



**Hørsholm**  
*Kommune*

# Lokalplan 74

Mariehøj - Ørbæksgård Boligområde

Ørbæksgårds Allé



# INDLEDNING

På siderne 1 til 8 redegøres der for lokalplanens forudsætninger.

De efterfølgende sider og kortbilag indeholder de egentlige lokalplanbestemmelser.

## LOKALPLANOMRÅDET

Området afgrænses mod syd af Frederiksborgvej, mod øst af Hørsholm Allé, mod nord af Usserød Å henholdsvis Blårendestien og mod vest af motorvejen og områderne som er omfattet af lokalplanerne 70, 71, 72 og 73.

Arealet på næsten 30 ha udgør restarealerne af de tidligere landbrugsejendomme Mariehøj og Ørbækgård.

Terrænet falder mod nord fra ca. kote 38 ved Frederiksborgvej / Hørsholm Allé til ca. kote 16 ved Usserød Å.

Lokalplanområdet er ubebygget. Dele af arealet er dyrket landbrugsjord, en del er udyrkede engarealer. Det vestlige areal er anlagt og plejet som friareal til erhvervsbebyggelsen Slotsmarken.

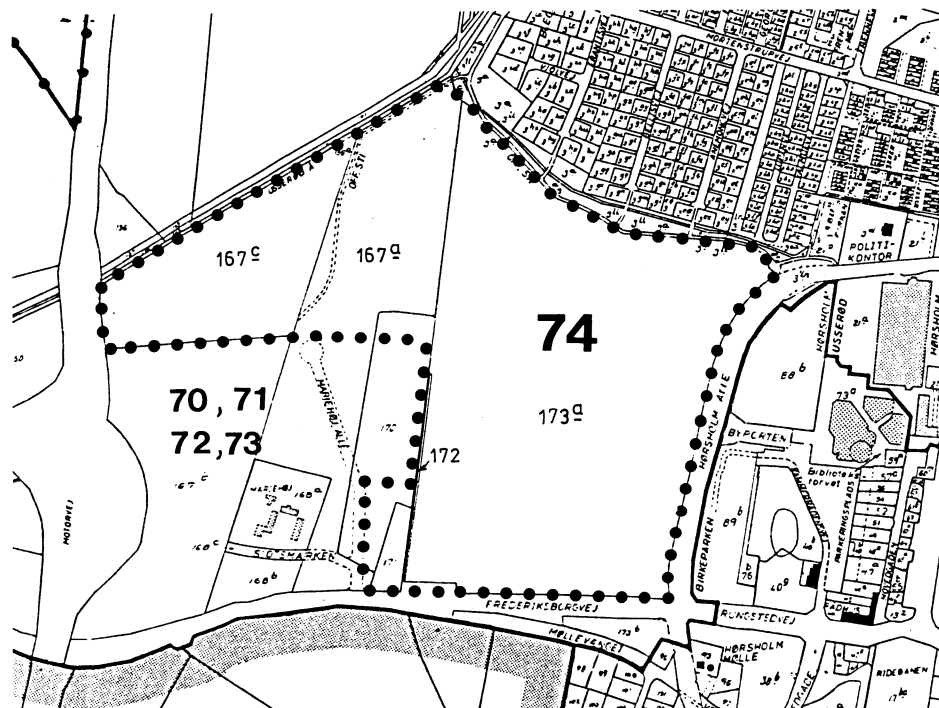


fig. 1 Lokalplanområdets afgrænsning

## LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Det er formålet med lokalplanen at udlægge området til boligbebyggelse med varierede boligtyper samt at fastlægge vej- og stisystemet såvel internt som tilslutningsmuligheder til det omgivende vej- og stisystem. Lokalplanen skal tillige sikre at sammenhængende arealer langs Usserød Å og Blårendestien friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen indeholder udover de bebyggelsesregulerende bestemmelser en bebyggelsesplan som principielt viser bebyggelsesforhold og trafikale forhold.

Hensynet til det smukke landskab og udsigten mod nordvest har været afgørende for bebyggelsesplanens udformning.

De nye boliger er samlede i klart afgrænsede grupper adskilt af græsklædte grønninger, der bevarer den oprindelige terrænform. Denne disposition sikrer at alle boliger, dels vender ud mod landskabet, dels vender ind mod et fælles adgangs- og opholdsområde, som indeholder legepladser, fællesanlæg og parkering. De klare grænser mellem bebyggelse og landskab sikres gennem lokalplanens bestemmelser om huses og havemures placering, og deres materialer og farver.

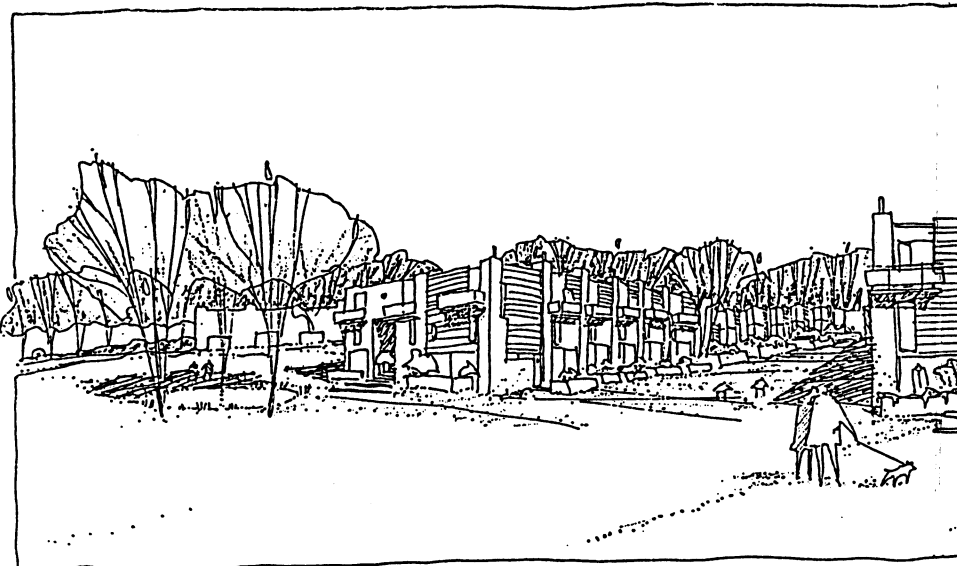
Præcisionen mod landskabet understreges af bestemmelserne om tunge facader udadtil og om at alle tage hælder ensidigt mod adgangsområdet.

Som kontrast hertil vil muligheden for lettere facader sammen med de synlige tagflader skabe variation og åbenhed indadtil. Hver gruppe indeholder en blanding af kædehuse, rækkehuse og etagehuse fordelt således at etagehusene, som er højest, er placerede yderst mod det åbne landskab, og således at terrænbevægelsen indgår i husenes rumlige opbygning. De rolige gennemløbende tagflader modsvares af spring i gulvforløbene, som følger det faldende terræn.

Hver boliggruppe skal planlægges og udbygges efter en samlet plan der sikrer en arkitektonisk sammenhæng.

Samtidig skal de enkelte grupper afstemmes med hinanden, således at der opnås en harmonisk variation i den samlede bebyggelse.

På grunden hvor Ørbækgårds bygninger tidligere lå, opføres en sluttet 2-etages bebyggelse med boliger egnede for ældre. Bebyggelsen samles om et torv, som danner brohoved for en stibro over Hørsholm Allé til by-centret.



Perspektiv fra grønning

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.**

**Partiel byplan vedtægt nr. 7** som i sin tid er udarbejdet af Birkerød Kommune udlægger området til kollegieformål. Denne byplan aflyses for det område der omfattes af lokalplan nr. 74, når lokalplanen er vedtaget.

### **Kommuneplan 1993**

Kommuneplanen viser i hovedstrukturdelen skitse for bebyggelse af hele Mariehøj/Ørbækgårdområdet. Boligbyggeriet forudsættes at forløbe i årene 1994 til og med 1999.

Kommuneplanens hovedstrukturdel 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. boligkvarternes bygninger og arealer søges holdt på et højt vedligeholdelsesmæssigt og energirigtigt niveau,
- f. trafikhastigheden 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.

Af hovedstrukturens afsnit om trafik fremgår at lokalplanområdet vejbetjenes ved 2 tilslutninger til Frederiksborgvej.

## **Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.**

### **B201 OMRÅDE FOR SÅVEL ÅBEN- OG TÆT-LAV SOM ETAGEBOLIGBEBYGGELSE**

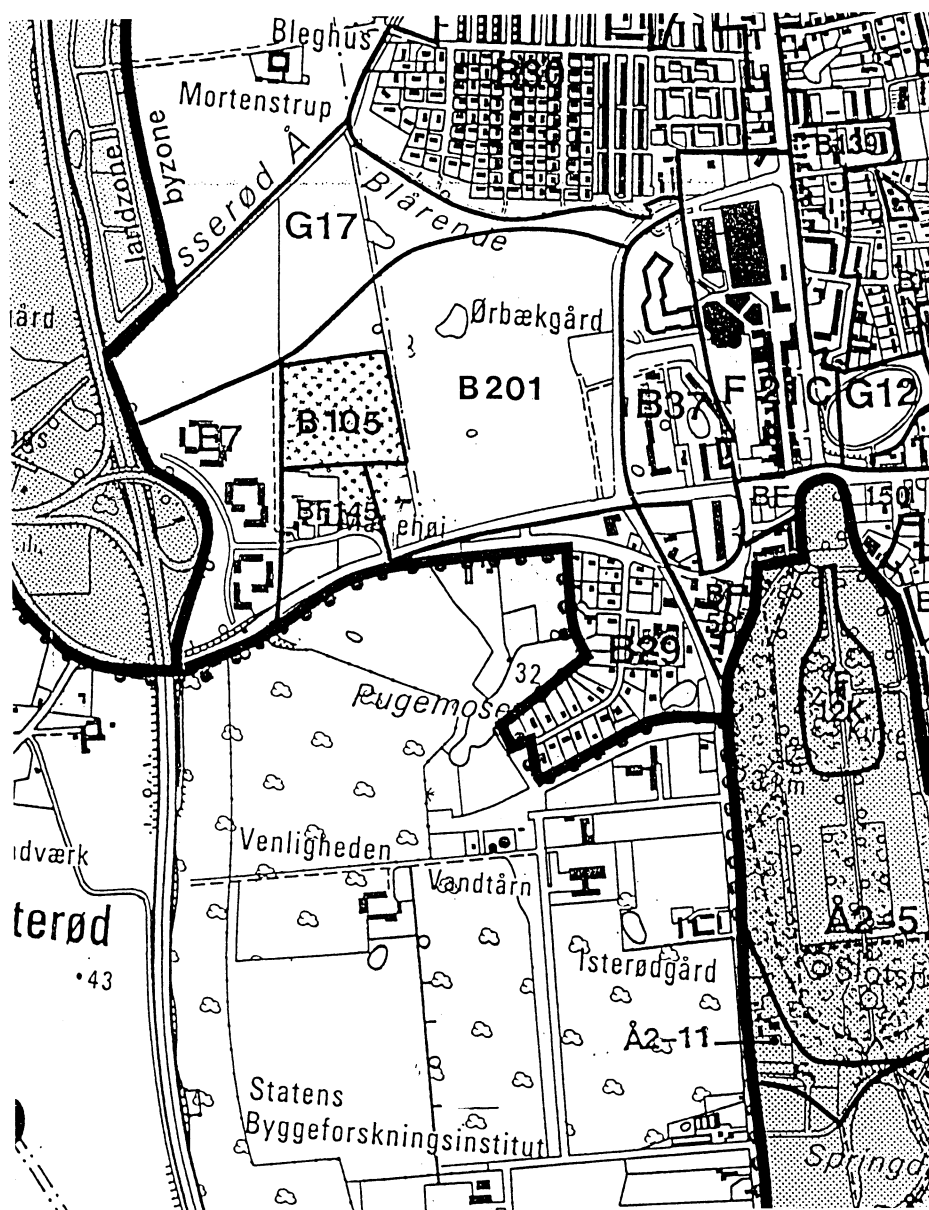
#### **ØRBÆKGÅRD - MARIEHØJ**

(delvis omfattet af bestemmelserne i lokalplan 73).

- 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 30 for området som helhed.
- c) Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager. Hvor eksisterende naturlig terræn betinger det, tillades dele af kælderetagen indeholdende fællesrum, opført med gulv i terrænhøjde.
- d) Ved lokalplan fastsættes særlige bestemmelser vedrørende udstykning, herunder grundstørrelser mindre end 700 m<sup>2</sup> jf. byggelovens § 6A.
- e) Der må ikke ved skiltning, parkering eller på 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 område.
- k) En lokalplan for området skal også have retningsgivende bestemmelser for område G17.
- l) Der skal etableres støjafskærmning mod Frederiksborgvej og Hørsholm Alle.

## G 17 MARIEHØJ - friarealer

- a) Området skal friholdes for bebyggelse.
- b) 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.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

## **Vejforhold**

Langs Frederiksborgvej, landevej 512 gælder en byggelinie på 20 m fra vejmidte samt tillæg for højdeforskel ( $2 \times \text{højdeforskel} + 1 \text{ m}$ ).

Amtsrådet er vejmyndighed for vejen.

## **Støjforhold**

Langs Frederiksborgvej er kortlagt støjudbredelsen fra trafikken. Denne støj angives at ligge på 65-70 dB (A) målt i vejkant på årsmiddeldøgnsbasis.

## **Kystnærhedszone**

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

## **Fredningsforhold**

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier i en afstand af 150 m fra Usserød Å.

## **Zonestatus**

Området er byzone.

## **Lov om museer m.v.**

Hørsholm Egnsmuseum skal i god tid før bygge- og anlægsarbejder igangsættes underrettes herom.

## **Landsbrugsloven**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Der gælder følgende efter § 18 i lov om planlægning:

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, men mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 og 40.

Lokalplaner indebærer ikke handlepligt for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også efter ejer/bruger-skift.

Retsvirkninger består, indtil planen evt. afløses af en ny offentlig bekendtgjort lokalplan for området eller jf. § 33 ophæves for arealer, der er beliggende i eller tilbageføres til landzone.

Planen indebærer ikke meddelelse af evt. tilladelser m.v. der efter anden lovgivning er nødvendig for planens virkeliggørelse, jf. § 15.

Efter § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med aftaler med en statslig eller en regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates 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.

Såfremt bebyggelsesregulerende forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser efter byggeloven.

# LOKALPLAN NR. 74

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 6. juni 1991) fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

## 1. FORMÅL

- 1.1 Det er formålet med lokalplanen at udlægge området til boligbebyggelse med varierede boligtyper samt at fastlægge vej- og stisystemet såvel internt som tilslutningsmuligheder til det omgivende vej- og stisystem. Lokalplanen skal tillige sikre at sammenhængende arealer langs Usserød Å og Blårendestien friholdes for bebyggelse. Lokalplanen indeholder udover de bebyggelsesregulerende bestemmelser en bebyggelsesplan som principielt viser bebyggelsesforhold og trafikale forhold.

Det er intentionen at bebyggelsen skal fremstå som afgrænsede boligenklaver markant placeret i landskabet og med god kontakt mellem de enkelte boliger og de grønne omgivelser.

De enkelte boligenklaver skal opføres efter en samlet plan, der sikrer en arkitektonisk sammenhængende bebyggelse.

## 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 167c, 171, 172, 173a, del af 167a og 170 alle af Usserød by, Hørsholm sogn samt del af udlagt vejareal litra "ah" samt alle parceller der efter den 01.02.1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanen opdeles som vist på kortbilag 2 i 11 områder, hvoraf område 11 udlægges til grønt område.

- 2.3 Området er bortset fra vejarealet underlagt landbrugspligt, og skal indtil det tages i brug til det i lokalplanen angivne formål drives jordbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler.

### **3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 For områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 gælder:

Områderne må kun anvendes til boligformål.

Bebyggelsen skal bestå af en sammensætning af bygningstyperne kædehuse, rækkehuse og etagehuse som vist på vedhæftede kortbilag 2.

- 3.2 Hvert område udgør een storparcel med fælles adgangs- og opholdsområde for parcellens boliger.

- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis 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 beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører et øget behov for parkeringspladser i området.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Indenfor områderne kan opføres el. indrettes bebyggelse til formål, der knytter sig naturligt til boligområder såsom beboerlokaler, fælles vaskeri, kontor for ejendomsfunktionær o.lign.

- 3.5 For område 9 gælder :  
Området udlægges til boligformål specielt egnet til ældre, med dertil knyttede funktioner.  
Bebyggelsen skal udformes omkring et offentligt torverum, der indeholder stiforbindelsen til stibro over Hørsholm Allé.  
I øvrigt i overensstemmelse med kortbilag 3, retningsgivende bebyggelsesplan.
- 3.6 For område 10 gælder :  
Området udlægges til fælles friareal for bolig-bebyggelserne indenfor nærværende lokalplan samt lokalplan nr. 73.  
I området må, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, anlægges veje, stier, parkeringspladser, legepladser, boldbaner, miljøstationer m.v. indenfor de på kortbilag 2 viste lokaliteter. Området må i øvrigt ikke bebygges.
- 3.7 For område 11 gælder :  
Området udlægges til grønt område og må ikke bebygges. Området skal ved en samlet planlægning af området langs Usserød Å sikres som naturområde med begrænset plejeniveau.

#### **4. UDSTYKNING**

- 4.1 Områderne 1 - 9 skal udstykkes som storparceller i princippet som vist på kortbilag 2 og med forholdsmæssig andel i fællesarealet - område 10.
- 4.2 Hver storparcel kan yderligere udstykkes i parceller i princippet som vist på kortbilag 2 med forholdsmæssig andel i såvel de interne fællesarealer i storparcellen som i områdets øvrige friarealer (område 10). Tilsvarende skal fordelingen af det i pkt. 7.4 fastlagte etageareal præciseres.
- 4.3 Områderne 10 og 11 må ikke yderligere udstykkes.
- 4.4 Udstykning kan ske uanset bestemmelsen i byggelovens § 6A.

## **5. VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

### **5.1 Veje og stier:**

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning principielt som vist på vedhæftede kortbilag 2. Stinettet skal senere kunne udbygges i princippet som vist på kortbilag 3.

Herudover skal der kunne anlægges en stiforbindelse langs Usserød Å over matr. nr. 167c mellem eksisterende sti og Helsingørmotorvejen.

Hovedadgang til området for kørende trafik skal ske via Mariehøj Allé. Området vejbetjenes endvidere ved overkørsel til Frederiksborgvej ud for Møllevænget.

### **5.2 Veje og stier skal udlægges i bredder og med tværprofiler som vist på kortbilag 4.**

### **5.3 Den interne fordelingsvej A-A skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter reglerne herom i vejlovgivningen.**

### **5.4 For områderne 1 - 8 gælder at boligvejene skal udformes som lege- og opholdsområder efter reglerne herom i vejlovgivningen.**

### **5.5 Det indenfor område 9 viste torv skal udformes i princippet som lege- og opholdsområde efter reglerne herom i vejlovgivningen. Der må ikke anlægges parkeringspladser.**

### **5.6 Langs Hørsholm Alle pålægges en byggelinie på 5m fra vejskel med tillæg for højdeforskel (2 x højdeforskel + 1 m)**

### **5.7 Parkering:**

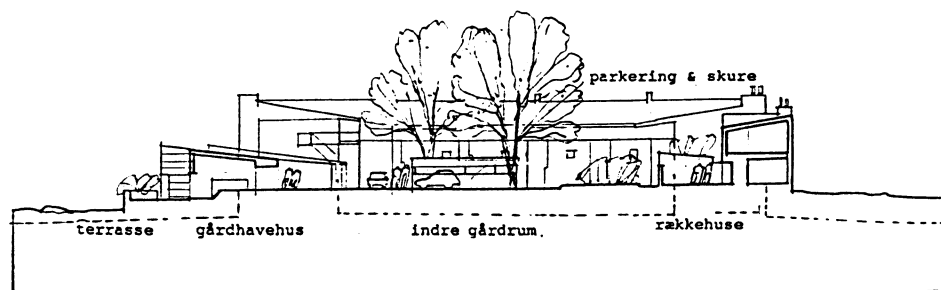
- a. Der skal udlægges areal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig, indenfor hver storparcel.  
For kædehusenes vedkommende indenfor den enkelte boligs udbygningszone, som vist på fig. 2.
- b. Herudover skal til hver storparcel udlægges areal svarende til ½ parkeringsplads pr. bolig.

Disse gæsteparkeringspladser anlægges indenfor område 10, i princippet som vist på kortbilag 2, og således fordelt at antallet af gæstepladser passer til boligantallet i de nærmestliggende storparceller.

- 5.8 For område 9 gælder:  
Der skal udlægges areal svarende til 1/3 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges indenfor område 10, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Ydre anlæg, vej- og stianlæg, parkeringspladser og tilsvarende skal i videst muligt omfang udføres i overensstemmelse med DS-publikationen "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden".

## 6. TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 El-ledninger må kun udføres som jordkabler.
- 6.2 Der skal etableres fællesantenneanlæg for radio- og fjernsynsmodtagelse for området.  
Private antenner må ikke forekomme i det fri.
- 6.3 Indenfor området skal samtlige ejendomme tilsluttes fjernvarmeforsyningen med aftagepligt til rumopvarmning og varmt brugsvand.  
Alternative opvarmningsformer, bortset fra pejse- og brændeovne, må kun anvendes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.



## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 For alle områder gælder:
- at tage skal udformes med ensidigt fald mod adgangsarealet.
  - at taghældningen skal være 10 - 20°
  - at eventuelle udbygninger kan have tagfladen beliggende lavere end hovedhusets.
- 7.2 For områderne 1 - 8 gælder at udbygningen af hver storparcel skal ske efter en samlet plan, der sikrer en arkitektonisk sammenhængende bebyggelse.

Bebyggelse af en storparcel må ikke finde sted, før der foreligger en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelseplan med redegørelse for:

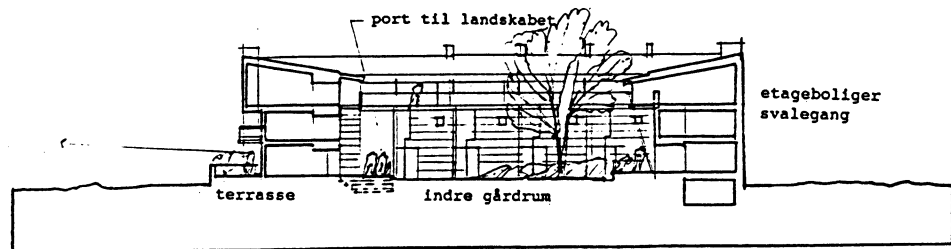
- fordeling af en eventuel restbyggemulighed,
  - beplantning og indretning af lokale fællesarealer.
  - storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier og friarealer.
- 7.3 Byggelovens bestemmelser om forholdet mellem bebyggelsens højde og dens afstand til vej, naboskel, sti og anden bebyggelse på samme grund kan fraviges.
- 7.4 For område 1 - 8 gælder endvidere følgende maximale etagearealer med tilhørende principielle fordeling :

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 1 | <b>I alt</b> | <b>3.200 m<sup>2</sup></b> |
|          | Rækkehuse    | 1.100 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 2.100 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 2 | <b>I alt</b> | <b>7.400 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 2.000 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 2.400 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 3.000 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 3 | <b>I alt</b> | <b>3.400 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 1.000 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 500 m <sup>2</sup>         |
|          | Etagehuse    | 1.900 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 4 | <b>I alt</b> | <b>3.500 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 1.000 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 900 m <sup>2</sup>         |
|          | Etagehuse    | 1.600 m <sup>2</sup>       |



|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 5 | <b>I alt</b> | <b>5.000 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 1.500 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 1.500 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 2.000 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 6 | <b>I alt</b> | <b>5.800 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 1.800 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 1.400 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 2.600 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 7 | <b>I alt</b> | <b>5.600 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 1.650 m <sup>2</sup>       |
|          | Rækkehuse    | 1.350 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 2.600 m <sup>2</sup>       |

|          |              |                            |
|----------|--------------|----------------------------|
| Område 8 | <b>I alt</b> | <b>4.600 m<sup>2</sup></b> |
|          | Kædehuse     | 950 m <sup>2</sup>         |
|          | Rækkehuse    | 1.450 m <sup>2</sup>       |
|          | Etagehuse    | 2.200 m <sup>2</sup>       |

Herudover må der i hvert af områderne opføres fællesanlæg som beboerhus, vaskeri m.v. i et omfang der ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal opføres i max. 1½ etage indenfor de viste byggezoner.



- 7.5 Alle boliger skal have primær adgang fra storparcellens indre fællesareal.
- 7.6 Mellem bygningstyperne såvel som mellem bebyggelsesstokkene skal sikres udsyn og adgang til det overordnede fælles friareal, område 10.
- 7.7 For de enkelte bygningstyper gælder følgende:

Kædehuse: kan udføres i 1 til 2 etager samt evt. kælder. Bebyggelsen skal opføres i en højde af indtil 7,0 m indenfor det på fig. 2 viste bygningsprofil.

Boligenheder sammenbygges til 'stokke' bestående af min. 2, max. 6 enheder.

Tilpasninger til eksisterende terræn i form af lodrette forskydninger mellem boligenheder kan accepteres.

Bygningerne skal opføres indenfor de på kortbilag 2, med tæt priksignatur viste byggezoner og med facade i de kraftigt optrukne byggelinier. Hovedhuset kan udbygges til begge sider indenfor de på kortbilag 2 med åben priksignatur viste byggezoner, dog således at udbygningens udstrækning udgør max 50% af hovedhusets facadelængde.

Mod gårdsrummet kan indenfor ovenstående rammer udføres garage/carport.

Private udeopholdsarealer kan etableres dels i form af gårdhaver mod adgangsarealet, dels som terrasser mod grønning, som vist på fig. 2.

Gårdhaver mod adgangsarealet skal afgrænses af en mur i husets materialer eller et træhegn. Afgrænsningens højde skal være mellem 0,9 m og 1,5 m i.f.t. niveauplan. Udover låge til adgang tillades en, indtil 3,0 m bred, åbning til parkering.

Terrasser mod grønning skal afgrænses af en havemur i husets materialer. Murens højde skal være 0,9 m i.f.t. terrassens niveau.

Der henvises i øvrigt til fig. 2.

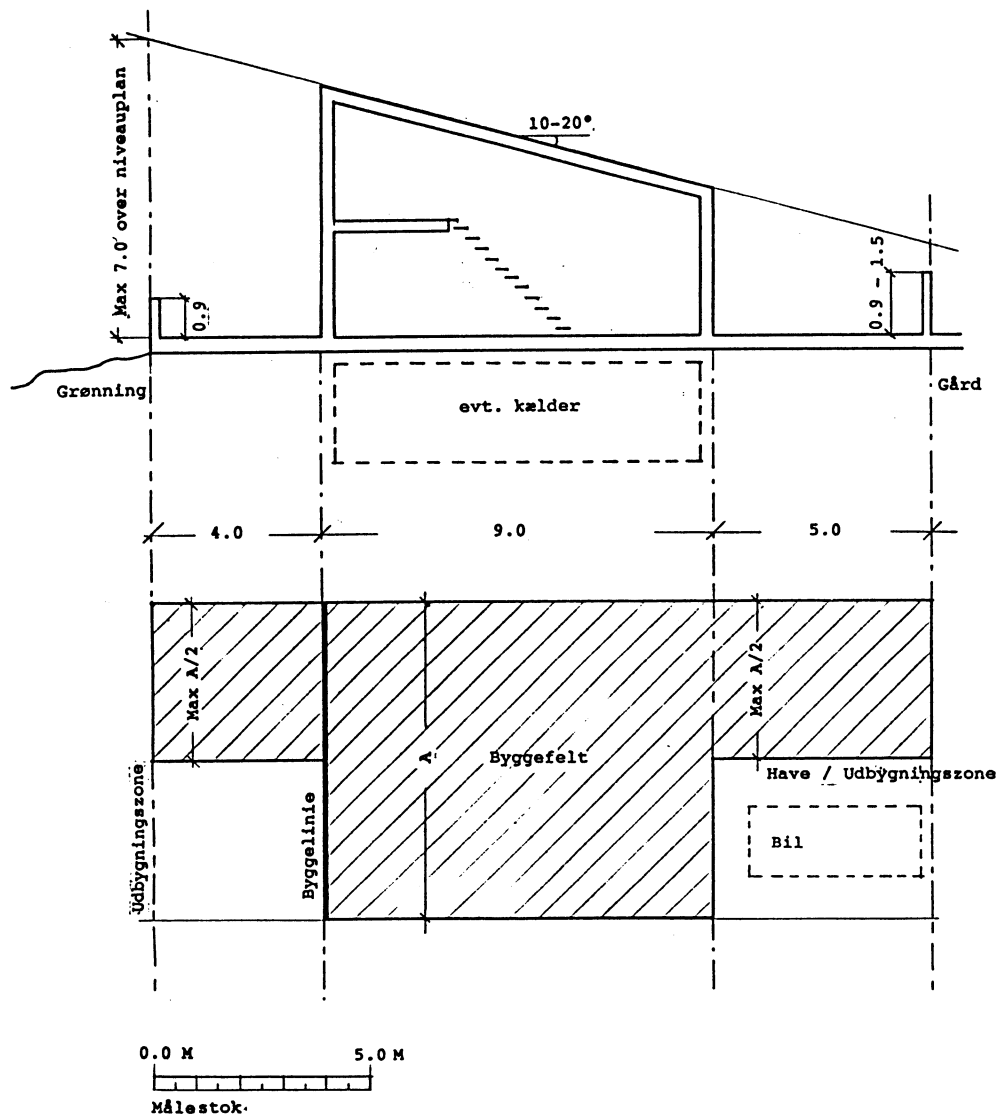


FIG.2 Kædehuse bygningsprofil

- 7.8 Rækkehuse: kan opføres i max. 2 etager + evt. kælder. Bebyggelsen skal opføres i en højde af indtil 8,50 m indenfor det på fig. 3 viste bygningsprofil. Boligenheder sammenbygges til stokke bestående af min. 2 og max. 6 enheder. Tilpasning til eks. terræn i form af lodrette forskydninger mellem boligenheder kan accepteres.

Bygningerne skal opføres indenfor de på kortbilag 2, med tæt priksignatur, viste byggezoner og med facade i de kraftigt optrukne byggelinier.

Hovedhuset kan mod gårdsrummet udbygges i 1 eller 1½ etage indenfor den på kortbilag 2, med åben priksignatur, viste zone, dog således at udbygningens udstrækning udgør max. 50% af hovedhusets facadelængde.

Der må ikke parkeres eller opføres garager/carporte i udbygningszonen.

I forhold til den kraftigt optrukne byggelinie kan tillades tilbagerykninger i en dybde på max 1,8 m i max 50% af facadelængden.

I forbindelse hermed kan etableres terrasser ud mod grøningen som vist på fig. 3.

Terrasserne skal afskærmes af en havemur i husets materialer. Murens højde skal være 0,9 m i.f.t. terrassens niveau.

Private udeopholdsarealer etableres i øvrigt i form af haver i den på bilag 2, med åben priksignatur viste have/udbygningszone.

Havezonen skal afgrænses mod bebyggelsens gårdrum med et hegn eller hæk med en højde på min. 0,9 m max. 1,5 m i.f.t. niveauplan.

Der henvises i øvrigt til fig. 3.

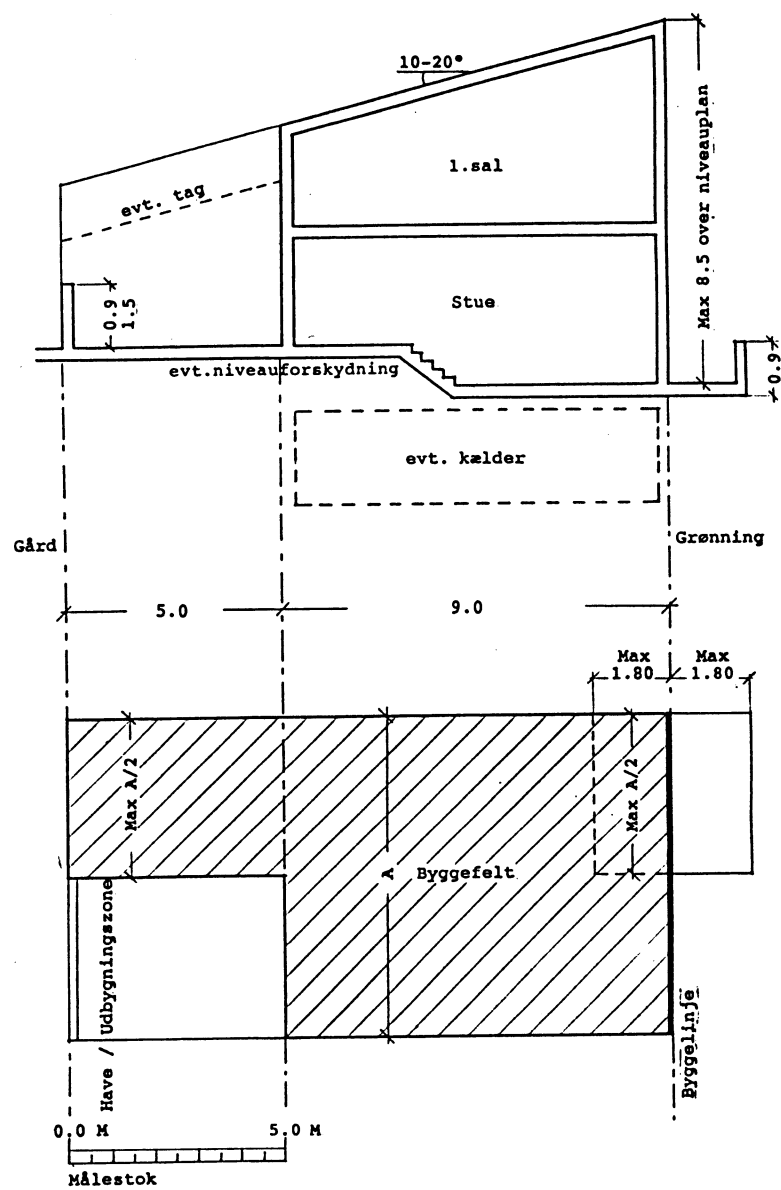


FIG.3 Rækkehuse bygningsprofil

- 7.9 Etagehuse: kan opføres i 2 til 3 etager + evt. kælder således at øverste etage har gennemgående gulvkote og tagflade, og således at tilpasning til terrænbevægelsen optages i bygningens nedre etager.

Bebyggelsen skal opføres i en højde af indtil 12,00 m indenfor det på fig. 4 viste bygningsprofil.

Bebyggelsen skal opføres i et sammenhængende forløb som vist på kortbilag 3, idet der dog skal sikres udsyn/adgang til den omgivende grønning.

Bygninger skal opføres indenfor de på kortbilag 2 med tæt priksignatur viste byggezoner og med facade i de fuldt optrukne byggelinier.

Mod grønning kan udføres altaner eller anlægges terrasser. Terrasserne skal afgrænses af mure i husets materialer.

Murens højde skal være 0,9 m. i.f.t. terrassens niveau.

Der henvises i øvrigt til fig. 4.

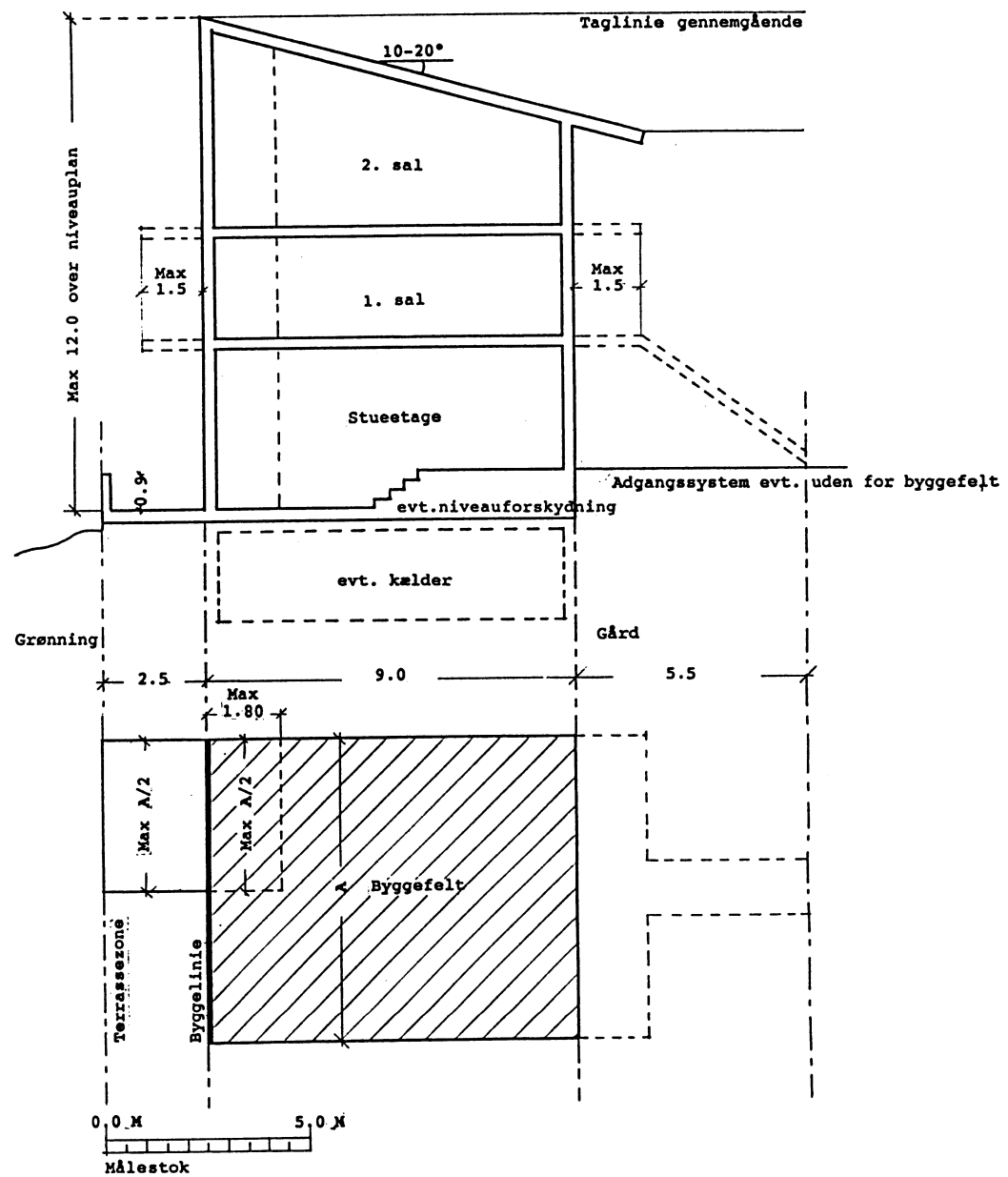


FIG. 4 Etagenhuse bygningsprofil

- 7.10 For område 9 gælder:  
Bebyggelsen må opføres i 2 etager med kælder.  
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,50 m over niveauplan.  
  
Det samlede etageareal må ikke overstige 1.400 m<sup>2</sup>.  
  
Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggezoners.  
  
Alle boliger skal have adgang fra den indre torveplads.

## **8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 8.1 Facader og havemure mod friarealerne i område 10 skal overvejende udføres af gule tegl.  
  
Murværket skal stå blankt med skrabefuge eller berappes, sække- eller vandskures. Eventuelle pudsfarver skal ligge indenfor en skala fra hvid til lys sandfarve. Lette facade-partier skal enten fremstå i farve som ubehandlet træ eller i en af kommunalbestyrelsen, under hensyn til det samlede områdes helhedspræg, godkendt farve.
- 8.2 Mod indre gårdrum udføres facader og havemure med overvejende lette beklædninger såsom træ, plane eller profilerede beklædningsplader af eternit, stål, aluminium m.v.  
Tegl kan indgå i sådanne facader.
- 8.3 Tagbelægning skal være sort tagpap, zink, aluminium eller stålplade i farverne natur, grå eller sort.
- 8.4 Vinduer, døre og øvrige snedkerpartier skal udføres i træ og fremstå malet eller 'natur'.
- 8.5 Til mindre bygninger samt fællesanlæg kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse anvendes andre materialer. Som hovedregel må anvendes jordfarver, sort, hvid samt blandinger heraf.  
Dog kan til enkelte, mindre bygningsdele tillades andre farver efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

- 8.6 Efterfølgende ændring af den enkelte bygnings udseende eller fremtræden skal særskilt godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## **9. UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordentligt udseende. Henstilling af uindregistrerede campingvogne, teltvogne og lignende, og lystbåde samt parkering af lastbiler må ikke finde sted. Vedrørende område 11 henvises til 3.7.
- 9.2 Belysning af veje og andre færdselsarealer må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige godkendelse udføres som andet end parkbelysning med lyspunkthøjde på højst 4,0 m og som lavtsiddende skotlampe-/pullertbelysning.
- 9.3 Mod såvel Frederiksborgvej som Hørsholm allé skal ved anlæg af jordvolde som angivet på kortbilag 4, sikres et støjniveau på bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer, der ikke overstiger 55 dB (A).
- 9.4 De på kortbilag 3 markerede bevaringsværdige træer må ikke fjernes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.5 Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse og i overensstemmelse med de på kortbilag 3 og 5 viste terrænsnit.

Alle terrænspring skal optages i bygninger eller hegns- og terrassemure, uden anvendelse af plantesten o.lign.

Ved gæsteparkeringspladserne i område 10 må dog udføres støttemure i støjvoldanlægget.

- 9.6 Beplantning af de fælles opholdsarealer må kun foretages efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, og med en udformning der er i overensstemmelse med vedhæftede kortbilag 3. I princippet som åbne græsarealer med enkeltstående eller mindre grupper af løvfældende træer og buske.
- Plantevalget skal ligge inden for almindeligt forekommende danske arter, der findes på egnen i skov og hegn.



- 9.7 I område 10 og 11 må der bortset fra hegn for dyrehold til landskabspleje ikke hegnes, jfr. dog 9.9.
- 9.8 For områderne 1 - 8 gælder:  
Arealer der er omfattet af storparcellerne, men ikke udlagt som byggefelt, anvendes til boligveje, parkering samt ophold- og legearealer for beboerne. Arealerne må ikke udlægges til private haver.  
Udformningen skal principielt følge vedhæftede kortbilag 3.  
På sådanne områder kan i mindre omfang opføres bygningsanlæg, der naturligt knytter sig til boligområdet, såsom udhuse, cykelskure og renovationsskure.
- 9.9 Foranstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at der i område 10 og 11 anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer som kan indpasses i områderne uden væsentlig gene for landskabet.
- 9.10 Anvendelse af skilte, belysningsarmaturer, og byinventar i øvrigt skal følge Kommunalbestyrelsens vejledninger.<sup>1</sup>

## **10. GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Ved matrikulær opdeling af et af områderne 1 til 9, skal der etableres en grundejerforening med medlemspligt for grundejere inden for delområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer inden for delområdet samt eventuelle fælleshuse og andre fællesanlæg.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når en tredjedel af bebyggelsen er opført, eller når kommunalbestyrelsen forlanger det.
- 10.4 Grundejerforeningerne for delområderne skal etablere en fælles grundejerforening der skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg i delområde 10.

---

<sup>1</sup>

For tiden gælder  
Vejledning om skilte af oktober 1991.  
Vejledning om byinventar er under udarbejdelse.

- 10.5 Foreningernes vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.6 Kommunalbestyrelsen kan bemyndige grundejerforeningerne til at meddele eventuelle dispensationer efter planlovens § 19.

## **11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSE**

- 11.1 Før der påbegyndes anlægs- og byggearbejder i lokalplanområdet skal landbrugspligten ophæves.
- 11.2 Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret de i 9.3 nævnte støjdæmpende anlæg.

## **12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT**

Den under 13. december 1962 med tillæg af 22. januar 1968 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 7 for et område mellem Helsingørvej og Hørsholm Kongevej samt den under 24. juni 1985 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 70 for Mariehøj-Ørbækgård erhvervsområde og under den 27.09.1993 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 73 for Mariehøj-Ørbækgård, delområde vest ophæves for så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.

## **13. VEDTAGELSESPÅTEGNING**

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hørsholm den 17. oktober 1996

For Hørsholm Kommune

Hanne Falkenstein  
Borgmester

Frank Steen  
Teknisk direktør

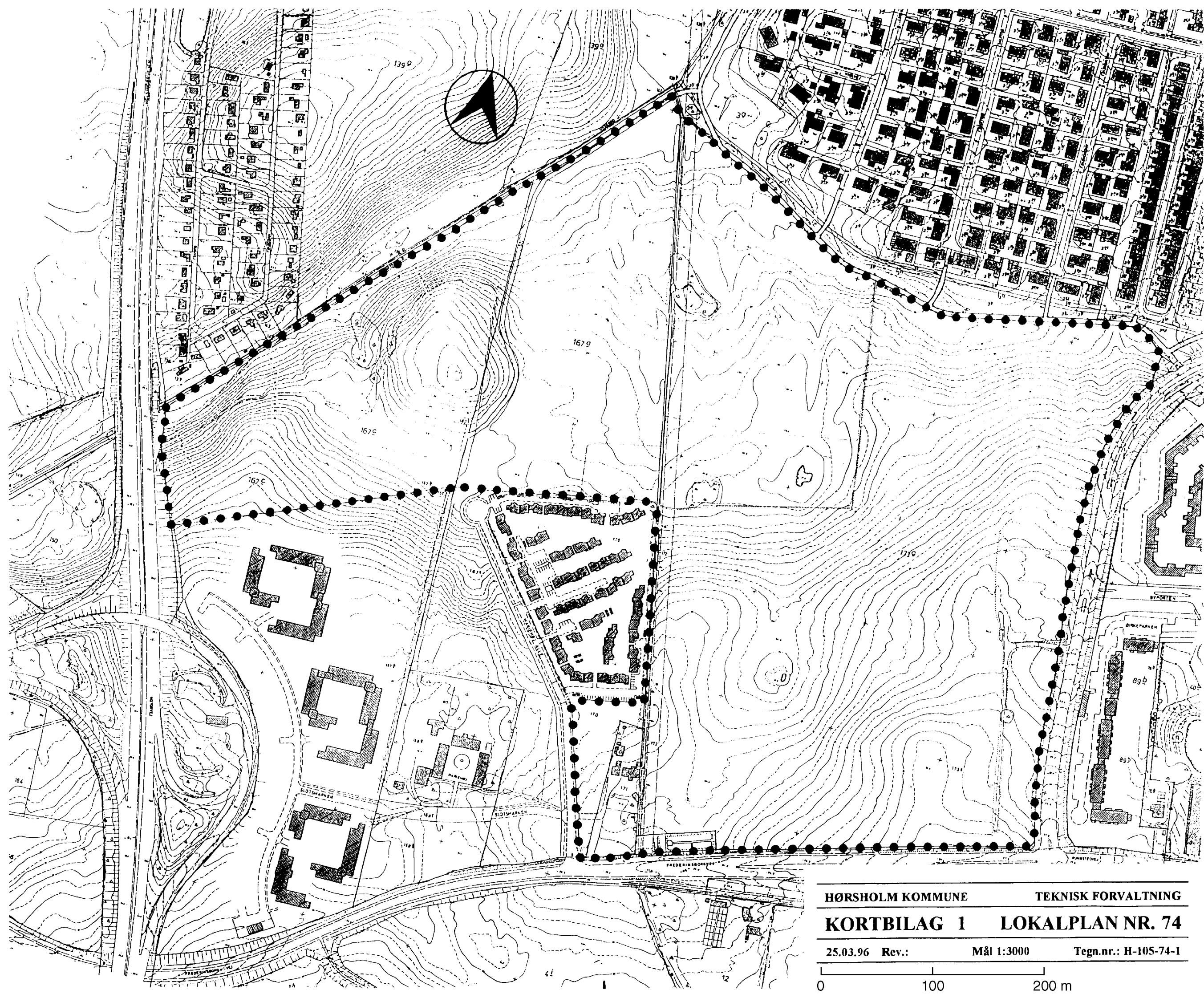
Retten i Hørsholm  
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 167 A m.fl., Usserød By, Hørsholm  
Ejendomsejer: Hørsholm Kommune  
Lyst første gang den: 22.11.1996 under nr. 514505  
Senest ændret den : 22.11.1996 under nr. 514505-16

Lyst på matr.nr. 167a, 167c, 167d, 170a, 171, 172 og 173a  
Usserød By, Hørsholm.

Det bemærkes, at byplanvedtægt nr. 7 er aflyst på matr.nr. 167a, 167c, 170a, 172, 173a Usserød By, Hørsholm og lokalplan nr. 73 er aflyst på matr.nr. 167a, 167d, 170a, 171 Usserød By, Hørsholm.

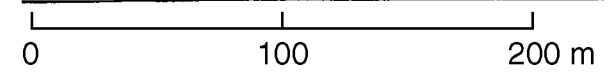
Retten i Hørsholm den 26.11.1996  
Anne Drud

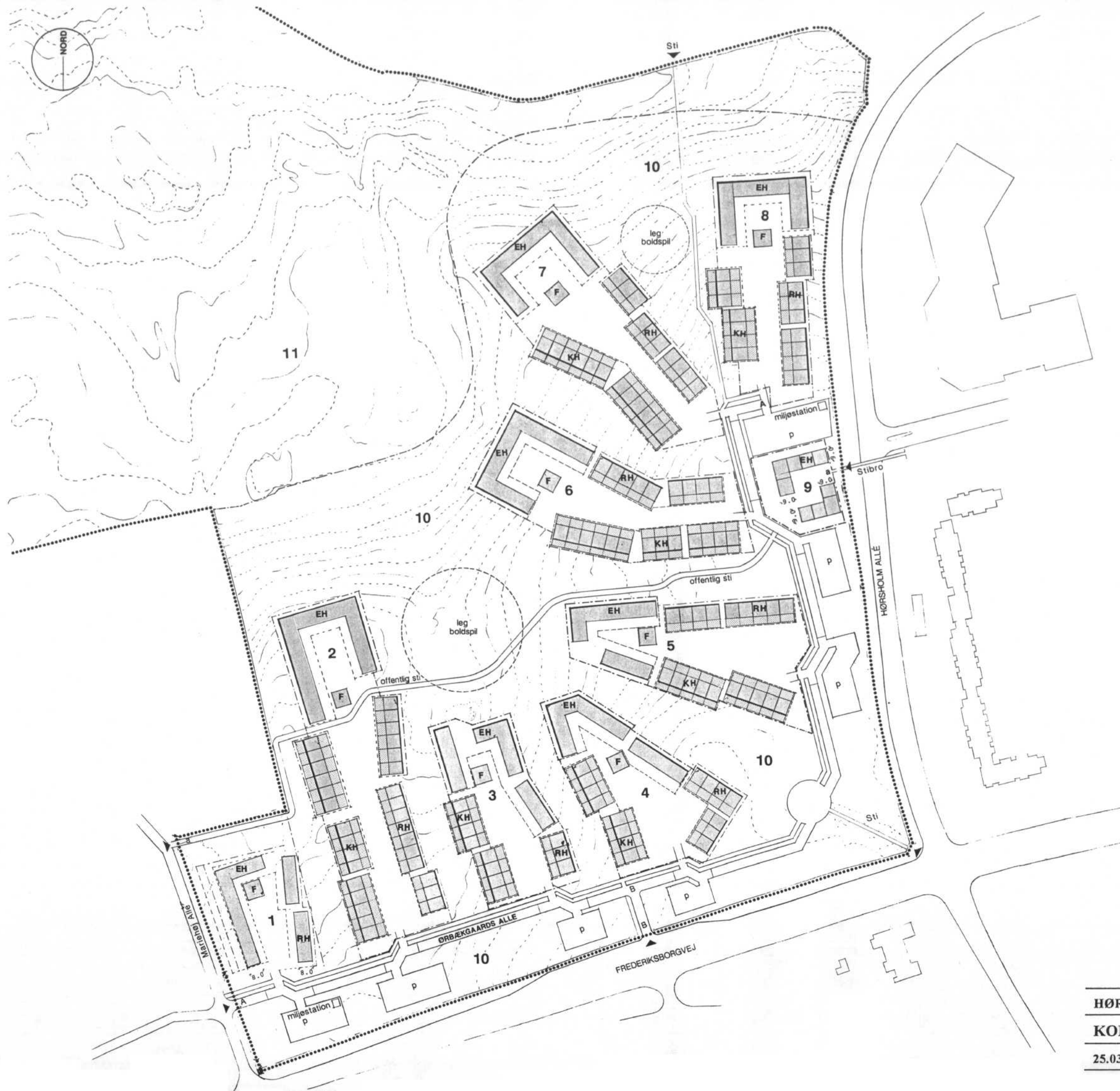


HØRSHOLM KOMMUNE      TEKNISK FORVALTNING

**KORTBILAG 1      LOKALPLAN NR. 74**

25.03.96    Rev.:      Mål 1:3000      Tegn.nr.: H-105-74-1

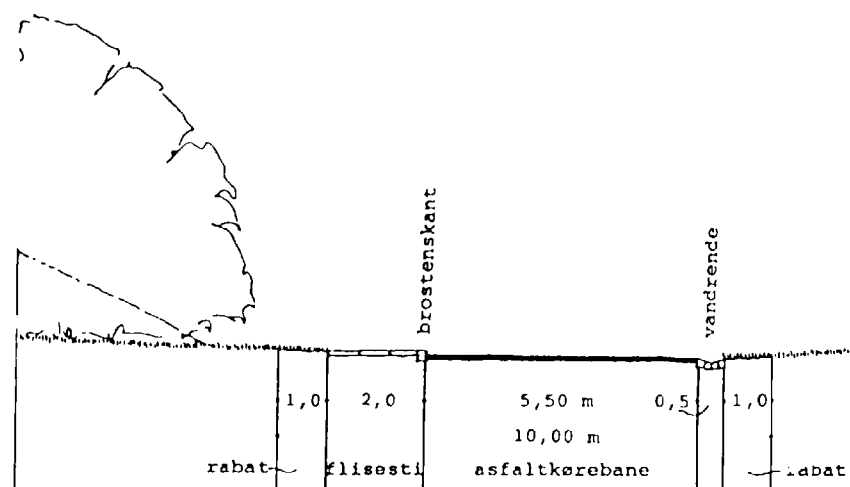




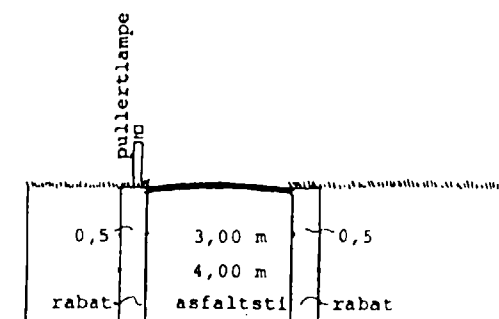
- ..... lokalplanområdet
- områdegrense
- - - grænse for bebyggelsesform
- 12** områdebetegnelse
- obligatorisk byggelinie
- byggefelt
- udbygningszone
- EH Etagehuse
- RH Rækkehuse
- KH Kædehuse
- F fælles anlæg
- ▶ Vej og stiadgang

0 10 20 30 40 50 100 m

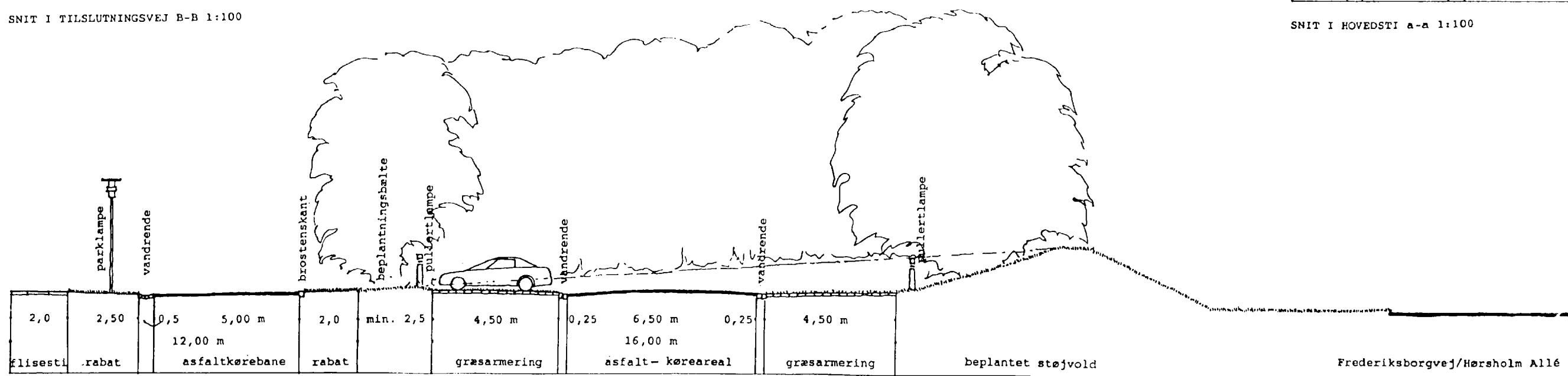




SNIT I TILSLUTNINGSVEJ B-B 1:100



SNIT I HOVEDSTI a-a 1:100



SNIT I INTERN FORDELINGSVEJ A-A 1:100

