



Bekendtgørelse

9. september 2014

Endelig vedtagelse af Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 27. august 2014 Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum. Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring fra den 17. december 2013 til og med den 18. februar 2014.

Byplan

byplan@rudersdal.dk

Tlf. 46 11 25 00

Sagsnr.: 07/32543

Formålet med lokalplanen

Formålet med Lokalplan 238 er, at sikre at de arkitektoniske og planmæssige værdier i den ensartede rækkehusbebyggelse Nærumhave fra 1954.

Lokalplanen er endeligt vedtaget med følgende ændringer:

1.

I lokalplanens § 7.4 gives der mulighed for at opføre et tagaltan vindue på østsiden af bebyggelse. For at sikre bebyggelsens samlede udtryk gives der kun mulighed for isætning af et altanvindue pr. rækkehus, og der stilles krav til at de placeres i samme højde på tagfladen:

§ 7.4 ændres til:

Tagvinduer på bygningernes østside:

Vinduer i badeværelse og tagrum må maksimalt have en bredde på 3 tagsten og en højde på 4 tagsten.

Vinduer i værelse må maksimalt have en bredde på 4 tagsten og en højde på 5 tagsten. I et værelsesvindue pr. rækkehus kan der isættes et altanvindue på en maksimal bredde på 4 tagsten og en maksimal højde på 7 tagsten. Den øverste karm af vindue/altanvindue i værelse skal placeres i en afstand fra tagryggen på 12 tagsten.

2.

I § 8.2 tilføjes at der generelt ikke må opbevares campingvogne eller både på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 8.2 ændres til:

På en ejendoms ubebyggede areal, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af både, campingvogne, og andre uindregistrerede køretøjer.

3.

Bestemmelserne vedr. beplantning § 8.4, § 8.5, § 8.6 og § 8.7 er præciseret, og der er udarbejdet et tegningsbilag 2 over de ubebyggede

arealer med henblik på at skabe mere præcise og entydige bestemmelser. Herudover er der i § 8.4 og § 8.7 ændret følgende:

§ 8.4 ændres til:

Arealet mellem Hegnsvej og bebyggelsen markeret på tegningsbilag 2 skal fremstå med en karakter af uregelmæssig bevoksning med planter og buske af varierende art i en maksimal højde på 80 cm samt enkle solitære træer.

§ 8.7 ændres til:

Beplantning i forhaven, markeret på tegningsbilag 2, skal fremstå med karakter af fritstående bevoksning med planter af varierende art. Til markering af skel må der etableres levende hegn i øst vest gående retning i en maksimal højde på 150 cm.

Forvaltningen er gennem høringssvar blevet opmærksom på, at der ved matr. nr. 3bø og 3cd er et terrænspring mod syd på op til ca. 170 cm, hvorfor der er etableret en støttemur i skel mod fællesarealet mod syd.

I § 8.8 tilføjes:

For matr.nr. 3cd og 3bø gælder at der kan etableres en støttemur på maksimal 170 cm i skel ud mod fællesarealet mod syd.

Du kan se lokalplanen på vores hjemmeside www.rudersdal.dk, på bibliotekerne og i Borgerservice eller købe den for 25 kr. (50 kr. ved forsendelse) i Borgerservice. Du kan få yderligere information i Byplan på byplan@rudersdal.dk eller tlf. 46 11 25 30.

Klagevejledning efter planloven

Du kan klage over denne plan til Natur- og Miljøklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 indtil den 7. oktober 2014.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder den lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra planens offentliggørelse, jf. lovens § 60, stk. 1.

Klagen bedes sendt til Rudersdal Kommune, Byplan, Øverødvej 2, 2840 Holte, så vidt muligt elektronisk på byplan@rudersdal.dk.

Kommunen sender klagen videre til Natur- og Miljøklagenævnet ledsaget af den påklagede plan, de dokumenter, der er indgået i udarbejdelsen af planen, og en udtalelse fra kommunen med kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter.

Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Natur- og Miljøklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet, jf. lovens § 60, stk. 5.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr., jf. lov om Natur- og Miljøklagenævnet § 18.

Du vil modtage en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagesagen fra kommunen. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelsen som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale gebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førstestansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller

9. september 2014

- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, fx hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du vil indbringe planen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62, dvs. inden den 9. marts 2015.

Venlig hilsen



Jane Riskjær

Lokalplan 238

for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum



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 og www.plansystem.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 fremlægge et forslag til lokalplan eller kommuneplantillæg i mindst 8 uger.

Forslaget til Lokalplan 238 har været fremlagt fra og med den 17. december 2013 til og med den 18. februar 2014.

Kommunalbestyrelsen vedtog lokalplanen endeligt den 27. august 2014.



Kort visende lokalplanområdets placering i kommunen

Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum.

Redegørelse.....	5
Indledning og baggrund.....	5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	5
Lokalplanens formål og indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	10
Servitutter.....	11
Lov om miljøvurdering	11
Lokalplanens bestemmelser	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Matrikulære forhold	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 8 Ubebyggede arealer.....	15
§ 9 Tekniske anlæg.....	16
§ 10 Grundejerforening	17
§ 11 Ophævelse af servitutter	17
Lokalplanens retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18

Tegningsbilag

1. Lokalplanområdet
2. Ubebyggede arealer
3. Bygningstyper, facader
4. Terasseoverdækninger, snit og opstalt
5. Tagisolering, principløsning

Lokalplanen er udarbejdet af Rudersdal Kommune.

Foto: Rudersdal Kommune®

Redegørelse

Indledning og baggrund

Dette hæfte indeholder Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave, der ligger ved Hegnsvej i det sydlige Nærum.

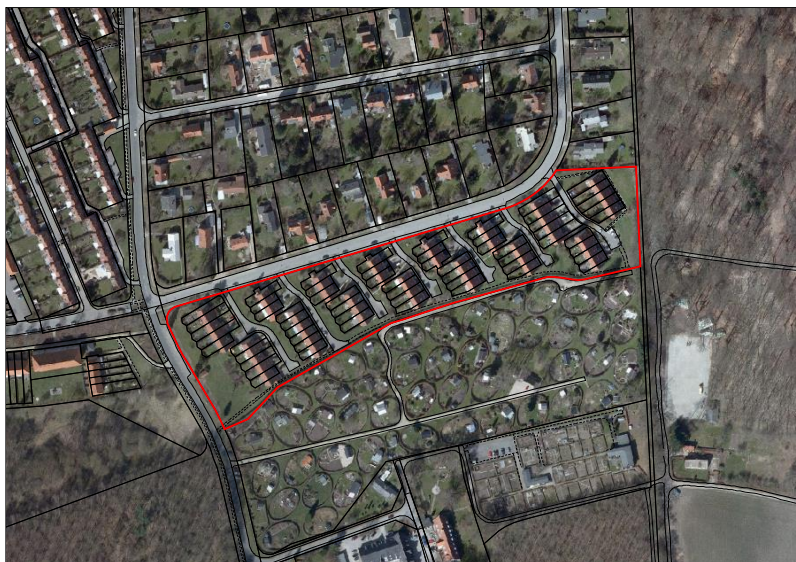
Lokalplanen har til formål at sikre de arkitektoniske og planlægningsmæssige værdier i den ensartede rækkehusbebyggelse fra 1954.

Bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneatlaset Søllerød, men Grundejerforeningen Nærumhave har anmodet Kommunalbestyrelsen om at udarbejde en bevarende lokalplan, der sikrer, at bebyggelsen fremover arkitektonisk vil fremstå som en ensartet bebyggelse, ligesom det ønskes sikret, at områdets parklignende fremtræden bevares samt at friarealerne bibeholdes.

Nærumhave er opført kort efter Nærumvænge, og ligger som en naturlig forlængelse af det buede vejforløb der danner hovedåren gennem Nærumvænge. Ligeledes ligger bebyggelsen i forlængelse af rækkehusene langs Nærumgårdsvej.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i det sydøstlige Nærum og grænser op til Jægersborg Hegn, De Runde Haver, Nærum Vænge og et større villaområde.



Lokalplanområdet er angivet med rød streg.

Området er på ca. 25.000 m² og indeholder 61 rækkehuse, fordelt på 8 stokke med 5-10 huse i hver. Husene har et boligareal på mellem 106 og 120 m². Bebyggelsen er tegnet af arkitekterne Bay & Manscher og er opført i 1954.

Bebyggelsen rummer tre typer boliger:

- Type I er blok 2 – 6
- Type II er blok 1, 7, 9 og 15
- Type III er blok 8 og 10 – 14.



Oversigt over bloknumre.

Bebyggelsen er opført i gule mursten med rødt tegltag, og i en del af husene er der integreret garage.

Til hvert hus er knyttet en lille have, som oprindeligt har været adskilt fra fællesarealerne med levende hegn i form af vilde roser, brombær og lignende. I dag er haverne primært adskilt fra fællesarealerne med ligusterhække og lignende. Fællesarealet, der fremstår velplejet, henligger som åben plæne med spredte buske og træer. Længs områdets sydlige afgrænsning forløber en intern græssti, der forbinder de 7 boligveje og giver adgang til Nærumgårdsvej.

Rækkehusbebyggelser som Nærumhave er opført i en tid hvor ideen om funktionalisme, kernefamilien og den moderne livsstil tæt på naturen var en del af tidsånden. Bebyggelsen skulle være en tryk ramme om den enkelte familie og den skulle lægge op til godt naboskab.

Tiden skaber nye krav til hjemmet og ramme for familien, og det sætter sit præg på husene. Ønsket er at indrette os på hver vores individuelle måde. Det betyder at en rækkehusbebyggelse hvor en del af kvaliteten ligger i helheden bliver udfordret.

En bevarende lokalplan skaber en fælles forståelse for de arkitektoniske træk som er vigtige at værne om i en rækkehusbebyggelse, hvor genkendelsen fra hus til hus er en del af den oprindelige ide og kvalitet.

Nærumhave er en flot gul rækkehusbebyggelse med en vidunderlig placering tæt ved skoven og byen, men den er præget af mangeartede løsninger på renovering og vedligeholdelse. Det betyder at bebyggelsen fremstår rodet, særligt på tagflader og facader. Skal bebyggelsen til stadighed være attraktiv, er det vigtigt at udstikke retningslinjer for en fælles udvikling.



Hustype 1 med garage i kælder.



Hustype 2 med garage i udbygning.



Rækkehusgruppe set fra fællesareal.



Bebyggelsen med Jægersborg Hegn i baggrunden og De Runde Haver til højre.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at fastholde boligbebyggelsen Nærumhaves kvaliteter og det tilnærmelsesvis originale udseende. Bebyggelsen er opført som en helhed, hvor farver, materialer, belægning og bebyggelsens inventar er konsistent. Det betyder at dette er en bevarende lokalplan, hvor den arkitektoniske helhed og de arkitektoniske værdier sikres.

Lokalplanen fokuserer på hvordan bebyggelsen fremover skal udvikle sig ved at fastsætte bestemmelser for en række gennemgående træk. Trækkene er opdelt på facader, tage, gavle, haver, fællesarealer og -bygninger.

Lokalplanen indeholder således bestemmelser for bygningernes ydre fremtræden, sådan at der ved renoveringsarbejder og almindelige vedligeholdelsesarbejder sikres, at der ved materialevalg, farver og udformning af vinduer, døre, kviste, tag etc. stedse gives bebyggelsen et ensartet udtryk.

Endvidere sikrer lokalplanen, at friarealerne og haverne fremstår som oprindelig tænkt.

De gule mursten, den harmoniske sammenhæng med nabohusene og de fine detaljer der kendetegner arkitekturen i 50'erne er særlige for bebyggelsen. Specielt den østlige facade understreger arkitektens oprindelige tanke med bebyggelsen. Konsistens og sammenhæng skal i fremtiden styrkes.

Indkørslen og forhaven betragtes som en del af den østlige facade. Der skal være enighed om enkelte gennemgående træk som

sikrer at facaden fremstår harmonisk.

Bebyggelsens tagflader repræsenterer et markant træk i bebyggelsens særpræg og i sammenhængen til den omkringliggende bebyggelse. De store ubrudte tagflader der fortsættes ned over carportene er et særligt arkitektonisk træk.

De individuelle haver opfordrer den enkelte til at sætte sit eget præg på bebyggelsen. Denne mangfoldighed er en vigtig kvalitet, der gør bebyggelsen levende og imødekommende. Hækkene og lågerne ind til haverne skal være høje nok til at privatlivet beskyttes, men lave nok til at bebyggelsen fremstår levende.

Arealerne mellem husene skal skabe luft. De parklignende arealer består af græsplanen og enkelte velplejede træer og buske. Vegetationen er forskelligartet og det grønne mellem husrækkerne bærer hvert sit individuelle præg.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at ændre eller etablere ny bebyggelse eller andre installationer. Lokalplanen skal bruges som handlingsplan for at bebyggelsen ydre fremtræden samlet styrkes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

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

Kommuneplan 2013

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, vedtaget den 19. juni 2013 i Rudersdal Kommunalbestyrelse. Området er omfattet af rammebestemmelserne for område Næ.B5, Egevejen m.fl., der fastlægger anvendelsen til tæt lav boliger i maksimalt 2 etager og en maksimal bebyggelsesprocent på 35.

Zonestatus

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

Andre lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af tidligere by- eller lokalplanlægning.

Trafikplanlægning

Lokalplanområdet trafikforsynes fra Hegnsvej, der har status af kommunevej, med 7 stikveje, der har status som private fællesveje. Området grænser derudover op til Nærumgårdsvej, dog uden der er vejadgang hertil.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i Forsyningen Allerød Rudersdal A/S vandforsyningsområde.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for et kloakopland, der er med i den kommunale spildevandsplan.

Varmeforsyning

Området ligger i de af varmforsyningsplanen omfattede områder til kollektiv varmforsyning.

Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af den reducerede skovbyggelinje i forhold til Jægersborg Hegn.

Fredningsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger, hverken i henhold til, bygningsfredningslovgivningen eller i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen ikke må nedrives.

Fredskovsforhold

Der er ikke noteret fredskov i området.

Kystplanlægning

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

Støjforhold

Lokalplanområdet er ikke berørt af støj eller rystelser fra jernbaner.

Vådområder, lavbundsarealer og søer

Lokalplanområdet er ikke omfattet af § 3-områder (beskyttet natur).

Drikkevandsinteresser

Lokalplanens område er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning**Museumsloven**

Der er ikke fredede fortidsminder i lokalplanens område.

I tilfælde af der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes jordfaste fortidsminder, er disse omfattet af museumslovens § 27, og arbejdet skal stoppes og museet tilkaldes.

Servitutter

Udover bestemmelserne i denne lokalplan er der på ejendommene tinglyst bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser, der i det omfang de er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

Lov om miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der foretaget en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). På baggrund heraf er det kommunens vurdering at planforslaget i henhold til lovens § 4, stk. 2 ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Begrundelsen for ikke at foretage en miljøvurdering er baseret på følgende forhold:

- Lokalplanen vurderes at have neutral indvirkning på miljøet.
- Lokalplanen omfatter et fuldt udbygget område med meget begrænsede ændringsmuligheder.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej i Nærum.

I henhold til Lov om planlægning, jf. Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.
- At sikre, at bebyggelsens arkitektoniske værdier fastholdes.
- At sikre, at områdets landskabelige værdier fastholdes.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanens afgrænses som vist på tegningsbilag 1 og omfatter matr.nr. 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cm og 3ø Nærum by, Nærum samt parceller udstykket herfra.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Der må i hvert af de 61 rækkehuse kun indrettes en bolig for en familie.

3.3 Der kan udøves liberale erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den som bebor ejendommen,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde ikke forandres og ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes,

- at erhvervsarealet højst udgør 25 procent af boligarealet. Såfremt en del af kælderen anvendes til erhverv, medregnes denne del af kælderen som erhvervsareal.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den enkelte ejendom. Behovet for parkering skal vurderes i hvert enkelt tilfælde, men på ejendommen skal der mindst være én ekstra parkeringsplads.
- at der ikke i forbindelse med virksomheden, indrettes udstilling eller udendørs oplag.

§ 4 Matrikulære forhold

- 4.1 Bortset fra mindre skelreguleringer kan der ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Udstrækningen af områdets 7 stikveje til Hegnsvej må ikke ændres, bortset fra mindre tilpasninger omkring vendepladserne, således der sikres det nødvendige areal til vendemånevne.
- 5.2 Stikvejene skal fremstå som oprindeligt anlagt med et asfaltbelagt kørebaneareal stødende op til boligernes forareal og med græsabat mod baghaverne.
- 5.3 Den eksisterende interne stiforbindelse langs områdets sydlige afgrænsning, der giver forbindelse til stikvejene, må ikke nedlægges.
- 5.4 Parkering sker i forarealet ved det enkelte hus og som kantparkering langs sydsiden af Hegnsvej.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- 6.2 Der må på hvert hus opføres en overdækket terrasse som angivet på tegningsbilag 4. Terrasseoverdækningen må ikke forsynes med hverken faste eller oplukkelige sider.
- 6.3 Der må ikke opføres udhuse eller skure på de enkelte ejendomme.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Den eksisterende bebyggelses ydre flader må ikke ombygges eller på anden måde ændres, bortset fra de i § 7.2 – 7.4 angivne muligheder.

- 7.2 Ved efterisolering af tagfladerne på de enkelte huse, hvor taget kun må hæves minimalt, skal dette ske som angivet på tegningsbilag 5. ^{Note 1}
- 7.3 Ved udskiftning af vinduer og døre skal anvendes trækarme og rammer, ligesom den oprindelige opdeling og farve (hvid) skal fastholdes/reetableres.
- 7.4 Tagvinduer på bygningernes østside:
Vinduer i badeværelse og tagrum må maksimalt have en bredde på 3 tagsten og en højde på 4 tagsten.
Vinduer i værelse må maksimalt have en bredde på 4 tagsten og en højde på 5 tagsten. I et værelsesvindue pr. rækkehus kan der isættes et altanvindue på en maksimal bredde på 4 tagsten og en maksimal højde på 7 tagsten. Den øverste karm af vindue/altanvindue i værelse skal placeres i en afstand fra tagryggen på 12 tagsten.
- 7.5 Træbeklædninger på 1. sals haveside samt garageporte skal fremstå i den oprindelige farve (sort).
- 7.6 Der må ikke opsættes skilte, reklameflag o.lign. bortset fra almindelig navneskilte på hoveddør/postkasse.
- 7.7 Der må ikke opsættes solfangere eller solceller på bygningerne.
- 7.8 Belysning af bygninger, haveanlæg eller beplantning, på terræn, eller i træer udover almindelig orienteringslys skal ske i form af lav pullertbelysning.
Der kan opsættes orienteringslys i begrænset omfang på bygningerne og de ubebyggede arealer. Ved orienteringslys forstås belysning af eksisterende boligveje og stier, samt i forbindelse med hoveddøre og garageporte.
Generelt må belysning på den enkelte ejendom ikke have fjernvirkning og ikke være til gene for naboer og forbipasserende.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 På en ejendoms ubebyggede areal, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende, må der ikke ske opbevaring af både, campingvogne, og andre uindregistrerede køretøjer.
- 8.3 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art på ejendommene.

¹ Der henvises i øvrigt til de af Grundejerforeningen udarbejdede detailtegninger vedrørende tekniske løsninger i forbindelse med ekstra tagisolering.

- 8.4 Arealerne mellem Hegnsvej og bebyggelsen markeret på tegningsbilag 2 skal fremstå med en karakter af uregelmæssig bevoksning med planter og buske af varierende art i en maksimal højde på 80 cm samt enkle solitære træer.
- 8.5 Forhaver, markeret på tegningsbilag 2, skal fremtræde som have, og der må kun etableres fast belægning (grus, fliser, asfalt etc.) i forbindelse med adgang til garage eller hoveddør, samt p-areal ved hustype 3, hvor der ikke er garage.
- 8.6 Hegn til afgrænsning af baghaver, markeret på tegningsbilag 2, 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 levende hegn. Levende hegn skal placeres mindst 40 cm bag skel mod vej eller sti.
- 8.7 Beplantning i forhaver, markeret på tegningsbilag 2, skal fremstå med karakter af fritstående bevoksning med planter af varierende art. Til markering af skel må der etableres levende hegn i øst vest gående retning i en maksimal højde på 150 cm.
- 8.8 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- Terrænregulering må ikke foretages nærmere naboskel end 1,0 m.
- Såfremt der ikke anvendes støttemur må skråning ikke være stejlere end 1:1,5.
- Ved anvendelse af støttemur må dennes maksimale højde i forhold til afstand til naboskel ikke overstige en linje fra naturligt terræn i skel med hældningen 1:1,5.
- For matr.nr. 3cd og 3bø Nærum by, Nærum gælder at der kan etableres en støttemur på maksimal 170 cm i skel ud mod fællesarealet mod syd.
- 8.9 Det fælles friareal skal bevares som et græsklædt areal med enkelte træer og buske.
- 8.10 Ændringer af det fælles friareal og fælles vejareal, herunder evt. etablering af vejbelysning, kan kun ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Eltransformerstationer til kvarterets forsyning og pumpestationer skal ved placering og udformning tilpasses områdets karakter.

- 9.2 Parabolantenner på bygninger, fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opsættes. ^{Note 2}

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 I henhold til deklaration lyst den 6. august 1954 skal samtlige ejere af ejendomme i lokalplanområdet være medlem af grundejerforeningen.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af bebyggelsens fællesareal og –anlæg inkl. fælles vejarealer.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 Ophævelse af servitutter

- 11.1 Ingen bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Videregående afvigelser fra lokalplanens bestemmelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

² Vedrørende antenner og paraboler på bygninger henvises til bygningsreglementets bestemmelser.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 238 for boligområdet Nærumhave ved Hegnsvej er endeligt vedtaget af Rudersdal Kommunalbestyrelse den 27. august 2014.

Jens Ive
Borgmester

/

Iben Koch
Direktør



-  Forareal mod Hegnsvej
-  Forhave
-  Baghave
-  Støttemur max. højde 170 cm

LOKALPLAN 238

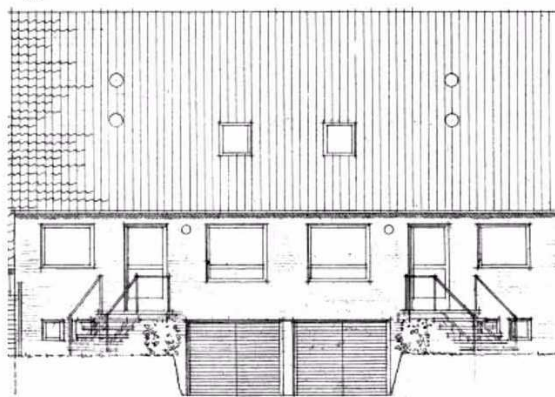
for boligområdet Nærumhave
ved Hegnsvej i Nærum

TEGNINGSBILAG 2

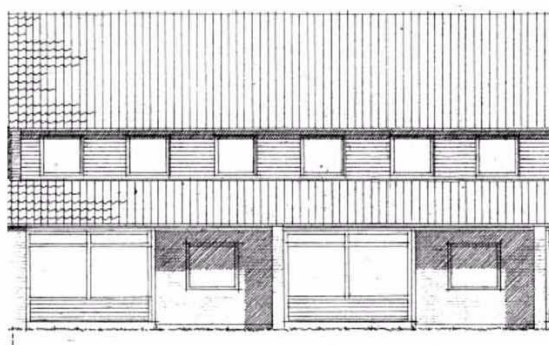
Ubebyggede arealer

Mål 1:1300
Dato: 12.3.2014

Type 1

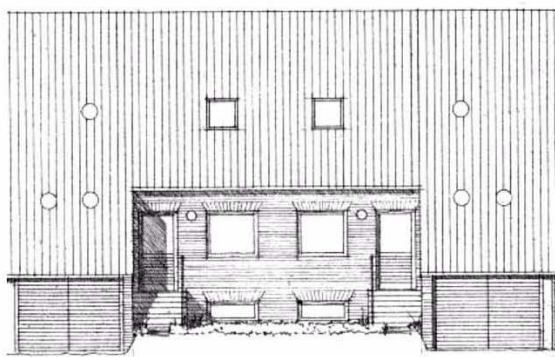


Facade mod vej

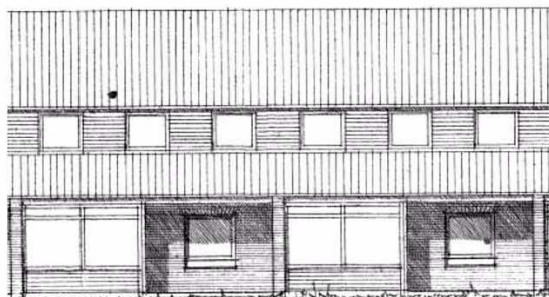


Facade mod have

Type 2

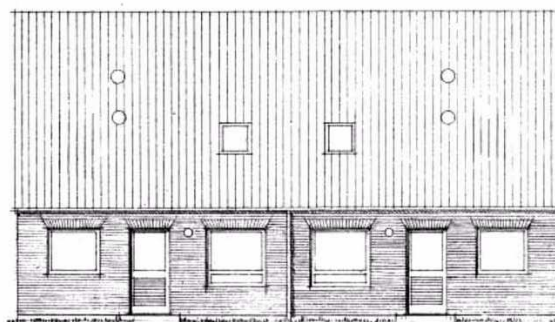


Facade mod vej

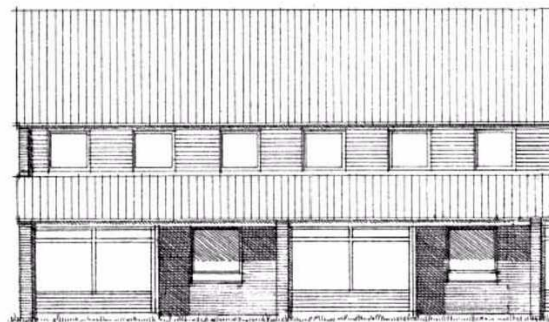


Facade mod have

Type 3



Facade mod vej



Facade mod have

LOKALPLAN 238

for boligområdet Nærumhave
ved Hegnsvej i Nærum

TEGNINGSBILAG 3

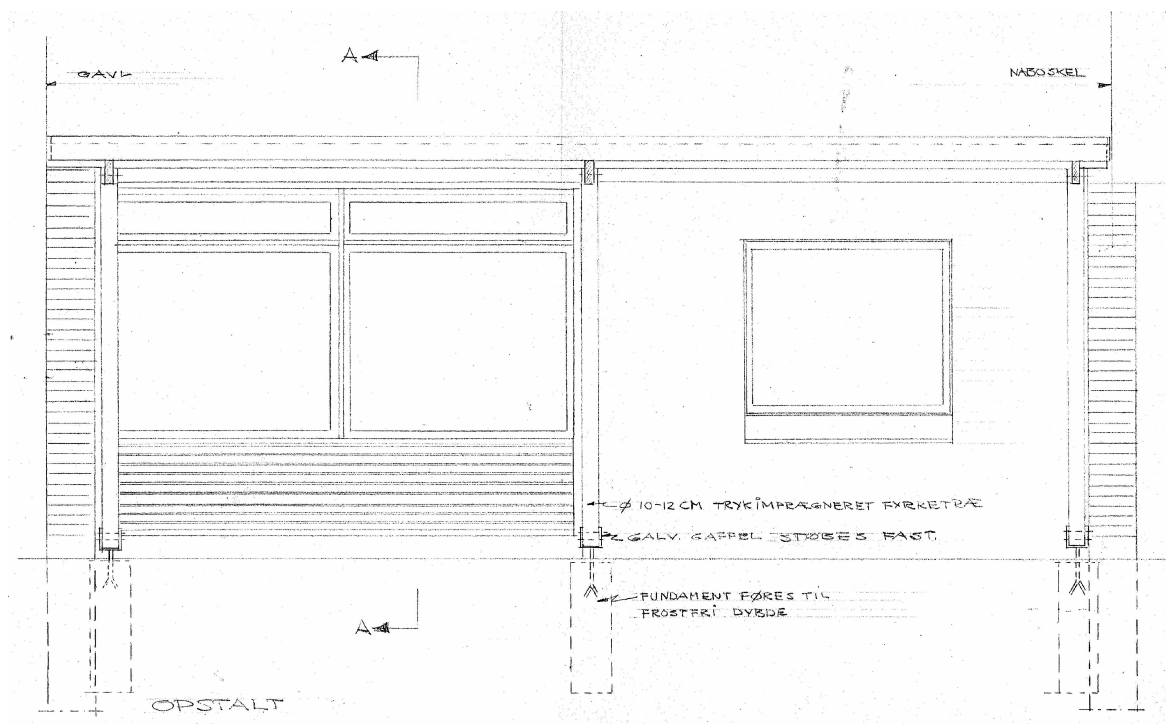
Hustyper

Mål -

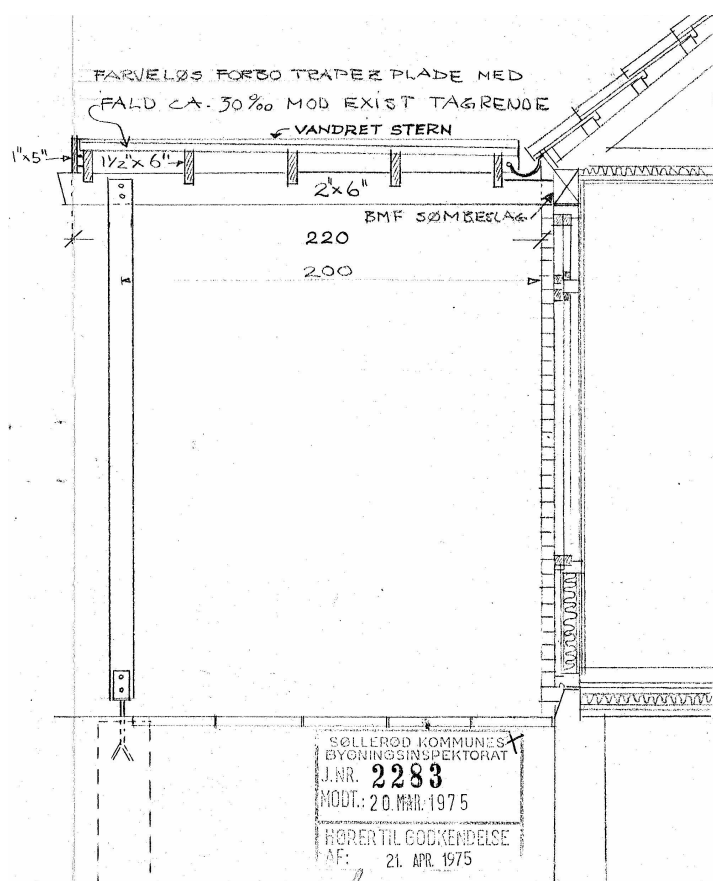
Dato: 17.10.13 - 12.03.14



RUDERSDAL
KOMMUNE



Facade mod have



Snit

LOKALPLAN 238

for boligområdet Nærumhave
ved Hegnsvej i Nærum

TEGNINGSBILAG 4

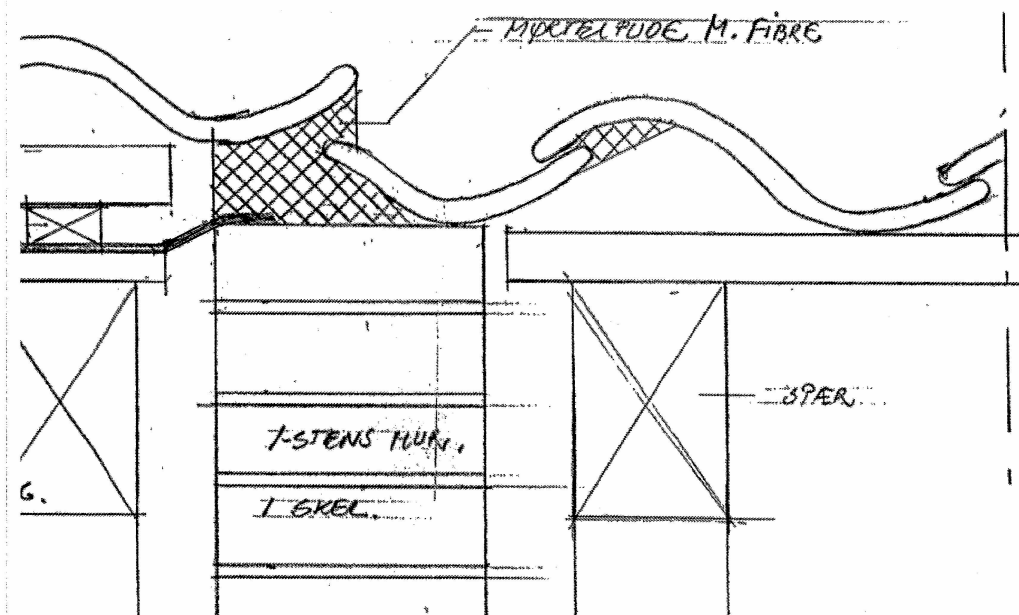
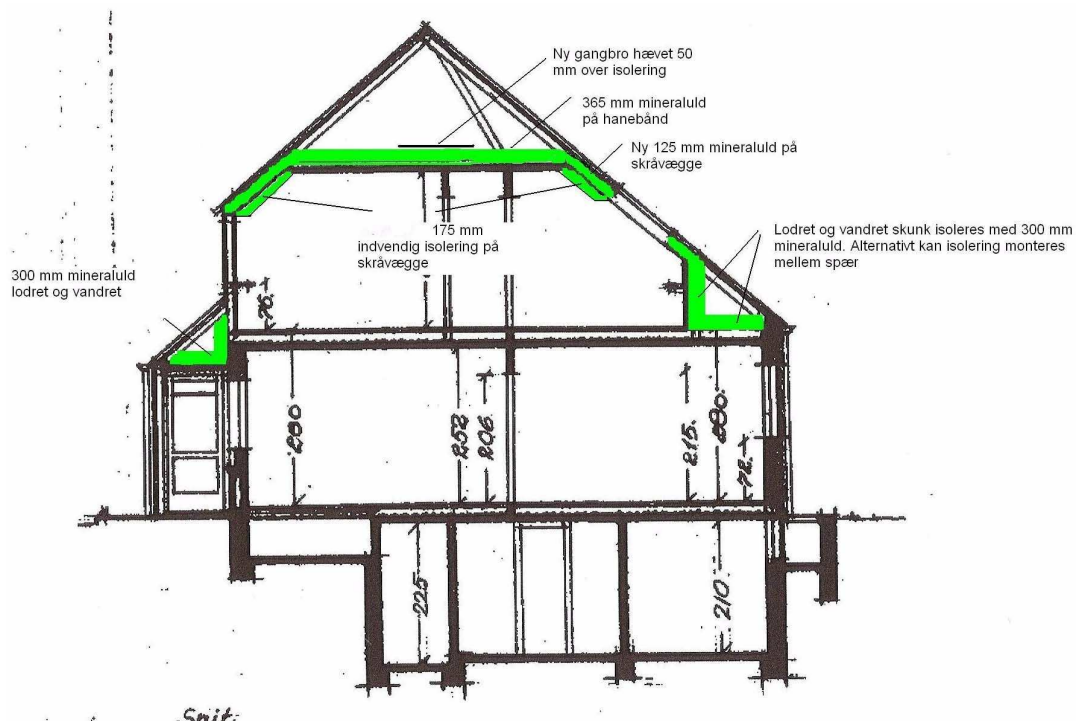
Terasseoverdækninger

Mål -

Dato: 17.10.13 - 12.03.14



RUDERSDAL
KOMMUNE



LOKALPLAN 238

for boligområdet Nærumhave
ved Hegnsvej i Nærum

TEGNINGSBILAG 5

Tagisolering

Mål -

Dato: 17.10.13 - 12.03.14



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

Åbningstid:

Mandag – onsdag	kl. 10.00 – 15.00
Torsdag	kl. 10.00 – 17.00
Fredag	kl. 10.00 – 13.00