

# **Byplanvedtægt vedrørende Hørsholm Gårdhuse**

## UDDRAG AF BYPLANVEDTÆGT

Bestyrelsen har valgt at bringe de sider af den 16 sider store byplanvedtægt, som direkte berører Hørsholm Gårdhuse, der hører under byplanvedtægtens Område B.

Dokumentet hedder "Partiel Byplanvedtægt nr. 15 for et område mellem Bolbrovej og Ådalsvej vest for Kystbanen" godkendt af Boligministeriet den 7. januar 1969.

UDDRAGET DREJER SIG OM SIDERNE 5, 6, 11, 12, 13 og 14

April 2023

*cx, cy, cz, cæ, cø, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv,*

*9c, d, e, f, g, k, l, m, n, q, r, s, t, v, x, y, æ, ø, aa, ab,*

*17b, i, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, x, y, z, æ, ø, aa, ab, ac, ad,*

det matrikulært udskilte offentlige vejareal „z“ og dele af matr. nr. *5cp cq, ct, cu, cv, cx, 7i, ch, 9a, h, i, o, p, u, z, 17k, l* og

det matrikulært udskilte offentlige vejareal „h“ *alle af Usserød.*

Endvidere matr. nr.:

*5a,*

*6bz, bæ, bø, ca, cb, cc, cd, ce,*

*40a, b,*

samt dele af matr. nr. *5d, 6a, h alle af Vallerød* må kun opføres fritliggende parcelhuse.

## 2.2. *Område B. Række-, kæde- eller klyngehuse m. v.*

2.2.1. Indenfor område B, der omfatter matr. nr. *18g, 22a, d* samt dele af matr. nr. *7i, 8ac, 18a, e, f, i Usserød* må kun opføres række-, kæde-, klynge- og gårdhuse eller lignende hel eller delvis sammenhængende bebyggelse.

2.2.2. Uanset bestemmelsen i stk. 2.2.1. kan kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af udstyknings- eller bebyggelsesplaner tillade, at hele område B eller passende dele af dette overføres til område A, i det omfang man ikke dermed ændrer den karakter, byplanvedtægten søger at skabe i det pågældende område, og såfremt forholdene i øvrigt måtte tale derfor.

## 2.3. *Fællesbestemmelser for områderne A og B*

2.3.1. På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

2.3.2. På parcellerne må opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterernes elforsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygnings-

højden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m<sup>2</sup>.

2.3.3. Ejendommene må kun anvendes til beboelse, og der må ikke udøves nogen art af virksomhed – det være sig erhvervsmæssig eller hobbybetonet – som ved støv, røg, støj, lugt, rystelser, ekstraordinær trafik, udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn kan være til gene for de omboende.

2.3.4. Med de i stk. 2.3.6. nævnte undtagelser må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må således ikke indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes sanatorier, sygehjem, klinikker, lærlingehjem, kollegier, pensionater eller klublejligheder, hvorved i denne forbindelse forstås flere lejemål, hvert bestående af ét eller flere værelser i samme ejendom uden selvstændigt køkken eller godkendt køkkenindretning, men med adgang til køkken, eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning. Værelser må kun udlejes til enlige logerende, og uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse må kun udlejes ét værelse af hver bolig.

2.3.5. Erhvervsmæssig opdrætning af dyr må ikke finde sted. Dyreklinikker, hundepensionater og lignende må ikke indrettes.

2.3.6. Uanset de i stk. 2.3.4. fastsatte bestemmelser skal det være tilladt at indrette privatkontor, atelier, konsultationsværelse, tegnestue og lignende i boligen og i det hele taget på ejendommene at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelseslejligheder eller i beboelsesejendomme, når virksomheden drives af en af husstandens medlemmer og efter kommunalbestyrelsens skøn på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, kvarterets præg af beboelseskvarter ikke brydes, og virksomheden i øvrigt ikke er til gene for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Med kommunalbestyrelsens godkendelse skal der på egnede steder kunne indrettes vuggestuer, børnehaver og lignende kollektive anlæg, i et omfang der svarer til kvarterets behov. Udstykning og bebyggelse til nævnte formål må alene finde sted på grundlag af planer, der skal fastlægges som tillæg til nærværende byplanvedtægt.

1.1.2. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20. Ved beregningen af udnyttelsesgraden kan som grund- eller tillægsareal ikke medregnes nogen del af de arealer, som i henhold til kortbilaget er reserveret til friarealer og beplantningsbælter, jfr. § 4, stk. 1.1.2.

## 1.2. *Område B*

1.2.1. Bebyggelsen må kun opføres på grundlag af planer, som godkendes af Hørsholm Kommunalbestyrelse, og hver for sig omfatter passende dele af det samlede område. En bebyggelsesplan for et delområde skal indeholde projekt til vej-, parkerings- og afvandingsanlæg m. v., forslag til hegning, bygningernes placering og indretning og til facadernes udformning. Såfremt der ikke kan opnås enighed om bebyggelsesplanerne, vil disse blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

1.2.2. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,25. Ved beregning af udnyttelsesgraden kan der tages hensyn til eventuelt udlagte fællesarealer, jfr. § 4, stk. 1.2.2.

1.2.3. Ved beregning af parkeringsarealet kan der tages hensyn til eventuelle fælles parkeringsarealer, som med kommunalbestyrelsens godkendelse er udlagt i henhold til § 4, stk. 1.2.2.

1.2.4. Garager og udhuse kan med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse opføres som fællesanlæg.

## 1.3. *Fællesbestemmelser for område A og B*

1.3.1. Bygningerne må ikke opføres med mere end én etage samt kælder. Stuegulvet må ikke placeres højere end 30 cm over parcellens niveauplan.

1.3.2. Alle bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på de interne boligvejes hovedlængderetning.

1.3.3. Hver ejendom skal have et beboelsesareal på mindst 110 m<sup>2</sup>.

1.3.4. Arealerne udenfor byggelinjerne må ikke anvendes til oplag, gårdsplads eller lignende.

1.3.5. På hver ejendom skal der sikres mulighed for etablering af mindst én garage og én parkeringsplads for personmotorvogne. Uanset om

garage opføres, skal der i andragendet om byggetilladelse til beboelsesbygningen på beliggenhedsplanen gøres rede for fremtidig placering af garagen.

1.3.6. Den del af en parcel, som ikke bebygges eller anvendes til gårdsplads, parkeringsplads og lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

## 2. Område C

Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende bebyggelsesplan og under overholdelse af følgende bestemmelser:

2.1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.

2.2.1. Blokkene I, II og III må kun anvendes til beboelse.

2.2.2. Blok I må opføres med højst 8 etager samt kælder og skal placeres vinkelret på vejen b) – c) indenfor en afstand af 120 m fra Ådalsvejs nuværende sydskel.

Blokkene II og III må opføres med højst 4 etager samt kælder og skal placeres parallelt med vejen b) – c). Afstanden fra denne vejs nuværende østskel til blok III skal være mindst 150 m.

2.2.3. I blokkene I, II og III skal der efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes gennemgange i terrænhøjde gennem bygningerne, mindst én gennemgang for hver 100 m.

2.3.1. I det på kortbilaget viste bygningsanlæg IV må indrettes en kirke, et bibliotek, børnehaver og vuggestuer, de til kvarterets behov svarende kollektive anlæg, dagligvarebutikker og servicevirksomheder samt portnerbolig.

2.3.2. Bygningsanlæg IV må kun opføres med 1 etage samt kælder.

2.3.3. Bygningsanlæg IV skal opbygges om en plads, der har tilknytning til boligblokkene og friholdes for kørende trafik.

2.4.1. Den på kortbilaget viste bygning V må indrettes til fritidshjem og ungdomsklub.

2.4.2. Bygning V må kun opføres med 1 etage samt kælder.

- 2.5. Udover de bygninger, som er vist på den retningsgivende bebyggelsesplan, kan der indenfor området opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når stationsbygningernes ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m<sup>2</sup> samt efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse enkelte, mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere, for eksempel omklædningsbygninger og depotrum i forbindelse med eventuelle sportsanlæg.
- 2.6. De til boligbebyggelsen hørende friarealer skal i princippet placeres som vist på kortbilaget.
- 2.7. De på kortbilaget med „P“ markerede arealer må kun anvendes til parkeringsformål. Parkeringsarealernes størrelse skal være i overensstemmelse med de til enhver tid herom gældende regler, dog mindst svarende til 1½ parkeringsplads for hver selvstændig bolig, hvortil kommer et parkeringsareal på mindst 2,5 gange det brutto-tageareal, der indrettes til butiks- og servicevirksomhed.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 1.1. *Område A*

- 1.1.1. Tage skal udføres som rygningstage med taghældning fra 20° til 45° med det vandrette plan.
- 1.1.2. Garage-, udhus- og skærmtage tillades dog udført som flade tage med en hældning på højst 5° med det vandrette plan. Flade tage tillades tækket med tagpap og lignende eller transparent, farveløst materiale.
- 1.1.3. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at de i stk. 1.1.1. og 1.1.2. fastsatte bestemmelser fraviges indenfor passende dele af området, såfremt bebyggelsens helhedspræg her sikres gennem en samlet planlægning og opførelse.

### 1.2. *Område B*

Alle bygninger indenfor et delområde skal have ensartede ydervægge og tage og i det hele være ensartede i den ydre udformning, jfr. bestemmelserne i kommunens bygningsvedtægt, § 21.

### 1.3. *Fællesbestemmelser for område A og B*

1.3.1. Ingen form for skiltning eller reklamering tillades på ejendommene.

1.3.2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen, må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

1.3.3. Mod veje og friarealer må parcellerne kun hegnes med levende hegn af en maksimal højde på 1,80 m eller med stendiger. Farvede, støbte sten må ikke anvendes. Til eventuel støtte for levende hegn må kun anvendes trådhegn af en maksimal højde på 1,25 m. Plantningerne på parcellerne må ikke dække nogen del af vejarealerne, hvorfor hække skal plantes mindst 0,4 m fra vejskel.

Bortset fra naturhegn med påsiddende bark skal alle faste hegn mellem parcellerne behandles, så de fremtræder i jordfarver.

## 2. *Område C*

Udvendig skiltning og reklamering må kun finde sted, i det omfang det er sædvanligt for virksomheder af den pågældende art, og skal i alle tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

### § 7. *Byplanvedtægtens overholdelse*

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der – medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til bygelovgivningen – forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.