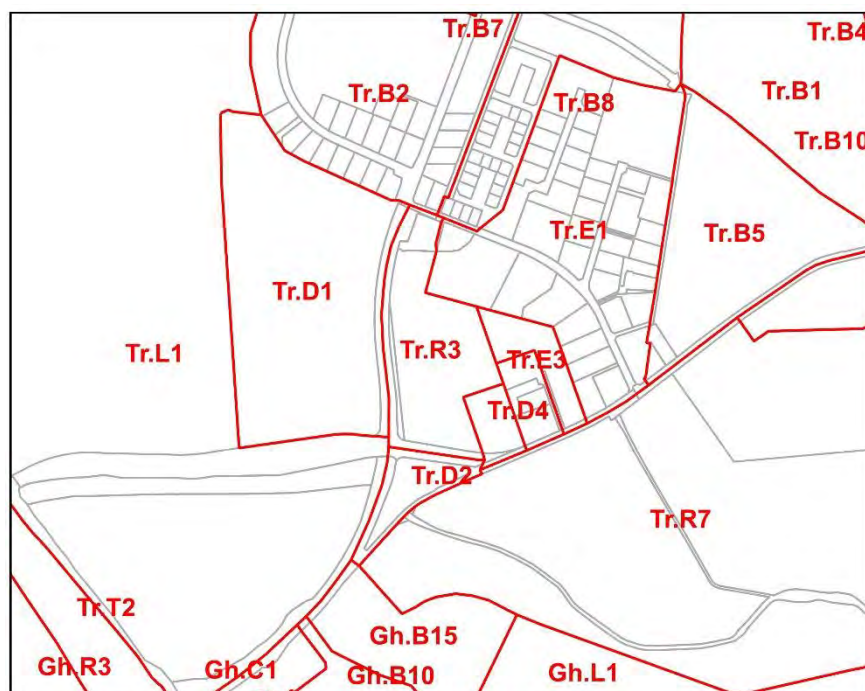
Rammenavn	Solpletten, Øverødvej
Rammenummer	Gh.R5
Generel anvendelse	Rekreativt område
Udstykningsbegrænsninger	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehaver
Bestemmelser for koloni- og nyttehaver	
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Maksimalt antal etager	1.00
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Landzone
Notat om bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres enkelte mindre fællesanlæg.

Tr.R3 – Haveforeningen Skovly

De eksisterende rammer for lokalplanlægningen, for rammeområde Tr.R3, ser således ud:

Eksisterende bestemmelser og afgrænsning for ramme Tr.R3:

Rammenavn	Haveforeningen Skovly
Rammenummer	Tr.R3
Generel anvendelse	Rekreativt område
Maksimal bebyggelsesprocent	10 for den enkelte ejendom
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Udstykningsbegrænsninger	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehaver
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Byzone
Notat om bebyggelsens omfang og udformning	Maks. Et fritidshus pr. havelod på maks 45m ² , inkl. udhus på maks 10 m ² . Desuden kan opføres enkelte mindre fællesanlæg. Bygningshøjde maks 2,7 fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade, og maks 4. m til tagryg
Notat	Maks. Antal havelodder svarende til 1 have pr. 400m ² grundareal



Tr.R3 omfatter delområde 6 -HF Skovly i Temalokalplanen. Rammerne for område Tr.R3 ændres således, at der bringes overensstemmelse mellem kommuneplanen og Temalokalplan 284, ved at

fjerne den maksimale bebyggelsesprocent samt Notat om bebyggelsens omfang og udformning vedr. størrelse og højde på kolonihavehuset.

Afgrænsningen og de resterende rammebestemmelser er uforandrede.

Nye bestemmelser for rammeområde Tr.R3:

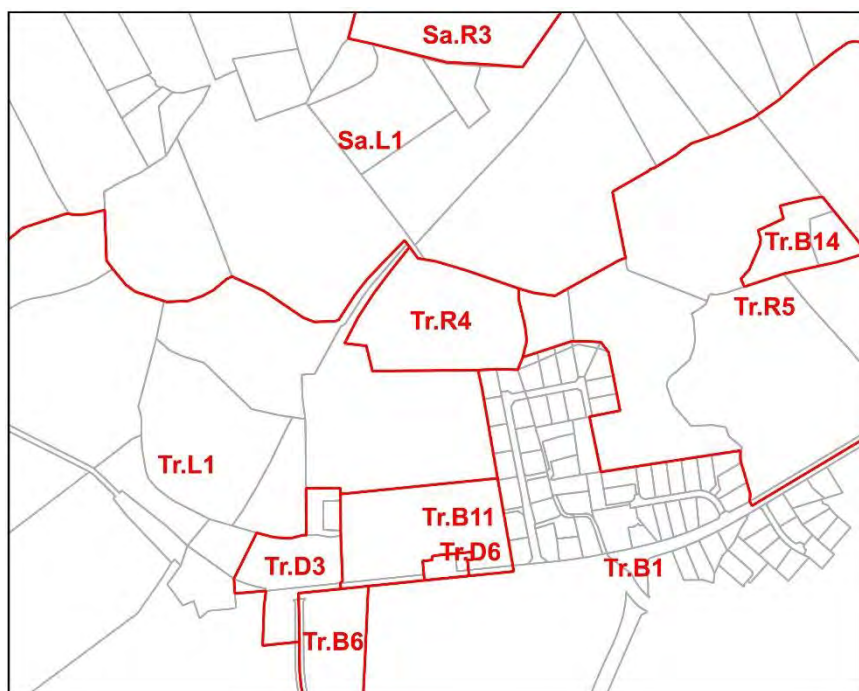
Rammenavn	Haveforeningen Skovly
Rammenummer	Tr.R3
Generel anvendelse	Rekreativt område
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Udstykningsbegrænsninger	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehave
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Byzone
Notat om bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres enkelte mindre fællesanlæg.

Tr.R4 – Haveforeningen "Vedbæk"

De eksisterende rammer for lokalplanlægningen, for rammeområde Tr.R4, ser således ud:

Eksisterende bestemmelser og afgrænsning for ramme Tr.R4:

Rammenavn	Haveforeningen "Vedbæk"
Rammenummer	Tr.R4
Generel anvendelse	Rekreativt område
Maksimal bebyggelsesprocent	10 for den enkelte ejendom
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Maksimal antal etager	1
Udstykningsbegrænsning	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehaver
Notat om specifikke anvendelser	Varige kolonihaver
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Landzone
Notat om bebyggelsens omfang og udformning	maks. Et fritidshus pr. havelod på maks 30m ² , inkl. udhus på maks 10 m ² . Desuden kan opføres enkelte mindre fællesanlæg. Maks 2,7 m. fra terræn til skæring mellem ydervæg og tagflade.
Notat	Maks. antal havelodder svarende til 1 have pr. 400m ² grundareal



Tr.R4 omfatter delområde 7 - HF Vedbæk i Temalokalplanen. Rammerne for området Tr.R4 ændres således, at der bringes overensstemmelse mellem kommuneplanen og Temalokalplan 284, ved at fjerne den maksimale bebyggelsesprocent samt Notat om bebyggelsens omfang og udformning vedr. størrelse og højde på kolonihavehuset.

Afgrænsningen og de resterende rammebestemmelser er uforandrede

Nye bestemmelser for rammeområde Tr.R4:

Rammenavn	Haveforeningen "Vedbæk"
Rammenummer	Tr.R4
Generel anvendelse	Rekreativt område
Maksimal bygningshøjde (m)	4.00
Maksimal antal etager	1
Udstykningsbegrænsning	Der må ikke ske udstykning
Specifikke anvendelser	Større rekreativt område, koloni- og nyttehaver
Notat om specifikke anvendelser	Varige kolonihaver
Andre bestemmelser	
Zonestatus	Landzone
Notat	Maks. antal havelodder svarende til 1 have pr. 400m ² grundareal

Lokalplanens bestemmelser

Temalokalplan 284 for Kolonihaver i Rudersdal Kommune.

I henhold til Lov om planlægning LBK nr. 1157 af 01/07/2020 fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

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

1.2 For delområde 4 – HF Tornevang er formålet:

- at sikre at koloni- og nyttehaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse.
- at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser, så de følger tidligere politiske beslutninger.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på Kortbilag 1 og inddeles i 11 delområder, som vist på Kortbilag 2-12.

2.1.1 Delområde 1. HF Birkerød, kortbilag 2: Omfatter en del af matr. 1a og en del af matr. 1b begge Birkerød By, Birkerød, samt en del af matr. 18d Bidstrup By, Birkerød.

2.1.2 Delområde 2. HF Hestkøbgård, kortbilag 3: Omfatter matr. 1bg Hestkøb, Bistrup.

2.1.3 Delområde 3. HF Sjælsø, kortbilag 4: Omfatter matr. 4bd Kajerød By, Birkerød.

- 2.1.4 Delområde 4. HF Tornevang, kortbilag 5: Omfatter matr. 101a Birkerød By, Birkerød.
- 2.1.5 Delområde 5. HF Solpletten, kortbilag 6: Omfatter matr. 6ch Øverød by, Søllerød.
- 2.1.6 Delområde 6. HF Skovly, kortbilag 7: Omfatter matr. 1bk og 1hp begge Holte By, Gl. Holte.
- 2.1.7 Delområde 7. HF Vedbæk, kortbilag 8: Omfatter matr. 36c Trørød By, Gl. Holte.
- 2.1.8 Delområde 8. NF Rundforbi, kortbilag 9: Omfatter matr. 7ba Nærum By, Gl. Holte.
- 2.1.9 Delområde 9. HF Vangebo, kortbilag 10: Omfatter matr. 8b Søllerød By, Søllerød.
- 2.1.10 Delområde 10. NF Wesselsminde, kortbilag 11: Omfatter matr. 3f Nærum By, Nærum.
- 2.1.11 Delområde 11. NF Majsletten, Kortbilag 12: omfatter matr. 9d, Trørød by, Gl. Holte
- 2.2 **Delområde 1, 3, 6, 9 og 11** ligger i byzone og skal forblive i byzone.
- 2.3 **Delområde 2, 4, 5, 7, 8 og 10** ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonuslokalplanprincippet), til anvendelsen af arealerne som koloni- og nyttehave.

Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i § 3 områdets anvendelse, § 4 Matrikulære forhold, § 5 vej- sti og parkeringsforhold, § 6 bebyggelsens omfang og placering, § 7 bebyggelsens ydre fremtræden og § 8 ubebyggede arealer.

Undtaget herfra er etableringen af master og andre landzoneforhold, der ikke er reguleret med lokalplanens bestemmelser, som fortsat reguleres efter planlovens landzonebestemmelser §§ 35-38.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Lokalplanens 11 delområder** må kun anvendes til rekreative formål i form af koloni- og nyttehave, med tilhørende fællesfaciliteter, såsom fælleshus og lege-, parkerings- og fællesarealer. Koloni- og nyttehaveområder må ikke anvendes til helårsbeboelse.

- 3.1.1 **Lokalplanens delområde 1, 2, 3, 4, 5 og 6** må kun anvendes til kolonihaveområde. Natophold er tilladt i perioden 1. april til 1. oktober og i forbindelse med skolernes efterårs- og vinterferie og på helligdage.
- 3.1.2 **Lokalplanens delområde 7** må kun anvendes til kolonihaveområde, som ikke må benyttes til overnatning, men alene til dagophold.
- 3.1.3 **Lokalplanens delområde 8, 9, 10 og 11** må kun anvendes til nyttehaveområde.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg til sikring af den nødvendige forsyning, når disse udformes og placeres under hensyntagen til områdets bebyggelse og karakter af koloni- og nyttehaveområde.
- 3.3 Indenfor lokalplanområdet kan der placeres antennemaster til brug for telekommunikation, eller lignende. Der kan ikke opstilles master indenfor fredede områder, bevaringsværdige landskaber og inden for kulturmiljøerne.

§ 4 Matrikulære forhold

Fælles bestemmelser delområde 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11

- 4.1 De enkelte havelodder i koloni- og nyttehaveområderne må ikke sammenlægges, opdeles yderligere eller udstykkes i selvstændige matrikler.

Undtaget herfra er Delområde 7 HF Vedbæk, hvor det er muligt at danne maksimalt 3 nye havelodder, i princippet som det fremgår på kortbilag 8A. Havelodderne må maksimalt være 300 m²

- 4.2 Den nuværende struktur med inddeling i havelodder skal fastholdes, se Kortbilag 2-12.
- 4.3 Uanset § 4.1, kan der i delområde 1 – HF Birkerød ske en matrikulærændring, så kolonihaverne bliver omfattet af samme matrikel.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Fælles bestemmelser delområde 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11

- 5.1 Eksisterende vej- og stiforløb, som vist på kortbilag 2A-12A, skal fastholdes. Veje og stier må kun udføres med en belægning af grus, småsten eller lignende. Udtaget fra denne bestemmelse er delområde 6 - HF Skovly.

5.2 Det skal være offentlig adgang til koloni- og nyttehaveområderne og det skal sikres, at stiforløbene er tilgængelige for offentlig færdsel hele året. Se Kortbilag 2A-12A.

5.3 Eksisterende parkering, som vist på kortbilag 2A-12A, skal fastholdes. Parkering til haveforeningerne skal etableres som fællesparkering. Der må ikke etableres parkeringsareal på de enkelte havelodder eller på havegangene.

Undtaget herfra er delområde 5 – HF Solpletten og delområde 6 – HF Skovly, hvor der er muligt at etablere parkering på haveloderne.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Fælles bestemmelser

6.1 I **delområde 1, 2, 3, 5, 6 og 7** må der etableres 1 fælleshus. Fælleshuset må maksimalt være på 100 m². Fælleshuset må højest opføres i en etage med en højde på 4 m., målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

Undtaget herfra er delområde 3, hvor fælleshuset højest må opføres i en etage med en højde på 3 m., målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade

Fælleshuset skal placeres inden for de eksisterende fælles friarealer, som vist på kortbilag 2A-8A. De delområder hvor der ikke er udlagt fælles friareal vil der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kunne gives tilladelse til at etablere et fælleshus på et eksisterende havelod og indrette det til fælles friareal.

6.2 I **delområde 8, 9, 10 og 11** må der etableres et fælleshus. Fælleshuset må maksimalt være på 30 m². og højest opføres i en etage med en højde på 3 meter, målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

Fælleshuset skal placeres inden for de eksisterende fælles friarealer, som vist på kortbilag 9A-11A. De delområder hvor der ikke er udlagt fælles friareal vil der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kunne gives tilladelse til at etablere et fælleshus på et eksisterende havelod og indrette det til fælles friareal.

6.3 I **delområde 4** må der etableres et fælleshus på havelod 17. Fælleshuset må maksimalt være på 30 m². Fælleshuset må højest opføres i en etage med en højde på 4 meter, målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.4 Bebyggelse (eks. drivhuse og redskabskasser) skal i alle koloni- og nyttehaveområder stå på punkt fundament og skal minimum hæves 15 cm over terræn og maksimalt 30 cm over terræn.

6.5 Der må kun placeres antennemaster inden for delområde 1, 6, 7, 9 og 11. Antennemasterne må have en maksimal højde på op til 40 m. I tilknytning til antennemast kan der opføres et mindre teknikskur.

6.6 Der kan etableres mindre tekniske anlæg. Disse skal placeres bag et levende hegn eller anden dækkende beplantning.

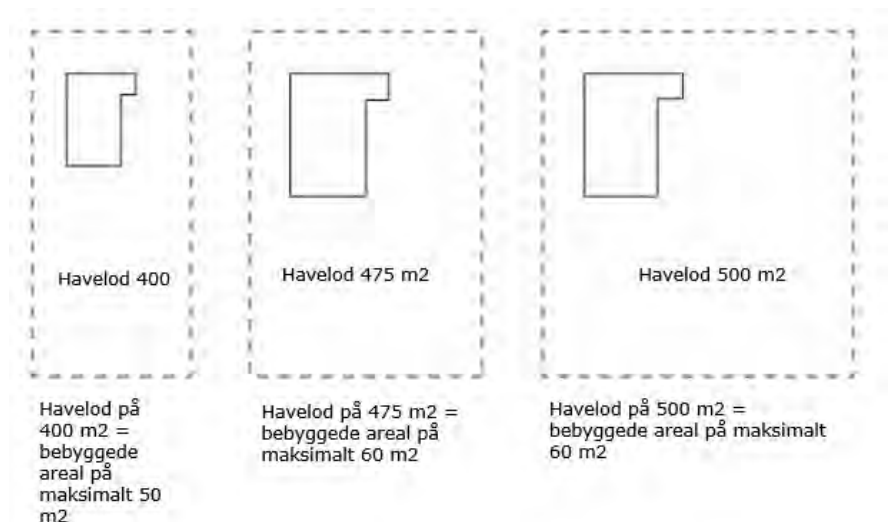
Delområde 1 – Hf Birkerød

6.7 Havelodder på op til 350 m² må maksimalt have et bebygget areal på 45 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og øvrige småbygninger som skur, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 350 m² og til og med 400 m² må maksimalt have et bebygget areal på 50 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 400 m² og til og med 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 55 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 60 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende. (se figur 1 for eksempel.)



Figur 1

6.8 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.9 Kolonihavehuse skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.10 Alle småbygninger, undtaget overdækket terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.

6.11 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.

6.12 Kolonihavehuset må opføres i maksimalt en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3 m målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.13 Den maksimale bygningshøjde på småbygninger så som skur, drivhus og lignende bebyggelse må kun være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.14 Det gælder for alt byggeri, at der ikke må etableres hel eller delvis kælder.

6.15 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel til nabolod. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk.

6.16 Uanset § 6.15 kan drivhus og legehus placeres 1 m fra haveloddets skel til nabolod.

6.17 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodskel mod nabo.

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

Delområde 2, HF Hestkøbgård

6.18 Havelodder må maksimalt have et bebygget areal på 45 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og øvrige småbygninger som skur, drivhus, legehus og lignende.

6.19 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.20 Kolonihavehus skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.21 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.

6.22 Kolonihavehuset må opføres i højest en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3 m målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.23 I kolonihavehuse og sekundære bygninger må der ikke etableres hel eller delvis kælder.

6.24 Alle småbygninger undtaget overdækket terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.

6.25 Den maksimale bygningshøjde på skur, drivhus og lignende bebyggelse må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.26 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra haveloddets skel mod nabolod. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk.

6.27 Uanset § 6.26 kan drivhus og legehus placeres 1 m fra haveloddets skel til nabolod.

6.28 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodskel mod nabo.

Hævet terrasser må ikke placeres nærmere havelodskel mod nabo end 2,5 m og må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn

Delområde 3, HF Sjælsø

6.29 Havelodder på op til 350 m² må maksimalt have et bebygget areal på 45 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 350 m² og til og med 400 m² må maksimalt have et bebygget areal på 50 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 400 og til og med 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 55 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 60 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

6.30 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.31 Kolonihavehuset skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.32 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.

6.33 Kolonihavehuset må opføres i højst en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3 m målt fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.34 I kolonihavehuse og sekundære bygninger må der ikke etableres hel eller delvis kælder.

6.35 Alle småbygninger, undtaget overdækket terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.

6.36 Den maksimale bygningshøjde på skur, drivhus og lignende bebyggelse må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.37 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabolod. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

6.38 Uanset § 6.37 kan drivhus og legehus placeres én m fra haveloddets skel til nabolod.

6.39 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodskel mod nabo.

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

Delområde 4, HF Tornevang

6.40 På hvert havelod må der maksimalt opføres 30 m² bebyggelse, som skal placeres indenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 5B.

De 30 m² bebyggede areal omfatter alt byggeri, dvs. kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

6.41 Kolonihavehuset skal være sammenbygget med den øvrige sekundære bebyggelse, undtaget her fra er drivhus og legehus der kan være fritliggende.

6.42 Bygninger må ikke gives en større højde end 4 meter over terræn og må kun opføres i én etage målt fra naturligt terræn til tagryg/kip. Facadehøjden måles til oversiden af tagflade.

6.43 tage skal udføres som symmetriske saddeltage med minimum 15 graders taghældning. Tagryggen skal anlægges parallelt med de i lokalplan 22 § 9.3 nævnte 6 m. brede beplantningsbælter.

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 2,5 meter og skal være mindst 2,0 målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade

6.44 I kolonihavehuse og sekundære bygninger må ikke etableres hel eller delvis kælder

6.45 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse, skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabolod. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

6.46 Uanset §§ 6.40 og 6.45. kan drivhuse og legehuse placeres udenfor byggefeltet og en meter fra haveloddets skel til nabolod. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

6.47 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodsskel mod nabo.

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

Delområde 5, HF Solpletten

6.48 Havelodder på op til 400 m² må maksimalt have et bebygget areal på 50 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 400 m² og til og med 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 55 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 450 m² må maksimalt have et bebygget areal på 60 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

6.49 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.50 Kolonihavehuset skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.51 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.

- 6.52 Kolonihavehuset må opføres i højst en etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3.5 m. målt fra naturligt terræn til tagryg/kip.
- 6.53 I kolonihavehuse og sekundære bygninger må der ikke etableres hel eller delvis kælder.
- 6.54 Alle småbygninger, undtaget overdækket terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.
- 6.55 Den maksimale bygningshøjde på skur, drivhus og lignende bebyggelse må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.
- 6.56 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk.
- 6.57 Uanset § 6.56 kan drivhus og legehus placeres én m. fra haveloddets skel til nabolod.
- 6.58 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodsskel mod nabo.

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

Delområde 6, HF Skovly

- 6.59 Havelodder på op til 550 m² må maksimalt have et bebygget areal på 65 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 550 m² og til og med 600 m² må maksimalt have et bebygget areal på 70 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 600 m² og til og med 650 m² må maksimalt have et bebygget areal på 75 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 650 m² og til og med 700 m² må maksimalt have et bebygget areal på 80 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 700 m² og til og med 750 m² må maksimalt

have et bebygget areal på 85 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 750 m² og til og med 800 m² må maksimalt have et bebygget areal på 90 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 800 m² og til og med 850 m² må maksimalt have et bebygget areal på 95 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 850 m² og til og med 900 m² må maksimalt have et bebygget areal på 100 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 900 m² og til og med 950 m² må maksimalt have et bebygget areal på 105 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 950 m² og til og med 1000 m² må maksimalt have et bebygget areal på 110 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

Havelodder på over 1000 m² må maksimalt have et bebygget areal på 115 m². Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

6.60 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.61 Kolonihavehuset skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.62 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.

6.63 Kolonihavehuset må opføres i højst én etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3,5 m målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.64 Det gælder for samtlige bybebyggelser, at der ikke må etableres hel eller delvis kælder.

6.65 Alle småbygninger, undtaget terrasse, skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.

6.66 Den maksimale bygningshøjde på skur, drivhus og lignende bebyggelse må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.67 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

6.68 Uanset § 6.67 kan drivhus og legehus placeres 1 m fra haveloddets skel til nabolod.

6.69 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodskel mod nabo.

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

Delområde 7, HF Vedbæk

6.70 På hvert havelod må der maksimalt opføres 40 m² bebyggelse. Det bebyggede areal omfatter alt byggeri. For eksempel kolonihavehus, overdækket terrasse og småbygninger som skur, udhus, drivhus, legehus og lignende.

6.71 Kolonihavehus og overdækket terrasse skal være sammenbygget.

6.72 Kolonihavehuset skal være fritliggende og må ikke sammenbygges med småbygninger.

6.73 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.

6.74 Kolonihavehuset må opføres i højest én etage. Kolonihavehusets højde må ikke overstige 3,5 m målt fra naturligt terræn til tagryg/tagflade.

6.75 I kolonihavehuse og sekundære bygninger må der ikke etableres hel eller delvis kælder.

6.76 Sekundær bebyggelse skal minimum placeres 2,5 m fra kolonihavehuset.

6.77 Den maksimale bygningshøjde på skur, drivhus og lignende bebyggelse må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.78 Alle bygninger inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk.

6.79 Uanset § 6.78 kan drivhus og legehus placeres 1 m fra havelodsskel mod nabo.

6.80 Terrasser skal have en afstand på minimum 1 m, til havelodsskel mod nabo.

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

Delområde 8, NF Rundforbi

6.81 Der må kun opføres én mindre redskabsskabe pr. havelod med følgende maksimal størrelse H:1 meter, B:1 meter og L: 2 meter.

6.82 Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

Delområde 9 NF Vangebo

6.83 Der må kun opføres én mindre redskabsskabe pr. havelod med følgende maksimal størrelse H:1 meter, B:1 meter og L: 2 meter.

6.84 Bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskellet mod nabo. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

Delområde 10, NF Wesselsminde

6.85 Der må kun etableres ét drivhus på 7,5 m².

6.86 Højden på drivhuse må ikke overstige 2,5 m. mål fra naturligt terræn til kip.

6.87 Drivhuse skal placeres mindst 2,5 m fra havelods skel mod nabo. Havelodsskellet defineres som midte af oprindelig hæk.

Delområde 11, NF Majsletten

6.88 Der må på hvert havelod kun etableres et mindre redskabsskur og/eller et drivhus med et samlet areal på maksimalt 6m² og etableres tilhørende overdækning på maksimalt 4 m².

6.89 Redskabsskur og overdækninger skal være sammenbygget.

6.90 Den maksimale bygningshøjde på redskabsskur, drivhus og overdækning må være på 2,5 m fra naturligt terræn til tagryg/kip.

6.91 Redskabsskuret inkl. overdækket terrasse skal placeres mindst 2,5 m fra havelodsskel mod nabo. Lodgrænsen defineres som midte af oprindelig hæk.

6.92 Uanset § 6.91 kan drivhus placeres 1 m fra havelodsskel mod nabo.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles bestemmelser delområde 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 10, og 11

7.1 Alle ydervægge i kolonihavehuse, skure og lignende skal fremstå som træ og med bræddebeklædning.

Til facadebeklædning kan der anvendes vedligeholdelses- og brandhæmmende materiale såsom komposit. Materialet skal blot i udtryk fremstå som træbeklædning.

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

Ydervægge af træ kan fremstå ubehandlet, oliebehandlet eller malet. Dog kan drivhuse udføres i plast eller klart glas.

7.2 Uanset § 7.1 gælder det for kolonihavehuse i **Delområde 1, 2, 3, og 7**, at træbeklædning skal holdes i jordfarver, som vist i princippet på Bilag 13, Jordfarveskala.

7.3 Til tagflader må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Fælles bestemmelser for alle delområder

7.4 Der må i bebyggelsen i alle områder, ikke etableres ildsted, hvortil der kræves skorsten eller anden form for aftræk.

7.5 Der må kun opsættes skilte ved indgangen til haveforeningen, eller ved fælleshuset. På de enkelte havehuse må der opsættes skilte med husnumre, husnavn og navneskilte.

Dog kan der i de koloni- og nyttehaveforeninger som er omfattet af jordforurening opsættes 1 skilt til oplysning om jordforurening. Dette skilt må maksimalt være 1,5 m bredt og 1,5 m højt.

Bestemmelsen gælder ikke for henvisnings- og færdselsskilte.

7.6 På tagflader kan der opsættes solcelle- og solfangeranlæg med matte ikke-reflekterende overflader. De skal integreres og placeres parallelt med tagflader.

7.7 Der må ikke etableres ovenlysvinduer på nogen form for bebyggelse i landzoneområder og områder omfattet af fredning.

7.8 Antennemast må kun opføres som rørmast (monopole). Masten skal fremstå i galvaniseret stål. Antennepaneller og øvrigt på masten skal fremstå i mat, grå farve. Evt. tilhørende tekniskur

til mast skal males i en mørk grøn farve og skal skjules af levende dække i form af klatreplanter eller hækbeplantning.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles bestemmelser for alle delområder

8.1 Det enkelte havelod skal fremtræde med minimum 75 % beplantet areal i form af bede, græsser og lignende.

Undtaget herfra er den del af delområde 1 HF Birkerød, delområde 4 HF Tornevang og delområde 11 NF Majsletten, hvor der er kortlagt v2 areal.

Her er det muligt at etablere fastbelægning, hvis det vurderes nødvendigt.

8.2 Eksisterende fælles friarealer, som vist på kortbilag 2A-12A, skal fastholdes og der skal være adgang til de fælles friarealer fra gangstier eller vej.

Der kan indenfor de fælles friarealer etableres fælleshus og legeplads.

Fælles bestemmelser delområde 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11

8.3 Hegn langs stier, havegange og i alle lodgrænser skal være levende hegn i en maksimal højde på 180 cm. Eventuelt suppleret med trådhegn i en maksimal højde på 120 cm placeret bag det levede hegn på eget havelod.

Levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag vej- og stigrænse af hensyn til, at hegnet skal kunne beskæres, således at det ikke vokser ud over vej- og stiaarealet. Jf. dog § 10.1

8.4 Oplag af ikke indregistrerede køretøjer, både, campingvogne, skurvogne, hestetrailere og containere er ikke tilladt.

8.5 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m eller nærmere havelodsgrænse end 1 m.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

Ingen bestemmelser

§ 10 Støj, lugt og støv

10.1 Såfremt det kan dokumenteres, at det er nødvendigt at sikre området mod støjbelastningen, 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, hegnet skal placeret mindst 80 cm bag skel, og der skal

foretages beplantning i form af hæk foran hegnet mod vej og stiarealet.

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

13.1 Følgende tinglyste servitutter, deklarationer, byplanvedtægter og lokalplaner aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af Temalokalplan 284:

- *HF Birkerød* - Dok. Om anvendelse af området til kolonihaveformål, tinglyst den 8/7-1985 – tinglyst på del af 1a og del af 1 b Birkerød By, Birkerød. (Dokument ID - 5285B144-371E-40ED-8B01-CA9A39807E01)
- *HF Hestkøbgård* - Dok. Om bebyggelse, benyttelse mv. vedr. 1bg/Hestkøbgård, tinglyst 8/7-1985. (Dokument ID - 504E6F7C-7533-4261-9EDF-955638F6A893)
- *HF Solpletten* - Dok. Om bebyggelse og benyttelse mv., tinglyst 8/12-1958 (Dokument ID - 87317D6F-4D8F-4AE7-B0BE-CB15EC712171)
- *HF Skovly* - Dok. Om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 7/8-1954 (Dokument ID - 94CD6602-885E-47BC-81AC-3E6B96544E4A)
- *HF Vedbæk* – Dok. Om bebyggelse og benyttelse mv. tinglyst 25/11-1976 (Dokument ID - FF00376B-9025-4ECD-ACD2-72E3D8D3BAE1)
- Byplanvedtægt 13 delaflyses, for den del af matrikel 1a og 1b Birkerød By, Birkerød som omfatter delområde 1 i Temalokalplan 284
- Byplanvedtægt 17, delområde D3 delaflyses, for matrikel 4bd Kajerød By, Birkerød, som omfatter delområde 3 i Temalokalplan 284
- Byplanvedtægt 15, for Gl. Holte Nord delaflyses, for matrikel 1bk, 1hp og 1me alle Holte By, Gl. Holte, som omfatter delområde 6 i Temalokalplan 284

- Byplanvedtægt 3, tillæg 7 for en del af Søllerød bylag delaflyses, for en del af matrikel matr. 8b Søllerød By, Søllerød, som omfatter delområde 9 i Temalokalplan 284
- Byplanvedtægt 17, tillæg 1 delaflyses for matrikel 9d, Trørød By, Holte, som omfatter delområde 11 i Temalokalplan 284
- Temalokalplan 284 er et tillæg til lokalplan 22 for et område ved Kajerød Å til kolonihaver mv. med Temalokalplan 284 ophæves følgende bestemmelser i lokalplan 22:

§ 7.2 om byggeri og § 8.1. om skiltning og reklamering.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Lov om planlægning, § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen af forslaget.

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.

Forbeholdes et område til offentlige formål kan ejeren efter § 48 i Lov om planlægning under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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.

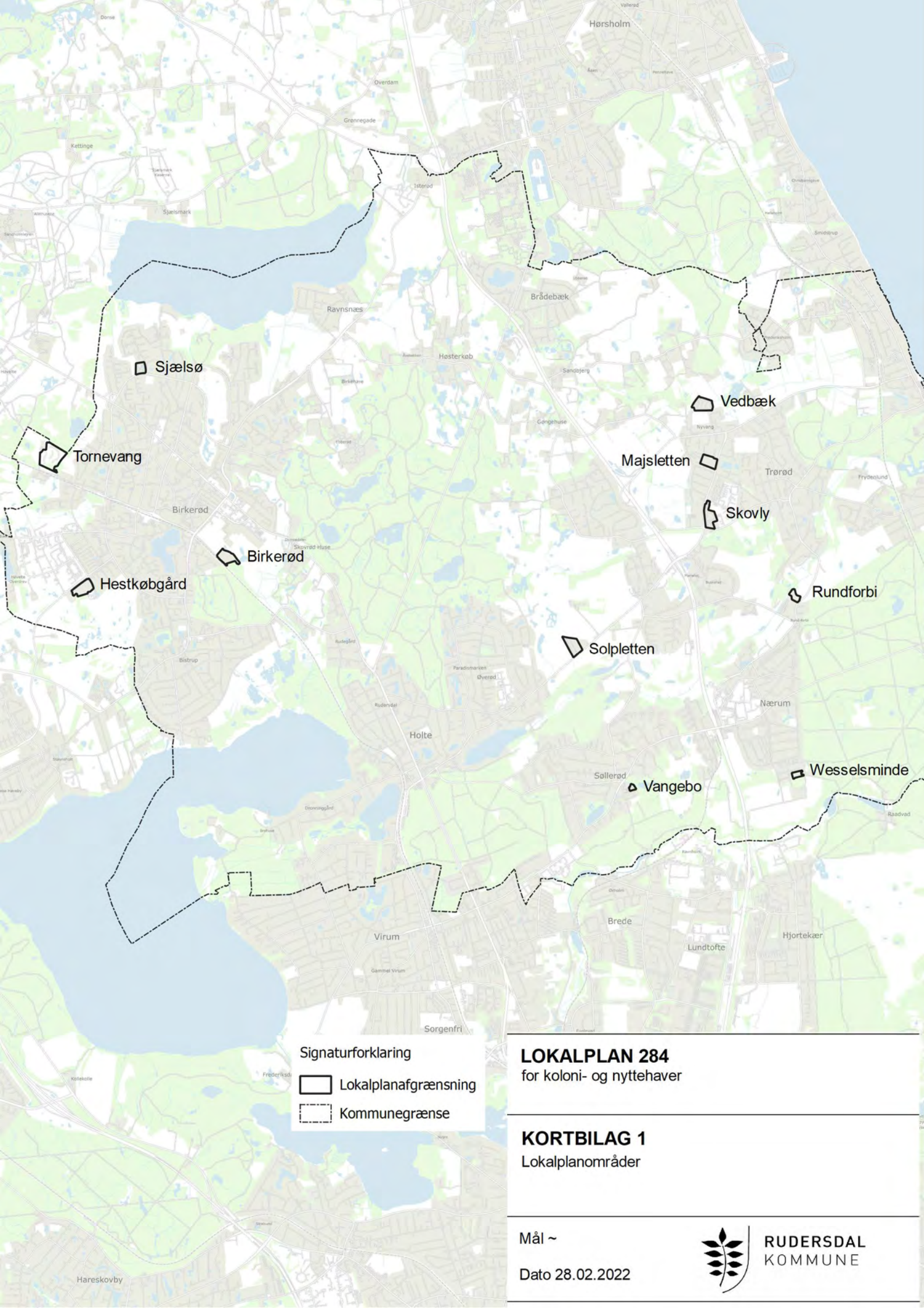
Vedtagelsespåtegning

Rudersdal Kommunalbestyrelse vedtog **den xx** dette forslag til Temalokalplan 284 for koloni- og nyttehave i Rudersdal Kommune og forslag til Tillæg 4 til Kommuneplan 2021 til offentliggørelse.

Ann Sofie Orth
Borgmester

/

Iben Koch
Direktør



Signaturforklaring

 Lokalplanaforgrænsning

 Kommunegrænse

LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 1
Lokalplanområder

Mål ~
Dato 28.02.2022



**RUDERSDAL
KOMMUNE**



Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 2

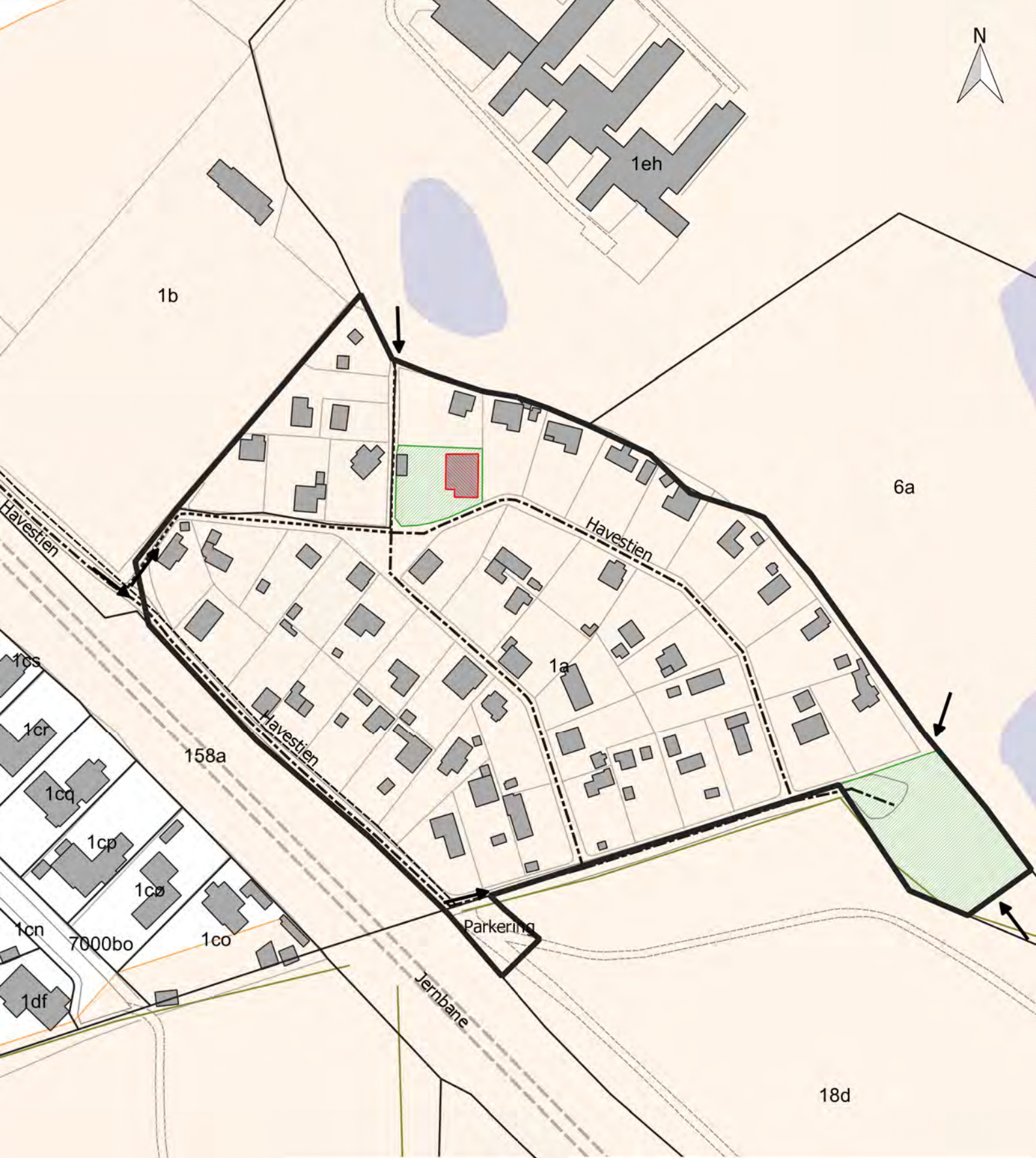
Delområde 1 - HF Birkerød

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Fælles friareal
-  Fælleshus
-  Skovbyggelinje
-  Beskyttet sten- og jorddige
-  Vej
-  Sti
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 2A

Delområde 1 - HF Birkerød
Vej- og stiadgang, parkering, fælleshus, fælles friareal mm

1

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 3

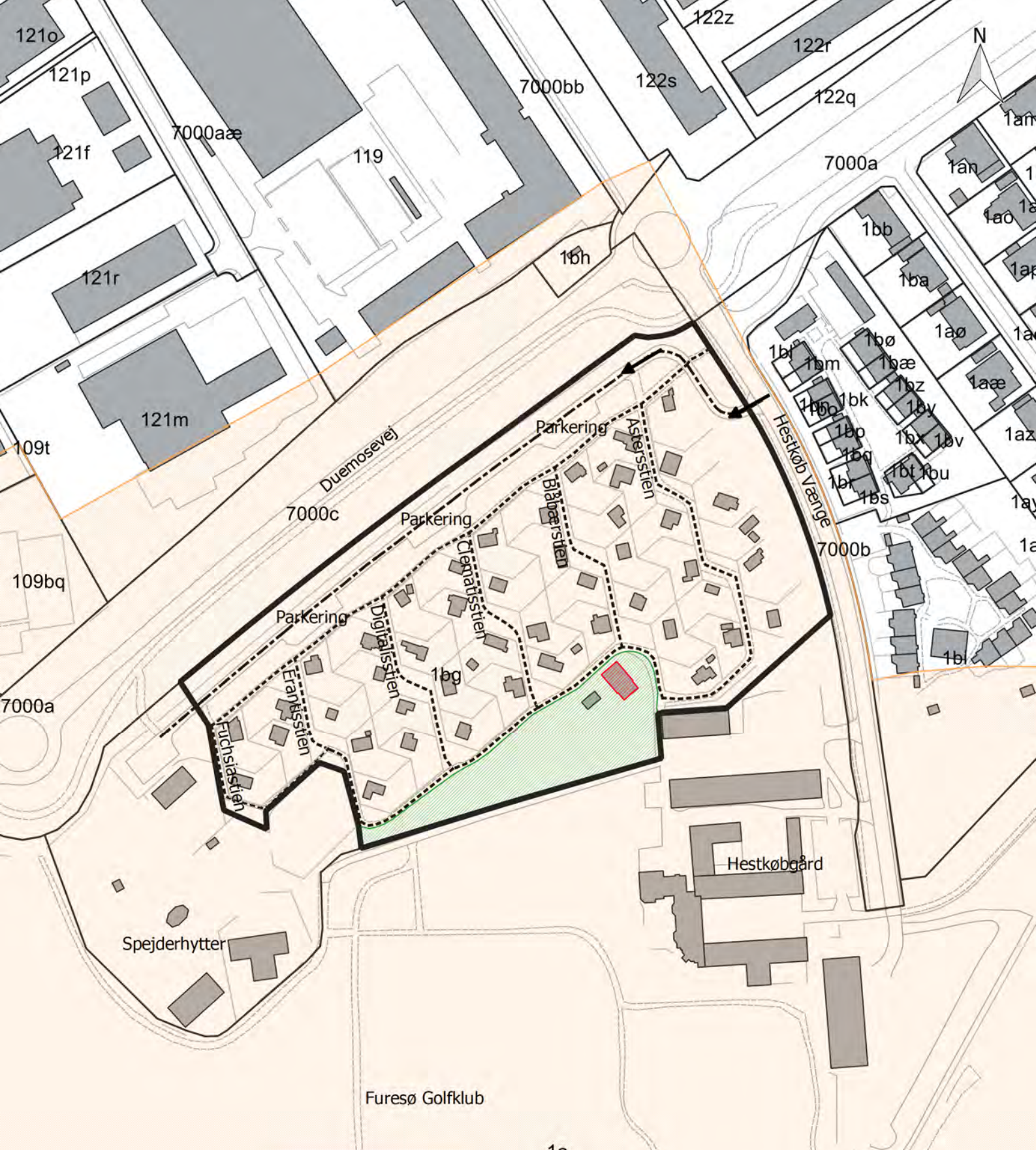
Delområde 2 - HF Hestkøbgård

Mål 1:2000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrense
-  Fælles friareal
-  Fælleshus
-  Skovbyggelinje
-  Vej
-  Sti
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 3A

Delområde 2 - HF Hestkøbgård

Vej- og stiadgang, p-areal, fælleshus, fælles friareal mm

Mål 1:2000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Byager Vænge

Stenløkken

Byagervej

Signaturforklaring
 Delområdegrænse

LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 4
Delområde 3 - HF Sjælsø

Mål 1:1000
Dato 28.02.2022



**RUDERSDAL
KOMMUNE**



Signaturforklaring

- Delområdegrænse
- Fælles friareal
- Beskyttet naturtyper
- Vej
- Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 4A

Delområde 3 - HF Sjælsø
Vej- og stiadgang, p-areal, fælles friareal mm

Mål 1:1000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Allerød Kommune

Allerød Kommune

Tornestien

Jernbane

Tornevangsvej

Tornevangsvej

Signaturforklaring

 Delområdegrænse
 Kommunegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 5

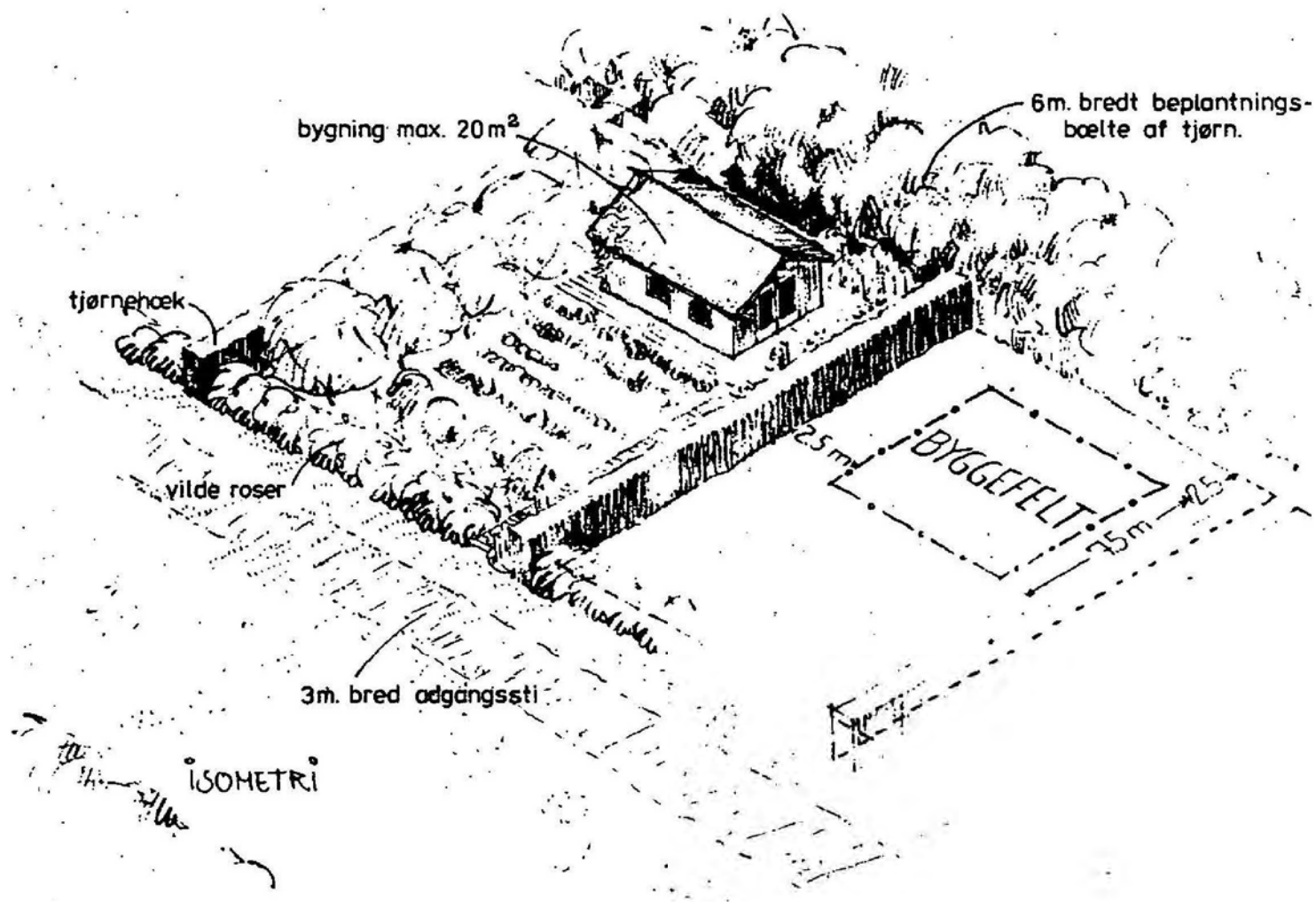
Delområde 4 - HF Tornevang

Mål 1:2500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 5B

Delområde 4 - HF Tornevang
Byggefelt

Mål -

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 6

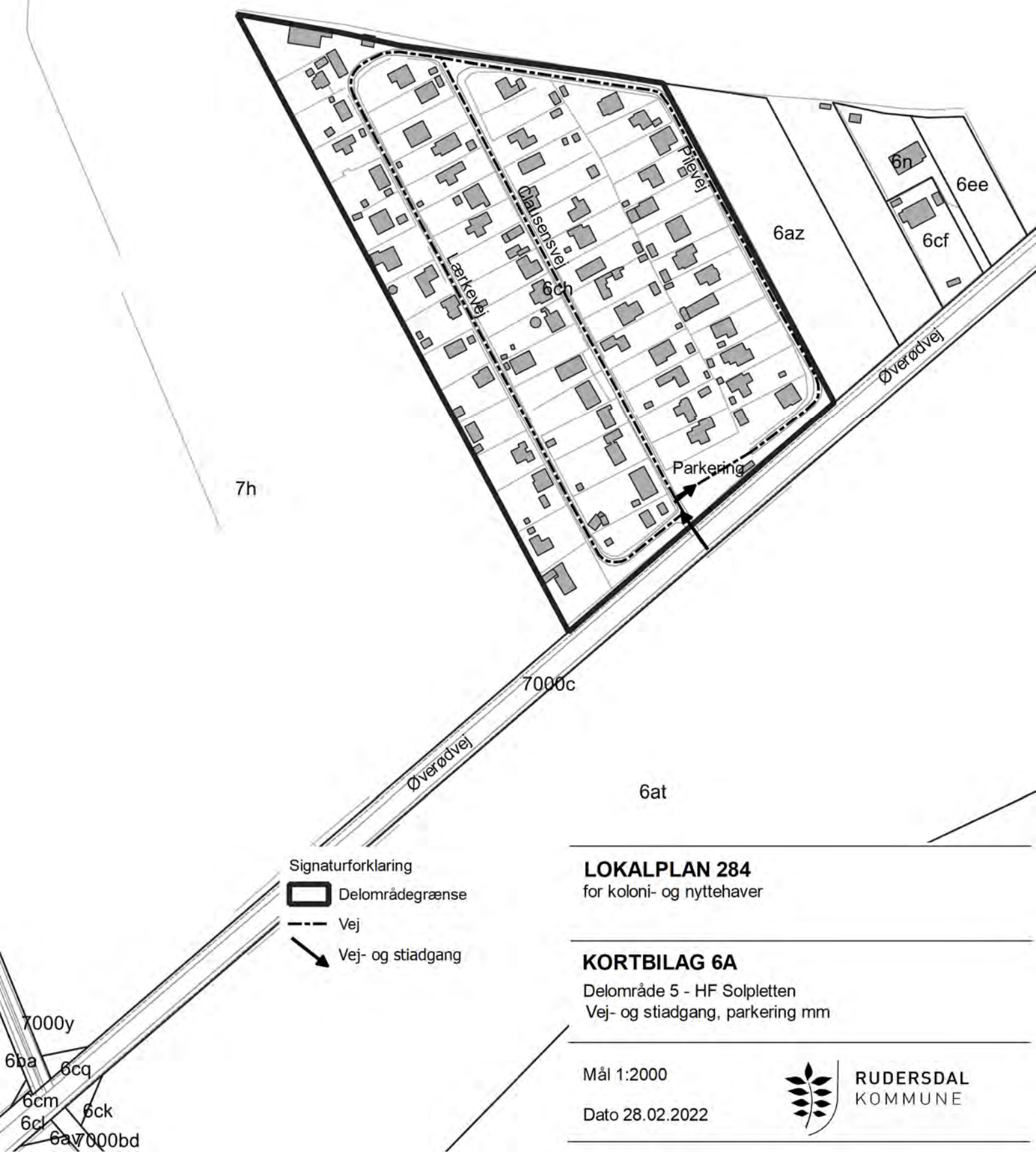
Delområde 5 - HF Solpletten

Mål 1:2000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Vej
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 6A
Delområde 5 - HF Solpletten
Vej- og stiadgang, parkering mm

Mål 1:2000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

 Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 7

Delområde 6 - HF Skovly

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Kirkebyggelinje
-  Vej
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 7A

Delområde 6 - HF Skovly
Vej- og stiadgang, p-areal mm

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



**RUDERSDAL
KOMMUNE**



Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 8

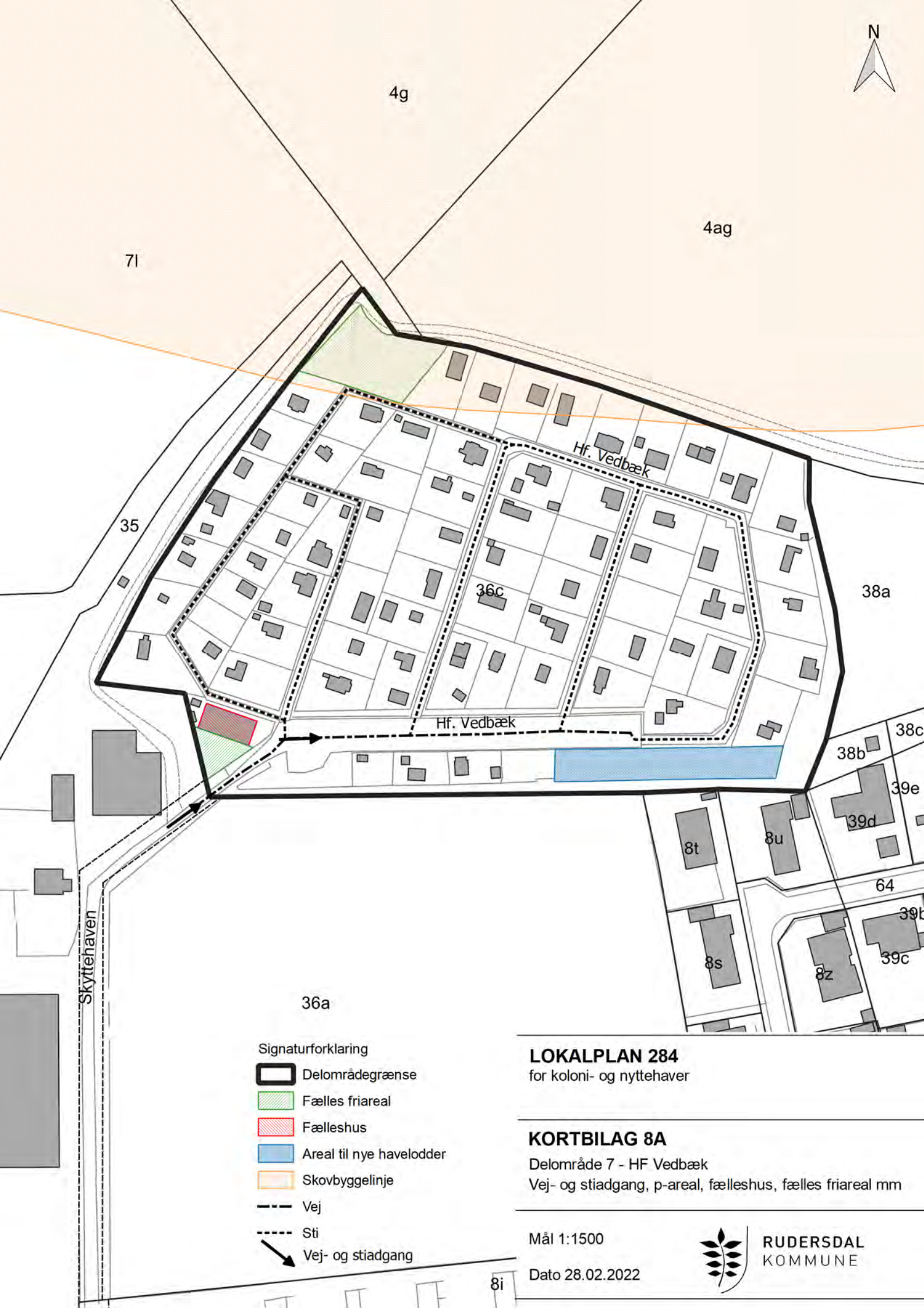
Delområde 7 - HF Vedbæk

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Fælles friareal
-  Fælleshus
-  Areal til nye havelodder
-  Skovbyggelinje
-  Vej
-  Sti
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 8A

Delområde 7 - HF Vedbæk

Vej- og stiadgang, p-areal, fælleshus, fælles friareal mm

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



6x

Rundforbivej

Signaturforklaring



Delområdegrænse

Rundforbiparken

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 9

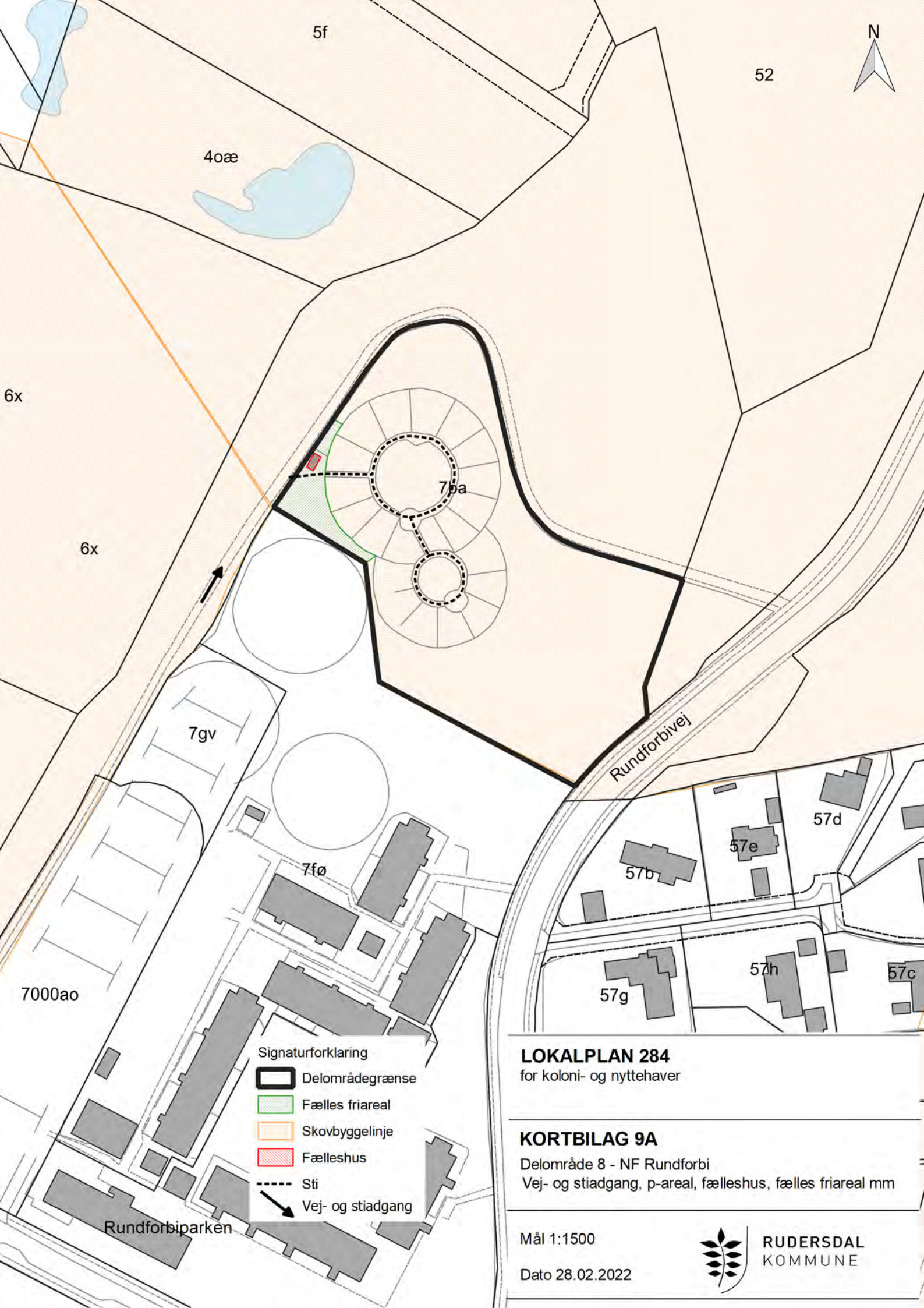
Delområde 8 - NF Rundforbi

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 9A

Delområde 8 - NF Rundforbi
Vej- og stiadgang, p-areal, fælleshus, fælles friareal mm

Mål 1:1500

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 10

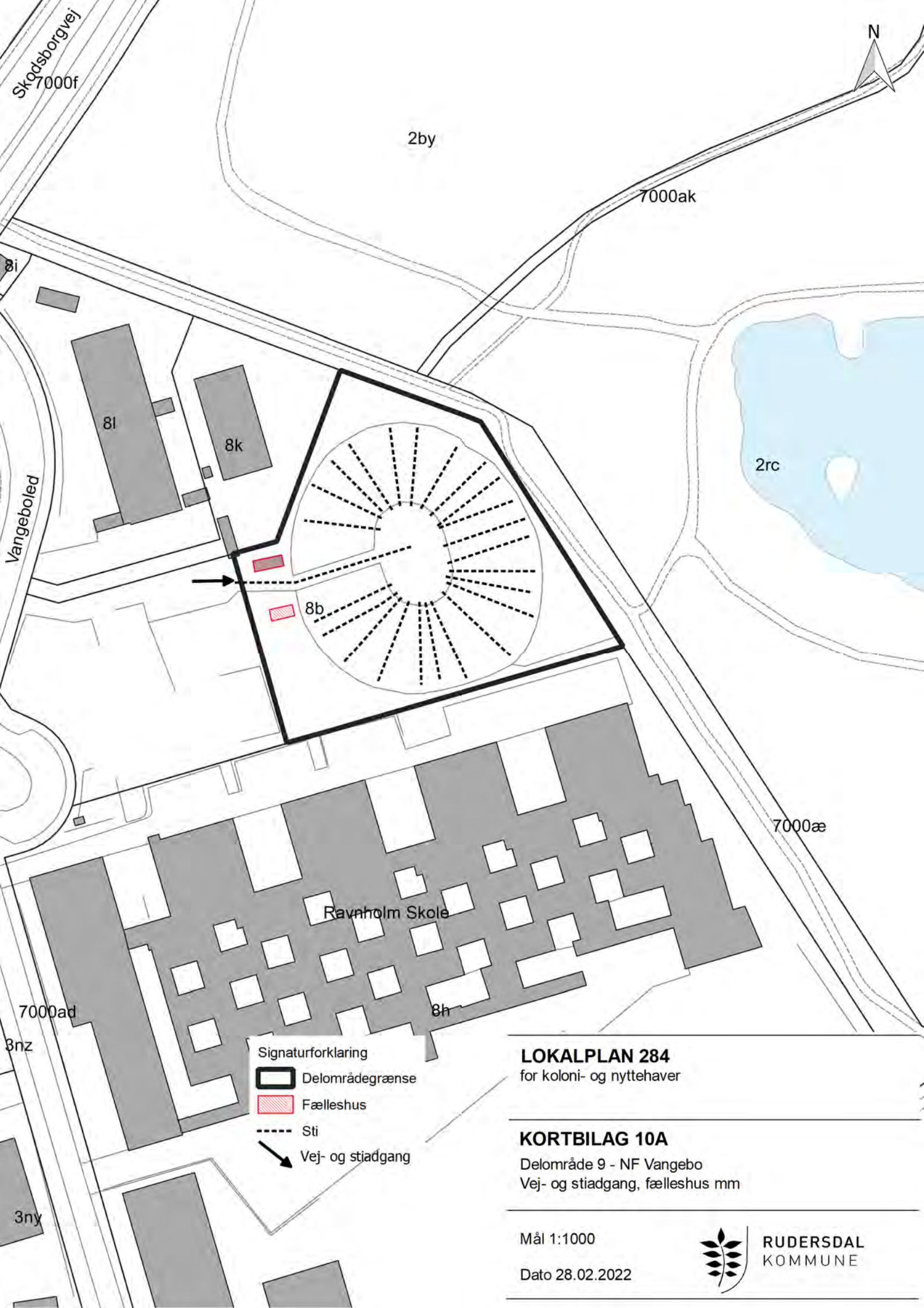
Delområde 9 - NF Vangebo

Mål 1:1000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



- Signaturforklaring
-  Delområdegrænse
 -  Fælleshus
 -  Sti
 -  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 10A

Delområde 9 - NF Vangebo
Vej- og stiadgang, fælleshus mm

Mål 1:1000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



HF Nærum og omegn

Wesselsmindevej

Signaturforklaring



Delområdegrænse

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehaver

KORTBILAG 11

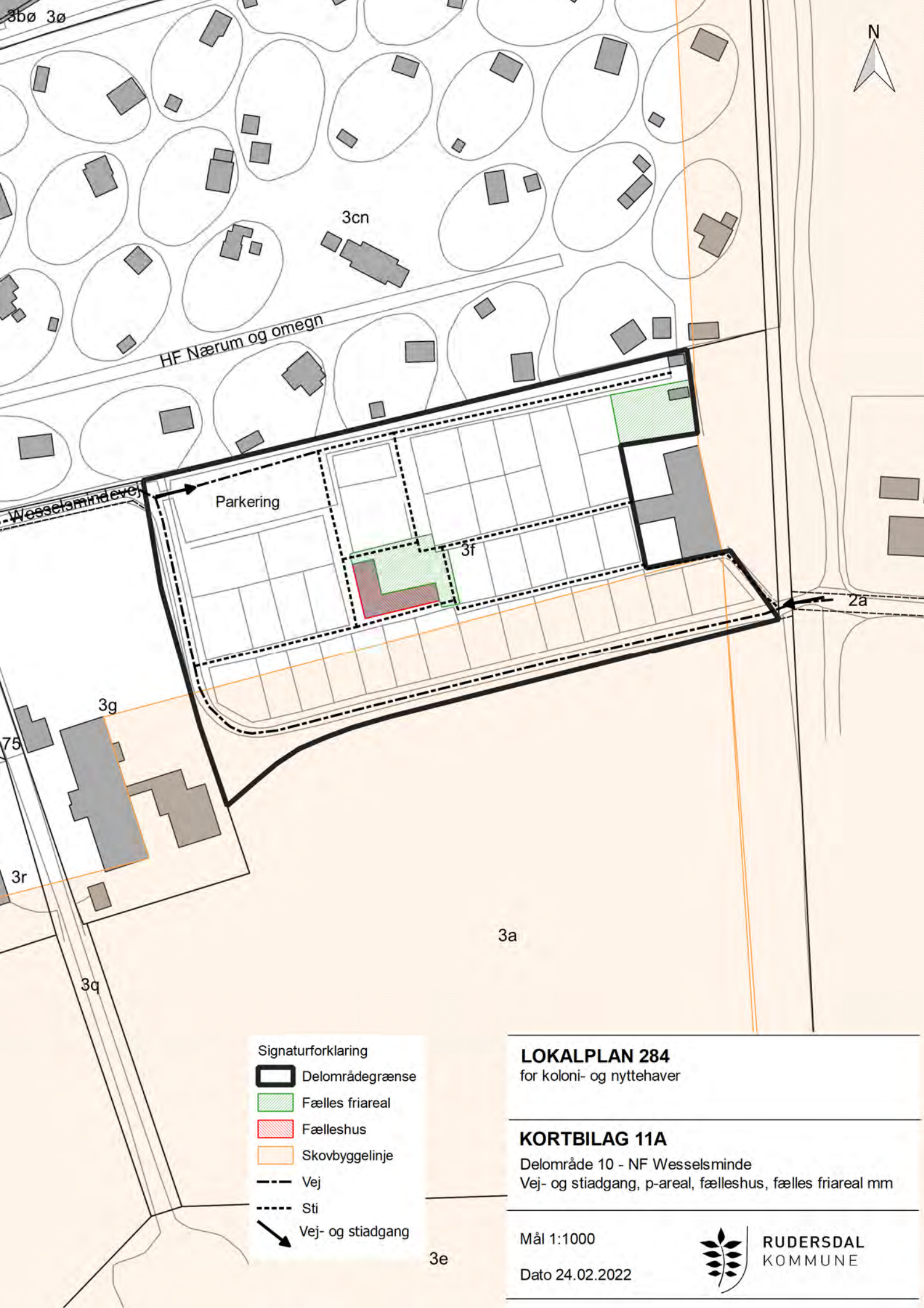
Delområde 10 - NF Wesselsminde

Mål 1:1000

Dato 28.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Fælles friareal
-  Fælleshus
-  Skovbyggelinje
-  Vej
-  Sti
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 11A

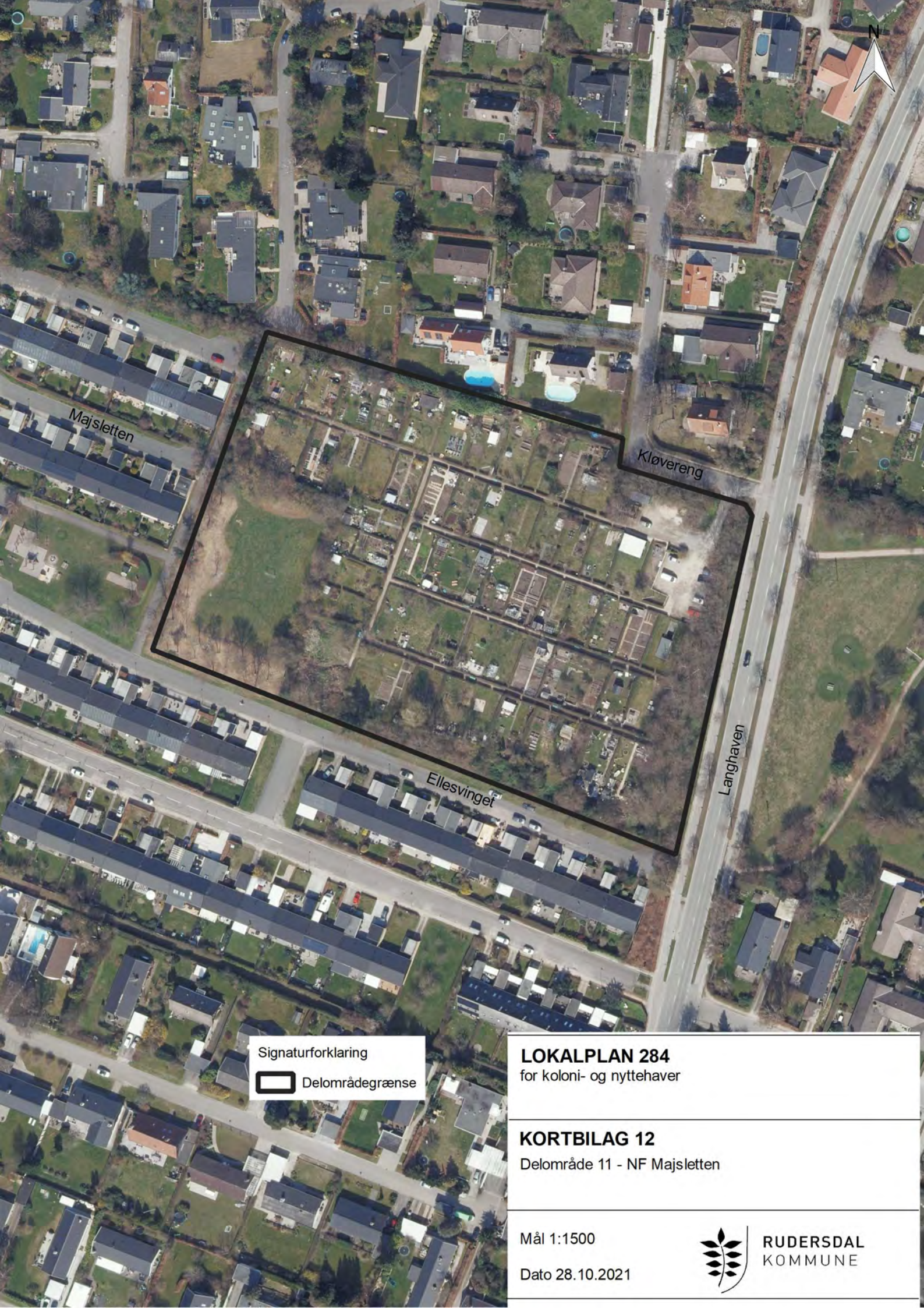
Delområde 10 - NF Wesselsminde
Vej- og stiadgang, p-areal, fælleshus, fælles friareal mm

Mål 1:1000

Dato 24.02.2022



RUDERSDAL
KOMMUNE



Majsletten

Kløvereng

Ellesvinget

Langhaven

Signaturforklaring



Delområdegrense

LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 12
Delområde 11 - NF Majsletten

Mål 1:1500

Dato 28.10.2021



**RUDERSDAL
KOMMUNE**



Signaturforklaring

-  Delområdegrænse
-  Fælles friareal
-  Vej
-  Sti
-  Vej- og stiadgang

LOKALPLAN 284
for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 12A
Delområde 11 - NF Majsletten
Vej- og stiadgang, fælles friareal mm

Mål 1:1500

Dato 28.10.2021



RUDERSDAL
KOMMUNE

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Den klassiske jordfarveskala er udarbejdet af Raadvadcentret og kan findes på side 51 i Socialministeriets publikation fra 2006; "Bevaringsværdige bygninger".

LOKALPLAN 284

for koloni- og nyttehave

KORTBILAG 13

Jordfarver

Mål -

Dato 23.02.2022



**RUDERSDAL
KOMMUNE**

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til:

Rudersdal Kommune, Byplan
Rådhuset
Øverødvej 2
2840 Holte

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