

ESRUM SØ

ENDRUP

ENCHUPGÅRD BIENNEVIGGÅRD
SVENDSGÅRD

HAGLEGÅRD
VEJ
ENDRUP
VEJ

S. S. P. A. R. K. E. N
ADAMSEN
STENHØJGÅRDVEJ

ELLEMESEVEJ
RØDEDALEN
ENDRUP
SKOLE

BREDEGÅRD
LINDSEVEJ
BØRVEJ
VEKSEBOVEJ

FREDENSBORG
SLOT

SHIPPERSALLE
ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

ROSENWANG
VEKSEBO
VEJ

LOKALPLAN F 24

FOR VILHELMSRØD
FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE

LE 1999/00

ORDLISTE

BY OG LANDZONE

By og landzonenloven trådte i kraft den 1. januar 1970. Loven opdeler hele landet i landzone, byzone og sommerhuszone.

Byzone er et areal, hvor der er by eller hvor der i fremtiden skal bygges by ifølge kommuneplanen.

Landzone er arealer, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Sommerhuszone er sommerhusområder. I Fredensborg-Humlebæk kommune er der ingen sommerhuszone.

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter kommuneplanlovens ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner. Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

KOMMUNEPLANLOVEN

Loven trådte i kraft den 1. februar 1977. Kommuneplanloven omhandler hovedsagelig 2 slags planer: Kommuneplan og lokalplaner.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centre, grønne områder, veje o.s.v. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes inden for rammerne af en godkendt regionplan. Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Fredensborg-Humlebæk kommunes byråd har den 17. december 1981 vedtaget "Kommuneplan 1981-92".

§ 15-RAMMER

Indtil en kommuneplan er vedtaget, skal kommunen udarbejde en "midlertidig kommuneplan", kaldet "§ 15-

rammer". § 15-rammerne er midlertidige bestemmelser for lokalplanlægningen, som er godkendt af miljøministeriet og Hovedstadsrådet.

LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der skal ske i de enkelte områder i kommunen, f.eks. om arealers anvendelse, bygningers placering o.s.v. Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre sammenhæng i den kommunale planlægning, samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanerne skal udarbejdes efter retningslinier, givet i kommuneplanen og i øvrigt være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne. Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

Endvidere vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F.eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etableringen af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder, eller beskytter det allerede eksisterende miljø karakter.

§-40 TRAFIKSANERING

Efter §-40 i færdselsloven er det muligt at ændre trafikforholdene med henblik på at forbedre miljø og sikkerhed for både trafikanter og beboere. Den større sikkerhed opnåes især ved at hastigheden for trafikanterne nedsættes.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Sagsforløb	side 3
Baggrunden for lokalplanen	side 3
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 6
Lokalplanens retsvirkninger	side 7

LOKALPLAN F 24

§ 1 Lokalplanens område	side 9
§ 2 Lokalplanens formål	side 10
§ 3 Områdets anvendelse	side 10
§ 4 Vej- og stiforhold samt byggelinier	side 11
§ 5 Udstykninger	side 12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	side 13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 14
§ 8 Fælles friarealer og beplantning	side 14
§ 9 Byggelinie ved Knurrenborg Vang	side 15
§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt	side 15
§ 11 Dispensationer fra og ændringer i lokalplanen	side 15

PLANBILAG

Områdets opdeling, arealanvendelse	1
Retningsgivende bebyggelsesplan	2

FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
BYPLANAFDELINGEN, MAJ 1990



Luftfoto af
lokalplanområde
maj 1987

REDEGØRELSE

SAGSFORLØB

Lokalplan F 24 for Vilhelmsro blev endeligt vedtaget af byrådet den 25. september 1989. Lokalplanen blev vedtaget med enkelte ændringer i forhold til det forslag, der var fremlagt til offentlig høring i perioden 20. januar 1989 til den 17. marts 1989. Ændringerne er sket på baggrund af indsigelserne til det fremlagte forslag og er nærmere beskrevet i afsnittet om lokalplanens indhold.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan F 24, er den hidtil gældende byplanvedtægt 33 med tillæg blevet afløst.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Siden byplanvedtægt 33 for boligområdet "Vilhelmsro" blev godkendt af Boligministeriet i april 1973 er der vedtaget to tillæg hertil i april 1983 og januar 1986. I tillæggene, som er benævnt lokalplan F 17, fastlægges byggebestemmelserne for arealet til tæt-lav boligbebyggelse i områdets sydlige del (delområde VII). Herudover fastlægges i tillæg 1, at byggeretten på områdets parcelhusgrunde ændres fra udnyttelsesgrad 0,20 til bebyggelsesprocent 25.

I forbindelse med udbygningen af de sidste parcelhusgrunde i delområde VI, som er det delområde hvor "Vilhelmsro"s gårdbygninger lå, opstod der tvivl om bestemmelserne i byplanvedtægt 33 vedrørende anvendelsesbestemmelserne for et areal på ca. 1000 m².

Arealet er på byplanvedtægtens planbilag benævnt sø, ligesom et andet men større areal i delområde II. Ejeren af arealet fyldte søen op og ansøgte kommunen om tilladelse til at bebygge grunden. Kommunen gav ikke tilladelse her til, da benævnelsen sø på planbilaget, efter kommunens opfattelse, angav at arealets anvendelse er ubebygget fælles friareal.

BYCENTER

HUMLEBÆKVEJ

SKOLE M.V.

BYGDELINIE
SOM FRA VEJMIDTE

BY

VILHELMSBRO

BYGDELINIE I.H.T. FRØ KØNDELSE AF 83. FEB. 1970

OFF. STI

300 M. JORDVOLD

OVERDRØREVEJEN

**UDSTYKNINGSPLAN
FOR
MATR. NR. 9^{AB}
OG EN DEL AF 9^A
ASMINDERØD BY
ASMINDERØD SOGN**


HOLLÆND 014 N 3 81

Revideret maj 1973

PLAN NR. 33

**PLANBILAGET TIL
BYPLANVEDTÆGT 33**

**FREDENSBORG-
HUMLEBÆK
KOMMUNE**

	BYPLANVEDTÆGT NR. 33
	1973

Ejeren henvendte sig til Planstyrelsen om kommunens afgørelse. Planstyrelsen meddelte ejeren og kommunen, at der ikke kunne nægtes byggetilladelse, da det ikke fremgår af vedtægtens tekst, at arealet er udlagt til rekreative formål, og da arealet ikke på byplanvedtægtens kortbilag er angivet med en særlig signatur, der kunne vise, at det var udlagt til rekreative formål.

Ved gennemgang af den oprindelige udstykningssag fra 1977 for delområde VI blev det konstateret, at arealet benævnt sø var forudsat udlagt til grønt område. Dette fremgår af den skematiske redegørelse til udstykningssagen som er udarbejdet af en landinspektør for ejeren.

På grundlag af ovenstående har kommunen ønsket at fastholde, at arealet benævnt sø er rekreativt område, ved på kortbilaget at angive med særlig signatur de arealer, der er udlagt til fælles ubebyggede grønne områder. Friarealudlægget er tilsvarende medtaget i planens tekstbestemmelser i § 3 om områdets anvendelse.

Siden vedtagelsen af byplanvedtægt 33 og de to tillæg er "Vilhelmsro"s gårdbygninger revet ned og arealet de stod på udstykket til parcelhusgrunde. Denne udstykning er indtegnet på det nye planbilag.

Af hensyn til de fremtidige brugere af planbestemmelserne for Vilhelmsro-området er de nu vedtagne bestemmelser, sammen med bestemmelserne i byplanvedtægt 33 og de to tillæg hertil blevet samlet i en ny lokalplan benævnt F 24.

LOKALPLANENS INDHOLD

Som det fremgår af forrige afsnit, er lokalplanens indhold først og fremmest en sammenskrivning og ajourføring af bestemmelserne i byplanvedtægt 33 og de to tillæg hertil. Herudover er det på planbilaget "Områdets opdeling - arealanvendelse", blevet tydeligere angivet, hvilke arealer, der er udlagt til grønne områder samt hvor planområdets grænse er placeret.

Som følge af indsigelser til det fremlagte lokalplanforslag, blev lokalplanen vedtaget med enkelte ændringer.

Ændringerne vedrører dels vedligeholdelse og beplantning af de fælles friarealer og dels bevaringsbestemmelser i lokalplanen for den eksisterende hulvej syd for Vilhelmsro. Endelig er der efter henstilling fra amtet sket en tilføjelse omkring områdets afgrænsning mod syd, som skal reguleres i overensstemmelse med den endelige placering af Overdrevsvejen. (Overdrevsvejen skal forbinde Hillerød med Helsingørmotorvejen - vejen indgår ikke på nuværende tidspunkt i den overordnede vejplanlægning).



Grønt område med sø i bebyggelsens nordvestlige del

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I kommuneplan 1988-97 er der for Vilhelmsro-området fastlagt følgende rammer for lokalplanlægning:

"For område FB 18 - Vilhelmsro, eksisterende haveboligområde - fastsættes følgende rammer for indholdet af lokalplaner:

- a) Områdets anvendelse fastsættes til boligformål, åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.
- b) Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav og 30 for tæt-lav bebyggelse.
- c) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager."

Lokalplan F 24 er i overensstemmelse med ovenstående bestemmelser.

Den sydlige grænse for Vilhelmsro-området er i kommuneplan 1981-92 vist som sydskel for haverne i delområde VII. I forslaget til kommuneplan 1988-97 er også friarealet i delområde VII med, i overensstemmelse med grænsernes angivelse på planbilaget til byplanvedtægt 33 og på planbilag 1 til lokalplan F 24.



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLAN F 24

FOR VILHELMSRO
FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser, for det i § 1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE

1. Området begrænses mod nord af Humlebækvej; mod øst af østskel for sti g-h-i-k; mod syd af den planlagte forlængelse af Overdrevsvejen fra Hillerød til Humlebæk samt mod vest af skel mod matr.nr. 1 a, 1 v, 8 a og 8 e Asminderød således som vist på planbilag 1, (dateret 19. marts 1989).

Områdets grænse mod syd vil blive reguleret i overensstemmelse med Overdrevsvejens placering, når denne er endelig fastlagt af Vejdirektoratet.

2. Området omfatter del af 9 a og 9 ab, 9 ah, 9 ai, 9 ak, 9 al, 9 am, 9 an, 9 ao, 9 ap, 9 aq, 9 ar, 9 as, 9 at, 9 au, 9 av, 9 ax, 9 ay, 9 az, 9 aæ, 9 aø, 9 ba, 9 bb, 9 bc, 9 bd, 9 be, 9 bf, 9 bg, 9 bh, 9 bi, 9 bk, 9 bl, 9 bm, 9 bn, 9 bo, 9 bp, 9 bq, 9 br, 9 bs, 9 bt, 9 bu, 9 bv, 9 bx, 9 by, 9 bz, 9 bæ, 9 bø, 9 ca, 9 cb, 9 cc, 9 cd, 9 ce, 9 cf, 9 cg, 9 ch, 9 ci, 9 ck, 9 cl, 9 cm, 9 cn, 9 co, 9 cp, 9 cq, 9 cr, 9 cs, 9 ct, 9 cu, 9 cv, 9 cx, 9 cy, 9 cz, 9 cæ, 9 cø, 9 da, 9 db, 9 dc, 9 dd, 9 de, 9 df, 9 dg, 9 dh, 9 di, 9 dk, 9 dl, 9 dm, 9 dn, 9 do, 9 dp, 9 dq, 9 dr, 9 ds, 9 dt, 9 du, 9 dv, 9 dx, 9 dy, 9 dz, 9 dæ, 9 dø, 9 ea, 9 eb, 9 ec, 9 ed, 9 ee, 9 ef, 9 eg, 9 eh, 9 em, 9 en, 9 eo, 9 ep, 9 eq, 9 er, 9 es, 9 et, 9 eu, 9 ev, 9 ex, 9 ey, 9 ez, 9 eæ, 9 eø, 9 fa, 9 fb, 9 fc, 9 fd, 9 fe, 9 ff, 9 fg, 9 fh, 9 fi, 9 fk, 9 fl, 9 fm, 9 fn, 9 fo, 9 fp, 9 fq, 9 fr, 9 fs, 9 ft, 9 fu, 9 fv, 9 fx, 9 fy, 9 fz, 9 fæ, 9 fø, 9 ga, 9 gb, 9 gc, 9 gd, 9 ge, 9 gf, 9 gg, 9 gh, 9 gi, 9 gk, 9 gn, 9 go, 9 gp, 9 gq, 9 gu, 9 gv, 9 gx, 9 gy, 9 gz, 9 gæ, 9 gø, 9 ha, 9 hb, 9 hd, 9 he, 9 hf, 9 hg, 9 hh, 9 hi, 9 hk, 9 hl, 9 hm, 9 hn, 9 ho, 9 hp, 9 hq, 9 hr, 9 hs, 9 ht, 9 hu, 9 hv, 9 hx, 9 hy, 9 hz, 9 hæ, 9 hø, 9 ia, 9 ib, 9 ic, 9 id, 9 ie, 9 if, 9 ig samt del af matr.nr. 9 gm,

alle af Asminderød by og sogn, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme efter 1. november 1989.

3. Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, IV og VII som vist på planbilag 1 (dateret 19. marts 1989).

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

at sammenskrive byplanvedtægt 33 og de hertil vedtagne to tillæg,

at nærmere præcisere udstrækningen og placeringen af områdets fælles friarealer,

at ajourføre bestemmelserne for så vidt angår det område hvor Vilhelmsros stuehus og landbrugsbygninger var beliggende,

at ophæve byplanvedtægt 33 med to tillæg (lokalplan F 17).

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må med de nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.
3. I delområde VII må opføres tæt-lav boligbyggelse i form af kæde- eller rækkehuse i henhold til den på planbilag 2 (6388) viste retningsgivende bebyggelsesplan.
4. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af stk. 1, må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

5. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
6. De områder, som på planbilag 1 (dateret 19. marts 1989) er vist med priksignatur må kun anvendes tilfælles ubebyggede friarealer.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD SAMT BYGGELINIER.

1. Der udlægges areal til følgende veje med retning og beliggenhed, som vist på planbilag 1 (dateret 19. marts 1989):
 - Vejen A-H i en bredde af 18 m
 - Vejen E-P i en bredde af 12 m
 - Vejene B-J, C-K, D-M, Y-F, G-R, Z-S, H-T og H-V i en bredde af 11 m.
2. Øvrige veje udlægges i en bredde af 10 m. Ved blinde veje udlægges nødvendigt areal til vendeplads.
3. Områdets stier udlægges i en bredde af 10 m.
4. Til vejen A-H må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.
5. Til vejene C-K, D-M, Y-F, G-R, Z-S, H-T og H-V må der ikke være direkte adgang fra de på nordsiden tilgrænsende ejendomme. Til vejen E-P må der ikke være direkte adgang fra de på sydsiden tilgrænsende ejendomme.
6. Langs følgende veje pålægges byggelinie i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, således som vist på planbilag 1 (dateret 19. marts 1989):

Humblebækvejen	25,0 m
Stamvejen A-H	15,0 m
Veje i 11 og 12 meters bredde	11,0 m
Veje i 10 meters bredde	10,0 m

(Opmærksomheden henledes på, at der i område VII, langs den planlagte Overdrevsvej er pålagt byggelinie i henhold til fredningsnævnskendelse af 23. februar 1970. Se § 8.)

7. Stien Æ - Å bevares i sin nuværende udformning incl. hulvejsskrænterne.
8. Eventuelle øvrige stier i delområde VII, syd for den eksisterende bebyggelse, anlægges som max. 2 m brede fælles cykel- og gangstier.

§ 5 Udstykninger

1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 800 m² eller mindre grundbredde end 24 m. Når bebyggelsen opføres på grundlag af en af byrådet godkendt og sikret bebyggelsesplan for bebyggelsens placering, kan byrådet tillade, at grundene udstykkes med mindre størrelse end 800 m², dog mindst 400 m² for kædehuse og 300 m² for gård- eller rækkehuse. I disse tilfælde kan byrådet tillade, at grundbredden nedsættes til mindre end 24 m.

Alle anførte grundstørrelse er eksklusive eksisterende og udlagt vejareal. En del af det i stk. 1 fastsatte mindste grundareal kan af byrådet tillades udlagt som fælles opholds- eller parkeringsareal.

2. Udstykningen må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af planbilag 1 (dateret 19. marts 1989).

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
2. I delområde VII skal bebyggelsesprocenten beregnes på basis af arealet til byggelinien fastlagt i henhold til fredningskendelse af 23. februar 1970 med et tillæg af 15 m.

Anvendes delområde VII til tæt-lav boligbebyggelse som angivet i § 3, stk. 3, gælder følgende bestemmelser:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, beregnet som ovenfor nævnt,
- bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, eller
- bygninger må ikke opføres med mere end én etage til én facade og to etager til den anden facade,

- facadehøjden ved én etage må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn (et af kommunen godkendt niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade,
- facadehøjden ved to etager må ikke overstige 5,0 m,
- for bygninger, der opføres med 2 etager til den ene facade må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 30°,
- for bygninger, der opføres med 1 etage og udnyttet tagetage må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 45°,
- udestuer og terrasseoverdækninger må kun opføres i overensstemmelse med et af byrådet godkendt projekt, gældende for et bebyggelsesafsnit.

3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8 m over terræn (fastlagt niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen, og bygninger må iøvrigt ikke opføres i mere end een etage.
4. I område II må bygninger opføres i een etage med udnyttet tagetage.
5. Hvor terrænforholdene gør det hensigtsmæssigt, kan bygninger endvidere tillades opført med forskudt etage, hvor tagremmen føres igennem, når samtidig helhedsindtrykket af lav bebyggelse bevares i forholdet til den omliggende bebyggelse.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.

I område II må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 45°.

7. Bygninger skal opføres med gavl eller facade parallelt med skel mod vej.
8. Hegn må i både naboskel og vejskel kun udføres som levende hegn. Langs boligvejene eventuelt i forbindelse med lav stensætning.

Langs stamvejen A-H skal hegn have en højde på mindst 1,5 m og højst 1,8 m.

9. Byrådet kan tillade, at hegning udføres på anden måde, når denne sker på grundlag af en for et passende afgrænset område fælles plan, dog mindst svarende til eet boligkvarter om een boligvej.
10. I områder for tæt, lav boligbebyggelse kan hegn omkring eventuelle haver og gårdrum udføres som 1,8 m høje, faste hegn.

§ 7 BEBYGGESENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Inden form for skiltning og reklamering på ejendommen må finde sted.
2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
3. Ved anvendelse af tagbeklædning af asbestcement o.lign. må kun benyttes sorte og rødbrune farver. Tagpap o.lign. tagmateriale må ikke uden byrådets særlige godkendelse anvendes i forbindelse med taghældninger på 10° og derover.
4. Bebyggelse i område II skal udføres med tage, der dækkes med teglsten.
5. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
6. Medmindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 8 FÆLLES FRIAREALER OG BEPLANTNING

1. Fælles friarealer, der ikke anvendes til legeplads eller nyttehaver, skal holdes græsbevoksede og/eller tilplantes med egnskarakteristiske træer.
2. På de fælles friarealer må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for beboerne i nærliggende boliger.
3. Ved vedligeholdelse af de fælles friarealer må kemiske bekæmpelsesmidler kun undtagelsesvis anvendes. Ved brug af kemiske bekæmpelsesmidler skal de til enhver tid mindst miljøbelastende midler foretrækkes.
4. De fælles friarealer skal holdes ryddelige. Der må ikke henlægges have- eller andet affald på de fælles friarealer og i levende hegn langs lokalplanområdet.
5. Det levende hegn mod vest plejes efter Skov og Naturstyrelsens retningslinier. Der efterplantes med egnskarakteristiske buske og træer.

6. Vest- og sydbredden af søen i delområde II skal friholdes for buske og træer. Langs øst- og nordbredden af søen skal buske og træer holdes beskårede.
7. Tilplantning af det fælles friareal i delområde VII skal ske efter en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan.

§ 9. BYGGELINIE VED KNURRENBORG VANG.

I delområde VII kan opførelse af ny bebyggelse i området mellem byggelinien fastlagt i henhold til fredningskendelse af 23. februar 1970 og området udlagt til ubebygget fælles friareal ikke finde sted før fredningsmyndighederne har godkendt flytning af skovbyggelinien.

§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

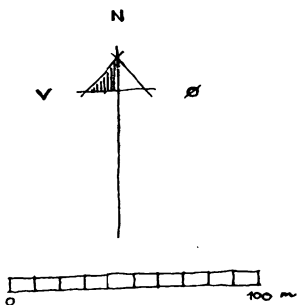
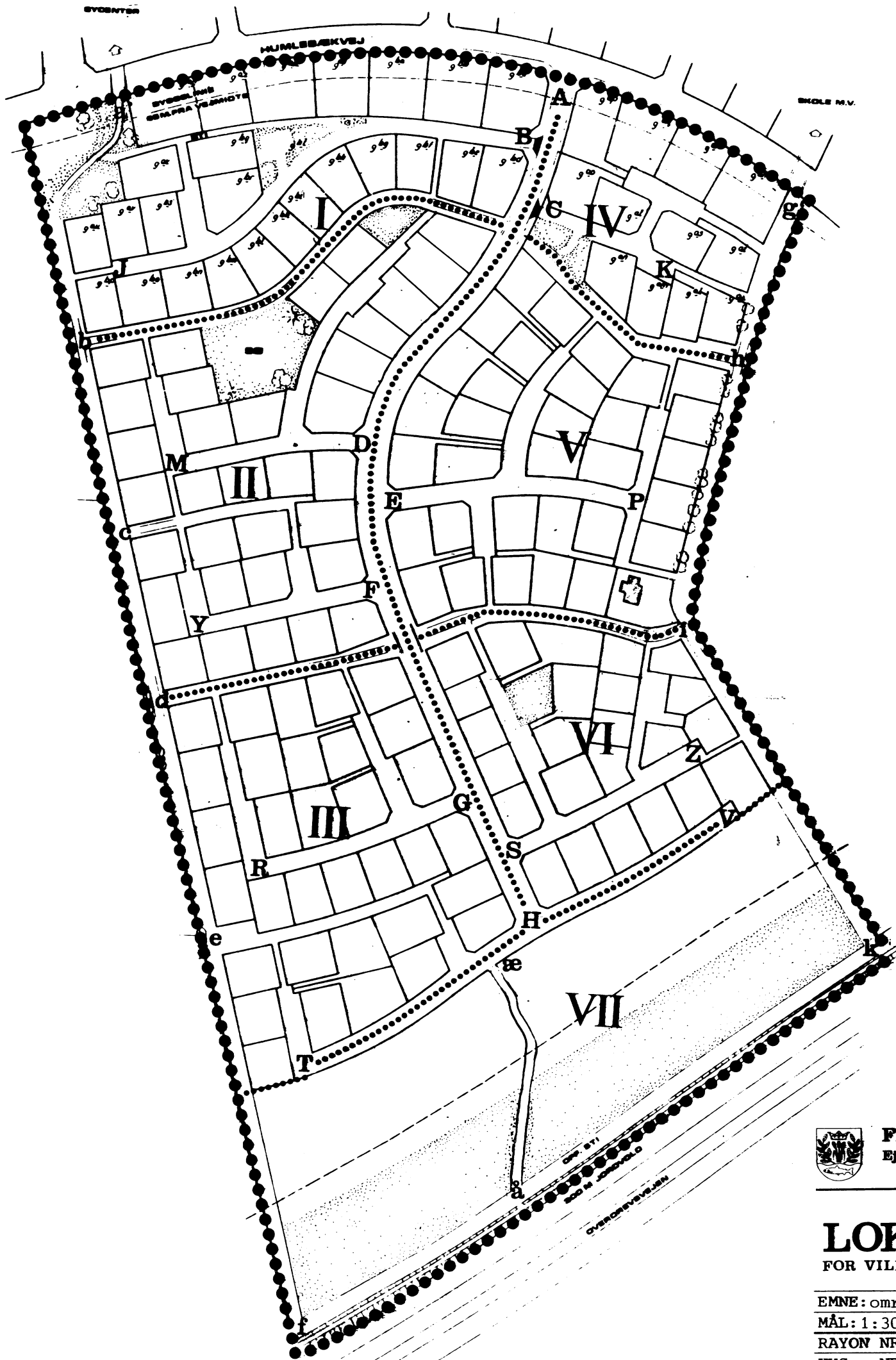
Byplanvedtægt 33 og de dertil hørende to tillæg (lokalplan F 17) ophæves med vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 11 DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I LOKALPLANEN

1. Mindre betydende lempelser i bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.
2. Ændringen i lokalplanen kan ske efter byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

I henhold til § 27 i kommuneplanloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

FREDENSBORG-HUMLEBÆK BYRÅD, den 25. september 1989.



- Lokalplanens afgrænsning
 - Delområdeafgrænsning
 - ▨ Grønne områder
 - - - - - Byggelinie i.h.t frd. kendelse af 23.febr. 1970
- 0 100 200 m

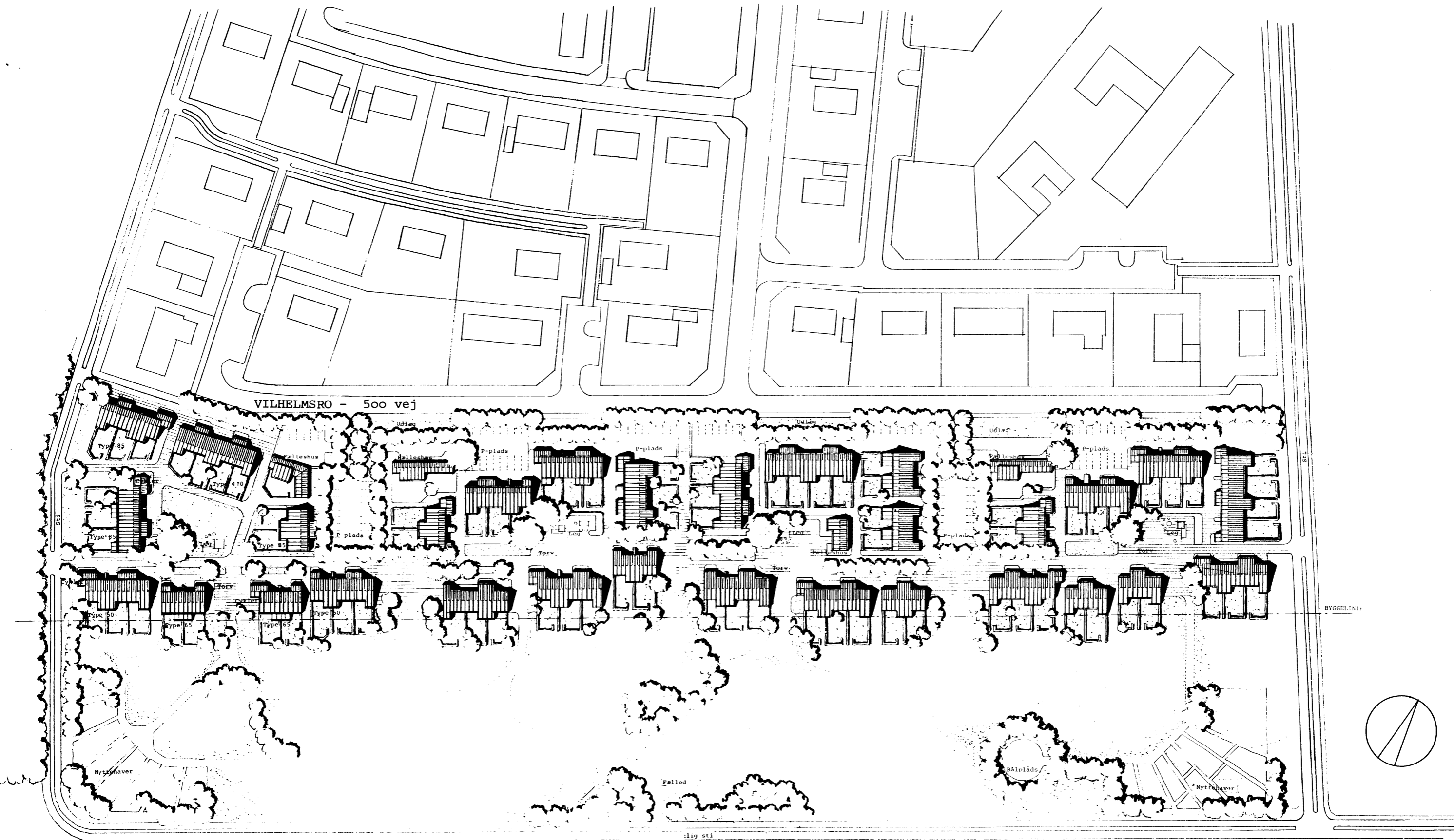


FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
Ejendomsforvaltningen · Byplankontoret · tlf. 02-281401

LOKALPLAN F 24

FOR VILHELMSRØ

EMNE: områdets opdeling, arealanvendelse **1**
 MÅL: 1:3000 DATO: 19.03.89 PLANLAG: **1**
 RAYON NR: VEJ NR:
 HUS NR: REV/SIGN: SA/VMN/JHN



FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
 Ejendomsforvaltningen · Byplankontoret · tlf. 02 · 281401

LOKALPLAN F 24

FOR VILHELMSRO

EMNE:	Retningsgivende bebyggelsesplan	2
MÅL:	DATO: Nov. 1982 PLANBILAG:	
RAYON NR:	VEJ NR:	
HUS NR:	REV/SIGN:	