



Lokalplan for Solbjærget & Soldraget

Baggrunden for arbejdet med lokalplanen er at vi ønsker at kunne fastholde kvarterets helhedsindtryk.

Dette fremgår også af vores servitut, men grundet de beslutninger der er taget på solcelleområdet, var det overbevisningen at der skulle noget andet og mere til for at sikre helhedsindtrykket

Det er derfor også vigtigt netop dette sker – altså at sikre fastholdelsen af kvarterets helhed med denne lokalplan. Kommunen giver udtryk for at dette bedst sikres ved -

- positiv nævnelser i lokalplanen**
- og at**
- lokalplanens indledende formål også tjener som guideline i denne sammenhæng**

Dette arbejde er derfor også en balancegang mellem på den ene side at

- **sikre denne helhed via en vis grad af ensartethed, og**

på den anden side

- **fastholde at vi som beboere også bevarer en rimelig fleksibilitet / bevægelsesfrihed**

Lokalplanens retsvirkninger

Den eksisterende lovlige anvendelse og bebyggelse 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. Lovligt eksisterende bygninger og bygningselementer kan bevares og vedligeholdes. Til- og ombygninger, herunder udskiftninger af vinduer o.a., skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Bemærkning hertil:

Lovligt eksisterende forhold der ikke er i overensstemmelse med den kommende lokalplan skal IKKE ændres så længe det ikke udskiftes.

Spørgsmålet er herefter hvornår man skal ændre i forbindelse med udskiftninger: Hvis en beboer der ikke har dannebrogsvinduer skal skifte et vindue – skal vedkommende da skifte til dannebrogsvindue for dette ene vindue, eller kan han udskifte til det eksisterende vindue.

Direkte adspurgt herom giver kommunen udtryk for at det bliver en subjektiv vurdering i den enkelte situation. Kommunen har givet udtryk for følgende:

Hvis man skifter et enkelt eller 2 vinduer, da skifter man til eksisterende vinduer – selvom det ikke er dannebrogsvinduer. Men forventer man at skifte alle vinduer over en årrække, da skal man skifte til dannebrogsvinduer.

I det følgende gennemgås de områder af lokalplanen der er specifik for vores område.

Øvrige områder af planen baserer sig på den overordnede lokalplan af 2013 samt byplanvedtægt nr. 4. m.m. hvorfor vi under alle omstændigheder vil være dækket af disse rammer.

Tekst der i det følgende ikke er fremhævet udgør "øvrige områder" men er medtaget idet de udgør en helhed med den del der er specifik for området.

Det der gennemgås svarer til de områder der i det udliveredede er markeret med teksten "specifikt for vores område"

§ 1	Lokalplanens formål	Ny/eksisterende Lov-regel	Ejerlaugets kommentarer	Kommunens svar
1.1	<p>Det er lokalplanens formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> At sikre kvarterets helhedsindtryk, som det fremstår med markante gule gavle og røde tage. At sikre bebyggelsens bevaringsværdier, herunder væsentlige arkitektoniske værdier. At sikre oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen. At sikre det landskabelige samspil mellem bebyggelsens centrale grønne friareal og det fredede areal nord for Solbjærgsvinget. 	<p>Specifikt for vores område</p> <p>Specifikt for vores område</p> <p>Specifikt for vores område</p> <p>Specifikt for vores område</p>		
§ 2	Lokalplanens afgrænsning og zonestatus			
2.1	Lokalplanen afgrænses som angivet på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: xxx, Kajerød By, Birkerød samt alle parceller der efter den xxx udstykes fra de nævnte ejendomme.	Specifikt for vores område		
2.2	Lokalplanområdet er beliggende i byzone.	Specifikt for vores område		
2.3	Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B og C, som vist på kortbilag 1.	Specifikt for vores område		
§ 3	Områdets anvendelse			
3.1	Område A må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.	Lokalplan 2013 Åben lave bolige er fritliggende beboelsesbygninger, som skal fremtræde som én		
	Der må i hver af de 72 villaer (statslånshuse) kun indrettes en bolig.	Lokalplan 2013 Åben lav boliger Åben lav boliger er fritliggende beboelsesbygninger, som skal fremtræde som én bolig		
	Der kan drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,	Lokalplan 2013 . Se underpunkter		
	at virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,	Lokalplan 2013 · at virksomheden drives af den,		

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At sikre kvarterets helhedsindtryk, som det fremstår med markante gule gavle og røde tage.
- At sikre bebyggelsens bevaringsværdier, herunder væsentlige arkitektoniske værdier.
- At sikre oplevelsen af de grønne vejforløb gennem bebyggelsen.
- At sikre det landskabelige samspil mellem bebyggelsens centrale grønne friareal og det fredede areal nord for Solbjærgsvinget.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Inden for lokalplanområdet pålægges følgende byggelinjer:

- 5 m fra skel mod boligvejene Solbjærget, Solbjærgsvinget og Soldraget,
- 5 m fra skel mod Byagervej, og
- 2,5 m fra skel mod stiforløb og de grønne områder både inden for samt nord og øst for lokalplanområdet.

5.2 Fortove langs lokalplanområdets interne veje Solbjærget og Solbjærgsvinget skal være adskilt fra vejbane og naboskel med græsrabatter.

Da vi har forskellige forløb af fortove vil dette blive indarbejdet i teksten (dele af fortovene har sten og græs, dele har hele fortov med græs og Soldraget har grus),

Solbjærget



Soldraget



§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Område A:

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maks. være 25.

6.2 Bebyggelse må maks. opføres med en etage med udnyttet tagetage.

6.3 Tilbygninger skal i højde og proportioner underordne sig bebyggelsens markante gavl- og tagprofiler, som de opleves fra områdets boligveje, bl.a. ved at være trukket tilbage fra gavlens linje mod vej.

Tilbygninger tæt på gavlens linje mod vej skal fremstå i en etage og med evt. tagflade med taghældning vendt mod vej.

6.4 Der kan ikke opføres altaner og konstruktioner med hævede opholdsarealer. Der kan heller ikke etableres hævede opholdsarealer på flade tage.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

.....

Renovering og istandsættelsesarbejder af oprindelige statslånhuse:

7.5 Ved renovering og istandsættelsesarbejder af de oprindelige huse skal anvendes gule mursten og røde vingetegl eller falstagsten (sten- og tegltype samt farvetone skal angives præcist).

7.6 Bebyggelsens oprindelige opdeling i vindues- og dørfag skal fastholdes i de markante gavlparter. Der må ikke etableres store sammenhængende vinduespartier.

7.7 Ved udskiftning af vinduer og døre skal karme og rammer udvendigt være af træ. I det markante gavlparti skal isættes to-fags vinduer med tværsprosse.

7.8 Efterisolering af de oprindelige symmetriske tagflader skal ske med respekt for den oprindelige tagudformning med symmetrisk sadeltag, lav sternkant og uden tagudhæng.

7.9 De oprindelige skorstene skal bevares som et væsentligt arkitektonisk udtryk.

7.10 Der kan i hver tagflade isættes maks. to ovenlysvinduer i samme mål på maks. 700 mm x 950 mm.

Ved opsætningen af to ovenlysvinduer i en tagflade skal de placeres med samme afstand fra tagrenden og være adskilt af et lodret tagbånd i rød vingetegl, se nærmere angivelse for tegl i § 7.5.

*Ved det sidste møde med kommunen gav de udtryk for at ville imødekomme et ønske om at kunne benytte større vinduer. Derudover ved større tagflader, at tillade 2*2 vinduer*

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Andet:

7.11 På tilbygninger, der vender væk fra vej kan der opsættes mindre solcelle- og solfangeranlæg med ikke-reflekterende overflader.

Solcelle- og solfangeranlæg skal placeres parallelt med tagfladen, uanset om den er flad eller er udført med hældning. Anlæg må dog ikke placeres på tage med hældning over 30°.

7.12 Andre alternative energianlæg skal placeres væk fra vej og sti og må ikke opstilles, så deres overkant overstiger 2 m over terræn. De må ikke påsættes bebyggelsens karakteristiske gavle mod vej.

§ 8 Bevaringsværdig bebyggelse

8.1 Bygninger angivet på kortbilag 2 har bevaringsværdi 3 og 4 og må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.2 Ændringer af den oprindelige bygnings ydre facader og tagflader skal ske i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige fagdeling, tagudformning og materialeanvendelse, jf. bestemmelserne i § 7 om de oprindelige statslåshuses ydre fremtræden.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Fast befæstelse skal minimeres mest muligt af hensyn til nedsivning af overfladevand/regnvand. Se i øvrigt § 5.4 om befæstelse i skel mod vej.

9.2 Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer. Der må heller ikke etableres oplagsplads af nogen art.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.4 Foran byggelinje mod vej, stiforløb og grønne områder må der kun etableres levende hegn.

Levende hegn skal fremstå som klippet hæk.

9.5 Belysning på den enkelte ejendom må ikke have fjernvirkning og være til gene for naboer og forbipasserende.

9.6 Område B og C skal bevares som græsklædte og beplantede grønne områder og vedligeholdes i overensstemmelse med en udviklings- og plejeplan.

Udviklings- og plejeplanen skal sikre en åbenhed ind til det centrale grønne friareal, område B, af hensyn til oplevelsen af den grønne sammenhæng til det fredede areal mod nord.

Bemærkning:

område A omfatter Arealet med beboede matrikler

område B omfatter arealet ved søen

område C omfatter Østskoven