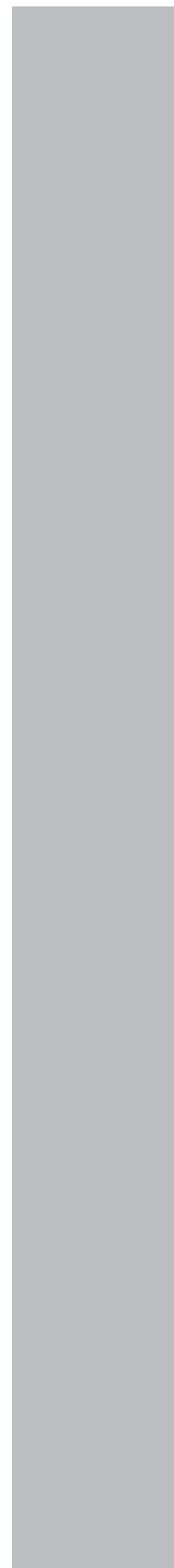




**Hørsholm**  
*Kommune*

# Lokalplan 111

Nord for Ådalsvej mellem Usserød  
Kongevej og Usserød Å



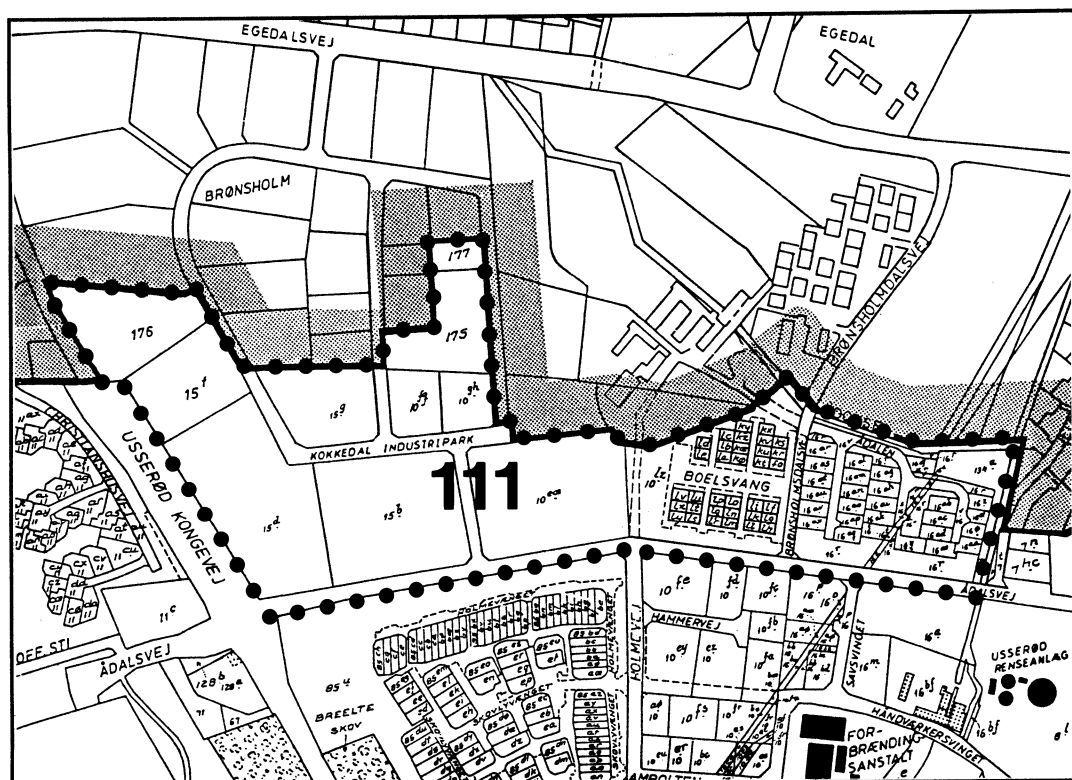
# INDLEDNING

På siderne 1 til 7 redegøres der for lokalplanens forudsætninger.

De efterfølgende sider og kortbilag indeholder de egentlige lokalplanbestemmelser.

**Lokalplan nr. 111** omfatter et område beliggende i den nordlige del af kommunen mellem Ådalsvej og kommunegrænsen til Karlebo kommune. Området afgrænses mod vest af Usserød Kongevej og mod øst af Usserød Å og har et areal på ca. 16 ha.

Arealet er næsten fuldt udbygget med tæt, lav boligbebyggelse i den østlige del og med erhvervsbebyggelse i den vestlige del. De tilgrænsende bebyggelser i Karlebo kommune er stort set af samme art.



Lokalplanområdets afgrænsning.

## **LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD.**

Lokalplanen omfatter samme område som den hidtil gældende partiel byplanvedtægt nr. 20, bortset fra de reguleringer af kommunegrænsen som er en af årsagerne til udarbejdelsen af lokalplan 111.

Bestemmelserne om anvendelse samt bebyggelsesregulerende bestemmelser svarer til de hidtil gældende, dog med en lidt videre mulighed for erhvervsanvendelsen.

Herudover er lokalplanen tilpasset de ændrede trafikplaner for området, hvori Ådalsvej ikke længere indgår med samme høje status som tidligere.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.**

**Partiel byplanvedtægt** nr. 20 har hidtil været gældende for området.

### **Kommuneplan 1993**

**Kommuneplanens hovedstruktur anfører om målsætningen bl.a.:**

På boligområdet er det et mål at skabe mulighed for boliger og boligkvarterer præget af høj kvalitet.

Dette søges sikret ved at:

- a. der ved nybyggeri, boligfornyelse og byfortætning tilstræbes en mangfoldighed af boligstørrelser, -typer og såvel ejer- som lejerboliger samt en harmonisk alderssammensætning af befolkningen,
- b. der i visse områder ved planbestemmelser og myndighedsudøvelser tilstræbes fleksibilitet med hensyn til at ændre den enkelte boligs form og indhold,
- c. boligkvartererne søges præget af høj æstetisk og arkitektonisk kvalitet, tilpasset omgivende natur og bygninger,
- d. den enkelte bolig ved fornuftig planlægning tilstræbes sikret mod generende støj, røg og lugt,
- e. boligkvarterernes bygninger og arealer søges holdt på et højt vedligeholdelsesmæssigt og energirigtigt niveau,
- f. trafikstigningen i boligkvartererne søges tilpasset forholdene,
- g. boligkvartererne søges forsynet med nærliggende kollektiv transport,
- h. stier og veje er rene, velholdte og velbelyste,
- i. det enkelte boligkvarter er oplevelsesrigt og udgør et naturligt sammenhængende område,
- j. der i det enkelte boligkvarter gives naturlige muligheder, for at sociale netværk kan opbygges,

- k. boligkvartererne opleves trygge at bo og færdes i,
- l. der generelt tages hensyn til børn, handicappede og ældre,
- m. boligkvartererne ved særlig indsats med beplantning, skiltning og lignende får "Hørsholm-identitet" samtidig med , at det naturlige miljø bibeholdes.

På erhvervsområdet er det målet at fremme en gunstig udvikling af erhvervsliv og uddannelsesinstitutioner for langsigtet at sikre beskæftigelse og indkomst samt bolignære arbejdspladser.

Dette mål søges nået ved at:

- a. der ved arealudlæg og planbestemmelser sikres mulighed for tilgang af nye virksomheder og udvidelse og fornyelse af eksisterende,
- b. der i visse områder ved planbestemmelser og myndighedsudøvelse tilstræbes fleksibilitet med hensyn til at inddrage boliger eller boligdele til nærmere fastlagte, miljøvenlige former for erhverv og med bibeholdelse af det pågældende områdes karakter af boligområde,
- c. kommunen indgår i aktivt samspil med erhvervslivet,
- d. der søges fremmet et erhvervsmiljø i kommunen, der tiltrækker og fastholder videnskæssigt avancerede virksomheder, der ikke belaster miljøet,
- e. der også søges sikret et vist antal arbejdspladser, hvor der er mindre krav til uddannelsesniveaut,
- f. turistmulighederne søges udviklet,
- g. kommunen medvirker ved markedsføring af de faciliteter og muligheder, som Hørsholm Kommune og relevante tilgrænsende områder rummer, for potentielle virksomheder,
- h. kommunen søger at bistå og samarbejde med iværksættere og eksisterende virksomheder på de områder, hvor det er muligt for kommunen at medvirke,
- i. kommunen søger at bedre de ledige borgeres jobsøgningsmuligheder.

Kommuneplanens hovedstruktur anfører om trafik bl.a.:

"Det udlagte interesseområde for Ådalsvejs forlængelse til motorvejen fastholdes.

Efter gældende byplanvedtægter for områderne langs Ådalsvej forudsættes følgende vejes tilslutning til Ådalsvej afbrudt: Kokkedal Industripark, Holmevej, Brønsholmsdalsvej og Savsvinget.

På baggrund af en revidering af projektet for udbygning af Ådalsvej opretholdes de nævnte vejtilslutninger".

## Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen anfører:

### B 17 BOELSVANG - ÅDALEN

- a) Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom institutioner for børn og ældre samt forsyningsanlæg.  
Der må ikke indrettes erhvervsvirksomheder. Dog skal det være tilladt at indrette privatkontorer, atelierer, konsultationsværelser og lignende i boligen, og i det hele taget på ejendommene drive sådan virksomhed som almindeligvis udøves i beboelsesejendomme, når virksomheden drives af en af husstandens medlemmer.
- b) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav og 30 for alt andet byggeri.
- c) Åben-lav bebyggelse må ikke opføres eller indrettes med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. 1 etage plus en underetage, med areal svarende til en udnyttet tagetage, kan tillades opført, hvor terrænet på den ene side af en bygning er væsentlig lavere end på den anden side. Tæt-lav bebyggelse må ikke opføres eller indrettes med mere end 2 etager.  
Der kan tillades vandrette lejlighedsskel.
- d) Ved eksisterende tæt-lave bebyggelser kan yderligere bebyggelse kun finde sted i form af tilbygninger til eksisterende boliger og kun efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for hele området.
- e) Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- f) Der må ikke ved skiltning, parkering eller anden måde ændres ved ejendommens karakter som beboelsesejendom. Nødvendig skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i overensstemmelse med retningslinierne i "Vejledning om skiltning i Hørsholm Kommune".
- g) Der må ikke parkeres både og campingvogne og ikke langtidsparkeres (over 8 timer) lastvogne og lignende køretøjer.
- h) Terrænreguleringer over +/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- i) Antenneanlæg må ikke etableres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- j) Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende søges i videst muligt omfang udført i overensstemmelse med DIFs anvisning for handicappedes færden i udendørs områder.

## **E 1 KOKKEDAL INDUSTRIPARK**

- a) Området må kun anvendes til erhvervs- og offentlige formål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som: lettere fabrikations-, industri-, værksteds-, lager- og servicevirksomhed samt administration. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området, når det skønnes af væsentlig betydning for virksomheden.  
I eksisterende bygninger kan kommunalbestyrelsen endvidere tillade en anvendelse til kulturelle eller fritidsorienterede aktiviteter, der skønnes at kunne indpasses i områdets karakter som erhvervsområde.
- b) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- c) Bygninger må kun opføres med indtil 2 etager.
- d) Belysningsmaster på egen grund må maks. have en højde på 5,0 m over terræn. Endvidere må der kun benyttes afskærmende armaturer, således at sideudstråling fra lyskilde til omgivelserne undgås.
- e) Minimumsgrundstørrelse fastsættes til 1000 m<sup>2</sup> pr. parcel.
- f) Skiltning og reklamering (herunder ved flagning) må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde, og kun i overensstemmelse med retningslinierne i "Vejledning om skiltning i Hørsholm Kommune".
- i) Antenneanlæg må ikke etableres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- h) Terrænreguleringer over +/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- j) Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende søges i videst muligt omfang udført i overensstemmelse med DIFs anvisning for handicappedes færden i udendørs område.

## **F 34T MATR. NR. 134a USSERØD**

- a) Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål. Reserveret den offentlige vandforsyning.
- b) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
- c) Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- f) Skiltning og reklamering (herunder ved flagning) må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i overensstemmelse med retningslinierne i "Vejledning om skiltning i Hørsholm Kommune."
- h) Terrænreguleringer over +/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- i) Antenneanlæg må ikke etableres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- j) Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende søges i videst muligt omfang udført i overensstemmelse med DIFs anvisning for handicappedes færden i udendørs område.

- k) Ved områdets bebyggelse m.m. skal der tages hensyn til bybillede langs Usserød Å og den planlagte hovedsti samt etableres en afskærmende beplantning.

### **Vejforhold**

Langs Usserød Kongevej er tinglyst adgangsbeholdninger samt bygelinier med Amtsrådet som dispensationsmyndighed.

### **Fredningsforhold**

Langs vestbredden af Usserød Å er naturbeskyttelseslovens åbenskyttelseslinie gældende i reduceret bredde.

### **Kystcirkulæret**

Lokalplanen forudsætter ingen visuel påvirkning af kystområdet.

### **Støjforhold**

Langs Ådalsvej er kortlagt støjdbredelsen fra trafikken. Denne støj angives at ligge på 65-70 db målt i vejkant på årsmiddeldøgnbasis.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendommene, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser jf. § 18 i planloven.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Efter § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.



# LOKALPLAN NR. 111

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

## 1. FORMÅL

### 1.1 Lokalplanens formål er:

**at** tilpasse områdets afgrænsning efter regulering af kommunegrænsen.

**at** tilpasse lokalplanbestemmelserne efter planerne for Ådalsvejs udbygning.

**at** udvide anvendelsesmulighederne for erhvervsområdet (område A).

## 2. OMRÅDE

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr.nr. 10eæ, 10fo, 10fq, 10gh, 10kr, 10ks, 10kt, 10ku, 10, 10kx, 10ky, 10kz, 10kæ, 10kø, 10la, 10lb, 10lc, 10ld, 10le, 10lf, 10lg, 10lh, 10li, 10lk, 10ll, 10lm, 10ln, 10lo, 10lp, 10lq, 10lr, 10ls, 10lt, 10lu, 10lv, 10lx, 10ly, 10lz, 15b, 15d, 15f, 15g, 16c, 16r, 16t, 16u, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad, 16ae, 16af, 16ag, 16ah, 16ai, 16ak, 16al, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16at, 16au, 16av, 16ax, 134a, 175, 176, 177 og de matrikulært udskilte vejarealer "at", "bc", "bd" og del af "æ", alle af Usserød by, Hørsholm sogn samt alle parceller, der efter den 01.03.1994 udstykkes fra nævnte ejendomme.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1 Område A.

- 3.1.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som: lettere fabrikations-, industri-, værksteds-, lager- og servicevirksomhed samt administration. Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området, når det skønnes af væsentlig betydning for virksomheden. I eksisterende bygninger kan kommunalbestyrelsen endvidere tillade en anvendelse til kulturelle eller fritidsorienterede aktiviteter, der skønnes at kunne indpasses i områdets karakter som erhvervsområde.

- 3.1.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er grundlag for fastsættelse af det maksimale støjniveau.

- 3.1.3 Der må ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel, som naturligt hører hjemme i butikcentre.

#### 3.2 Område B.

- 3.2.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav bebyggelse.
- 3.2.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, **at** virksomheden udøves af den, der bebor den pågældende ejendom, **at** virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

**at** virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,  
**at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

### 3.3. Område C.

3.3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål (vandforsyning).

### 3.4 Fællesbestemmelser.

Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformer- og gasregulatorstationer til kvarterets forsyning, når deres udformning tilpasses den øvrige bebyggelse.

## 4. UDSTYKNINGER

### 4.1 Område A.

4.1.1 Ingen parceller må udstykkes med mindre størrelse end 3000 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Område B.

4.2.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

### 4.3 Område C.

4.3.1 Den i pkt. 5.1 nævnte sti kan udskilles. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

## **5. VEJE, ADGANGS- OG PARKERINGSFORHOLD**

- 5.1 Der udlægges areal til sti a - b i 2 meters bredde. "Anlæg af sti langs Usserød Å forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16."
- 5.2 Der må ikke etableres private overkørsler til Ådalsvej.
- 5.3 I område A skal inden for hver enkelt ejendom udlægges areal til 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> etageareal.
- 5.4 I område B skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig.
- 5.5 Vej- og stianlæg og ydre anlæg i øvrigt søges i videst muligt omfang udført i overensstemmelse med DIF's anvisning for handicappedes færden i udendørsområde.

## **6. TEKNISKE ANLÆG**

- 6.1 El-ledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Antenneanlæg i område A må kun udføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 6.3 Antenneanlæg for radio og TV-modtagelse i område B må kun udføres som fællesanlæg. Private antenner må ikke forekomme i det fri.
- 6.4 Indenfor området skal samtlige ejendomme tilsluttes kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmforsyningsplanlægning.

## **7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1 Område A.
  - 7.1.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45. Det samlede bebyggede (overdækkede) areal på en ejendom må dog højst udgøre 1/3 af nettoparcelarealet.

- 7.1.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.1.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn eller over et af bygningsmyndigheden fastlagt niveauplan.
- 7.2 Område B.
- 7.2.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
- 7.2.2 Bygninger må kun opføres med én etage.
- 7.2.3 Ændring af bebyggelsens ydre kan kun finde sted efter en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan for hele bebyggelsen ved Ådalen, henholdsvis ved Boelsvang. Planen skal redegøre for:
- placering af bygninger og dertil hørende udendørs opholdsareal,
  - bygningsprofiler, facader, materialer og farveholdning,
  - terrænreguleringer,
  - beplantning og indretning af fællesarealer,
  - områdets interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, friarealer o.l..

## **8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Skiltning og reklamering (herunder ved flagning) må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i overensstemmelse med retningslinierne i "Vejledning om skiltning i Hørsholm Kommune".
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver. Til døre, vinduesrammer o.l. mindre byg-

ningsdele kan dog også andre farver anvendes

## **9. UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Oplagring må kun finde sted på befæstede områder og skal oplægges i passende orden.  
Kommunalbestyrelsen kan kræve udendørs oplagspladser afskærmet med fast hegn eller beplantning.
- 9.3 Terrænreguleringer over +/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.4 Belysning af veje og fællesarealer må kun udføres efter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.5 Belysningsmaster på egen grund må maks. have en højde på 5,0 m over terræn. Endvidere må der kun benyttes afskærmende armaturer, således at sideudstråling fra lyskilde til omgivelserne undgås.
- 9.6 Der pålægges byggelinie som vist på kortbilaget i en afstand af 25 m fra Ådalsvej, 25 m henholdsvis 12,5 m fra Usserød Kongevej og 5 m fra øvrige veje og skel.
- 9.7 Beplantningsbæltet mellem område A og B samt mellem område A og administrations- og institutionsbebyggelsen i Karlebo kommune skal opretholdes i en bredde af mindst 5 m og i en udformning som aftales mellem grundejeren og Hørsholm kommune.
- 9.8 Arealer mellem byggelinie og vej- eller naboskel må kun med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse anvendes til andet end beplantning.

## **10. GRUNDEJERFORENING**

Grundejerforeningerne for boligområderne ved Boelsvang og Ådalen skal opretholdes og foreningens vedtægter må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

## **11. SERVITUTTER**

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

## **12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Hørsholm kommunes partielle byplanvedtægt nr. 20, godkendt af Boligministeriet den 1. august 1967 samt Karlebo kommunes byplanvedtægt nr. 17, godkendt af Boligministeriet den 2. december 1971 ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

## **12. VEDTAGELSESPÅTEGNING**

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages ovenstående lokalplan endeligt.

Hørsholm, den 29. august 1994.

Hanne Falkenstein  
Borgmester

/

Douglas C. Malcolm  
Teknisk direktør

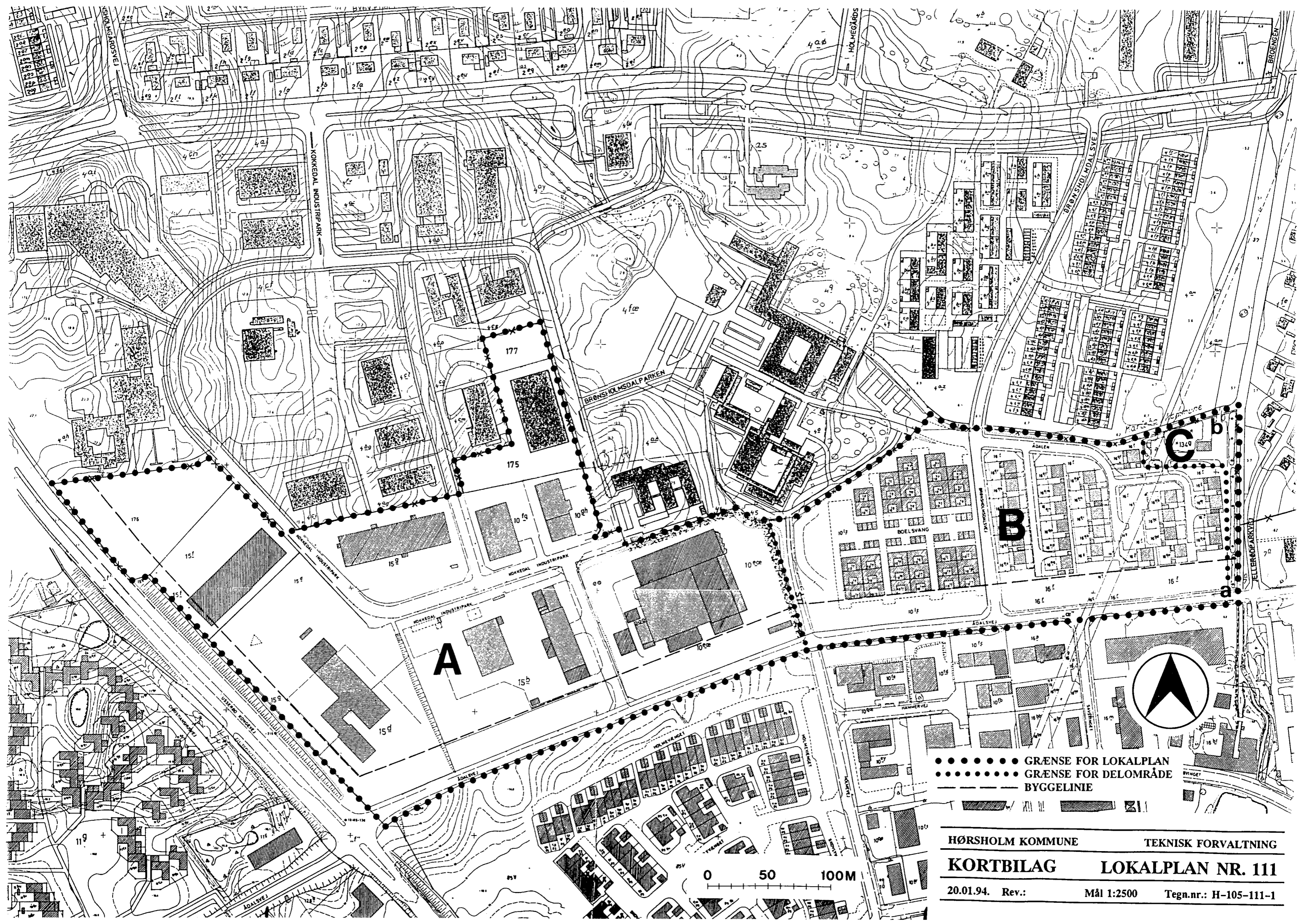
Matr.: 10EÆ  
Usserød By, Hørsholm  
A  
Retten i : Hørsholm  
Indført den : 05.10.1994  
Lyst under nr.: 108733

Matr.: 177  
Usserød By, Hørsholm  
A  
Retten i : Hørsholm  
Indført den : 05.10.1994  
Lyst under nr.: 108808

Lyst alene på de i lokalplanens § 2.1 nævnte matr.nr.  
Samtidig hermed er byplanvedtægt nr. 20 og byplanvedtægt nr.  
17 slettet i h.t. det i § 12 anførte.

Karen Gjørup Larsen  
o.ass.





**A**

**B**

**C**

- GRÆNSE FOR LOKALPLAN
- GRÆNSE FOR DELOMRÅDE
- — — — — BYGGELINIE



0 50 100M

HØRSHOLM KOMMUNE      TEKNISK FORVALTNING

**KORTBILAG      LOKALPLAN NR. 111**

20.01.94. Rev.:      Mål 1:2500      Tegn.nr.: H-105-111-1