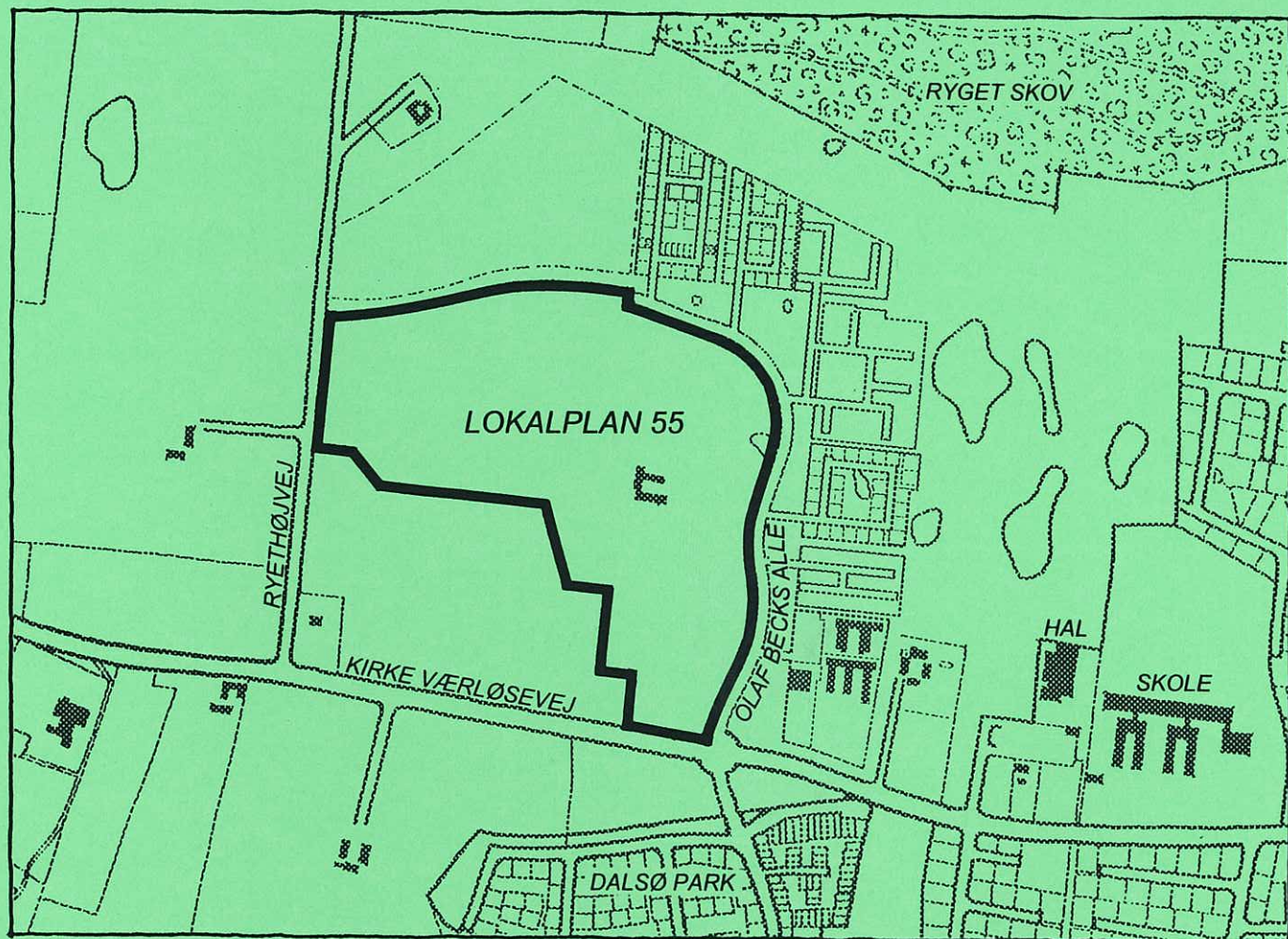




VÆRLØSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR.

55

Lokalplan nr. 55 i Værløse Kommune: Ryget Skovby, etape 2.

Dette hæfte indeholder lokalplan for 2. etape af Ryget Skovby (området er i tidligere planer mv. benævnt "Værløse Vest"). Området er beliggende nord for Kirke Værløsevej og afgrænses mod nord og øst af Olaf Becks Allé og mod vest af Ryethøjvej. Lokalplanen fastlægger struktur og bebyggelsesregulerende bestemmelser for det samlede område.

LOKALPLANENS BAGGRUND.

I Kommuneplan 1997-2009 redegøres der nærmere for byudviklingsområdet Ryget Skovbys hidtidige planlægning. Lokalplan nr. 48 for første afsnit af Ryget Skovby blev vedtaget i 1996. Dette område er nu udbygget med ca. 200 boliger og et institutionsområde. Lokalplan nr. 55 omfatter anden etape af Ryget Skovby, der forventes at kunne rumme 280 - 300 boliger, samt et område til offentlige formål omkring Højgård.

Med henblik på at fastlægge indholdet af denne lokalplan indbød Værløse Kommune i juni 1998 fire arkitektfirmaer til at fremkomme med forslag til en retningsgivende bebyggelsesplan. Kommunalbestyrelsen valgte, at Tegnestuen Vandkunstens forslag i bearbejdet form skulle danne grundlag for lokalplanen.

Bebyggelsesplanforslaget respekterer principperne i strukturplanen fra Kommuneplan 1997-2009, men ændrer ved linieføringen af den vestlige del af hovedfordelingsvejen (Olaf Becks Allé) og justerer grænserne mellem de enkelte delområder. Ændringerne i strukturplanen fremgår af tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1997-2009.

Det bærende element i strukturplanen er den store indre grønning, der som en præcist afgrænset, vinkelformet bypark fastlægger byområdets grundform. Denne grønning, der løber gennem hele Ryget Skovby rummer den slyngede fordelingsvej (Olaf Becks Allé), der som et karakteristisk element blødt følger sig til terrænets bevægelser. Som en kontrast til fordelingsvejen er cykel- og gangstien formet som en markant nord-syd og øst-vest gående allé.

I den bearbejdede strukturplan er den vestlige del af bydelens indre grønning indsnævret til en bred korridor omkring Olaf Becks Allé og hovedstien langs denne. Herudover er arealerne til tæt lavt boligbyggeri omdisponeret i den vestlige del af området, hvor friarealerne nu er truk-

ket ind imellem de enkelte bebyggelser. Forholdet til landbrugslandet mod sydvest præciseres, idet rækkehusenes tage her tegner en klart opfattelig afgrænsning af byen, samtidig med at et beplantet jorddige definerer grænsen mellem byareal og landbrugsjord.

Ændringerne i strukturplanen har tillige til formål at sikre en bedre sammengæng mellem de enkelte bebyggelser i 2. etape. Således er de grønne bæltter mellem bebyggelserne udvidet i både størrelse og indhold, så de vil kunne udnyttes til rekreative formål mv.

Den ændrede strukturplan udpeger arealet øst for Højgård til fremtidige offentlige formål mv. i tilknytning til Højgårds sydlænge. Samtidig er den tidligere mulighed for placering af specialboliger i den indre grønning fjernet.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 18 ha og fastlægger områdets hovedanvendelse til boligformål, tæt lavt byggeri. Planen angiver områdets principielle opdeling i 8 storparceller til boligbyggeri (med mulighed for underdeling) samt et område øst for Højgård (samt dennes sydlænge) til kollektive formål.

Lokalplanen skal sikre, at de kommende boligområder såvel arkitektonisk som funktionelt fremstår som velplanlagte med en harmonisk indbyrdes sammenhæng. Derfor er lokalplanen relativt detaljeret med byggefelter, der angiver bygningernes principielle indbyrdes placering, påbudte byggelinier og faste bygningsprofiler for de bebyggelser, der danner front mod det åbne land og den indre grønning. For de kommende bebyggelser i etapens nordvestlige del indeholder lokalplanen stor fleksibilitet. Illustrationsplanen viser forskellige udnyttelsesprincipper for disse parceller.

De nye boliger er samlet i klart afgrænsede grupper med fælles adgangsvej placeret i grønne forløb udformet som lunde af højstammede løvtræer på en bund af græs vekslende med grusarealer til leg og gæsteparkering. De klare grænser mellem bebyggelse og landskab sikres gennem lokalplanens bestemmelser om husenes placering og profil.

Lokalplanen fastlægger desuden principperne for vej- og stisystemet, herunder tilslutningsmuligheder til det omgivende vej- og stisystem.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997-2009 og Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1997-2009

Samtidig med denne lokalplan tilvejebringes et tillæg til Kommuneplan 1997-2009. Med tillægget sker der visse justeringer af strukturplanen for Ryget Skovby. Kommuneplantillæg nr. 1 ændrer ikke på selve teksten i rammerne for lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet omfatter en del af rammeområde B51, der i Kommuneplan 1997-2009 er udlagt til tæt lavt boligbyggeri.

Indholdet i rammerne for lokalplanlægningen er følgende:

Anvendelse	Boligformål: Overvejende tæt lav bebyggelse med overvejende mindre boliger. Solbjerggård kan anvendes til offentlige formål.
Bebyggelsens omfang	B% max. 25 for området som helhed. Højest 2 etager. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade enkeltbygninger eller dele af bygninger i 3 etager.
Friarealer	Min. 10% anvendes til større samlede friarealer og de små vådområder sikres som del af friarealerne.
Andet	Området udbygges i overensstemmelse med strukturplanen for så vidt angår de primære veje, bebyggelsesområdernes afgrænsning og friarealstrukturen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

En mindre del af lokalplanen (det grønne friareal nærmest Kirke Værløsevej) ligger i område F9, der i Kommuneplan 1997-2009 er udlagt til rekreative formål med følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

Anvendelse	Rekreative offentlige formål (grønt område) for kommunens og de tilgrænsende byområders beboere samt landbrug.
Bebyggelsens omfang	Området friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til områdets anvendelse. Supplerende lege- og opholdsarealer til tilgrænsende institutioner.
Andet	Beplantning og landskabspleje skal ske efter samlet plan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammebestemmelser.

Forslag til miljøplan for Værløse Kommune

I august 1995 vedtog Kommunalbestyrelsen en principbeslutning om at tilslutte sig tankerne med Agenda 21, herunder at Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget generelt arbejder ud fra Agenda 21-principper. I forlængelse heraf er en miljøplan for Værløse Kommune under udarbejdelse.

Byøkologi

Værløse Kommune finder det naturligt, at der ved planlægningen af et nyt stort byområde i videst muligt omfang anlægges helhedsbetragtninger med hensyn til områdets ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold, hvilket betyder, at der bør tages byøkologiske hensyn.

Særligt ønskelige er de tiltag, der kombinerer det økologiske med såvel bymæssige som samfundsmæssige kvaliteter. For eksempel giver en bevidst udnyttelse af regnvandet mulighed for både at etablere rekreative naturelementer i form af søer og bassiner til gavn for bylivet samt at fremme nedsivningen til gavn for grundvandet. Som ledningsført vand vil regnvand tillige kunne benyttes til f.eks. toiletskyl. Dette forudsætter dog dispensation fra gældende krav om drikkevandskvalitet for ledningsført vand i boliger.

Tilsvarende vil det være muligt at opnå nogle byøkologiske sidegevinster, hvis etableringen af byens rekreative arealer tager udgangspunkt i naturligt forekommende naturelementer eller småbiotoper som f.eks. søer, vandhuller og jordvolde. Således vil antallet af både dyr og planter kunne øges væsentligt, hvis der i stedet for traditionelle, grønne friarealer etableres små naturområder med søer, træbeplantninger, græsningsarealer, mv.

Der bør i forbindelse med udformningen og projekteringen af de enkelte bebyggelser og ved valg af materialer og byggetekniske løsninger, lægges vægt på ressourcebevidsthed og langsigtet rentabilitet. Overvejelser om udnyttelse af såvel aktiv som passiv solvarme bør også indgå.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et antal nyttehaver. Nyttehaverne er et værdifuldt tilbud til de beboere, der ønsker at supplere boligens ofte beskedne haveareal med et mere intensivt udnyttet areal.

Herudover ønsker Kommunalbestyrelsen, at kriminalitet såsom hærværk og vold i videst muligt omfang forebygges gennem planlægning og udformning af bebyggelsen og omgivelserne.

Varmeplan.

Kommunalbestyrelsen har den 21. juni 1995 besluttet at Ryget Skovby skal forsynes med fjernvarme i form af kraftvarme fra Hillerød. Lokalplanen pålægger ny bebyggelse tilslutningspligt. NESA står for distributionen af varme i Ryget Skovby.

Affaldsplan.

Der er i 1996 udarbejdet en affaldsplan og et affaldsregulativ for Værløse Kommune, der indeholder en række krav til placering af affaldsstativer mv. Der gives her mulighed for, at de enkelte husstande hjemmekomposterer deres vegetabiliske affald og haveaffald. Fælles kompostering for mere end 10 husstande kræver tilladelse fra kommunen.

Bygherrerne kan - i stedet for individuelle renovationsstativer ved de enkelte husstande etablere affaldsøer til minicontainere til husholdningsaffald dækkende et vist antal husstande. Værløse Kommune kan opsætte kuber til glas og papir i boligområder med tilstrækkeligt underlag.

Afløbsforhold.

Der er i 1996 udarbejdet et tillæg til Værløse Kommunes spildevandsplan. Tillægget omfatter hele Ryget Skovby og fastlægger de nærmere retningslinier for områdets kloakering mv. herunder mulighederne for nedsivning af regnvand.

Kommunen opfordrer generelt til, at regnvand opsamles til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand eller nedsives.

Byggelovens § 10a.

I denne paragraf hedder det, at når *der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.*

For at sikre denne udstykningsmulighed for en samlet tæt lav boligbebyggelse indeholder lokalplanen en bestemmelse, der delvist fortrænger bygningsreglementets almindelige bestemmelser om bygningers afstand til naboskel f.s.v.a. nye interne skel i den enkelte bebyggelse.

Den fælles Grundejerforening for Ryget Skovby

Der er i henhold til bestemmelserne i Lokalplan nr. 48 oprettet en fælles grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af (eller grundejerforeninger for) de enkelte bebyggelser inden for Lokalplan 48's område. I takt med udbygningen af Ryget Skovby udvides den fælles grundejerforening til at omfatte hele Ryget Skovby. Lokalplan nr. 55 pålægger ny bebyggelse inden for lokalplanområdet medlemspligt til denne forening.

Den fælles grundejerforening skal vedligeholde og drive lokalplanområdets fælles friarealer (den indre grønning og tilgrænsende grønne bæltter mv.) og fælles anlæg i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt vedligeholdelsesplan.

Landbrugsloven.

Lokalplanens ejendomme er pålagt landbrugspligt i henhold til landbrugsloven. Landbrugspligten forudsættes ophævet i henhold til § 4 i landbrugsloven når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Museumsloven.

Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Disse vil i givet fald være omfattet af museumslovens § 26.

Værløse Kommune vil træffe aftale med Værløse Museum om at museet foretager arkæologiske undersøgelser af byggegrunde forud for byggeriet med henblik på at undgå eventuelle afbrydelser i byggearbejdet.

Zoneforhold.

Hele lokalplanen ligger i byzone.

Indflyvningen til Flyvestation Værløse.

Forsvarets Bygningstjeneste har udarbejdet et foreløbigt kort over indflyvningsområde ved Flyvestation Værløse. Det fremgår heraf, at størstedelen af Værløse Kommune er omfattet af et indflyvningsplan i kote 61. Dette gælder også lokalplanområdet. Træer og bygningsanlæg skal, for ikke at være til gene for indflyvningen til flyvestationen, respektere dette indflyvningsplan. Nærmere bestemmelser om forholdet er tinglyst på ejendommene den 18. juni

1965. Da terrænkoten for lokalplanområdet ligger mellem 37 og 46 tillader bestemmelsen byggeri med en højde på op til ca. 15 m. Lokalplanen giver i øvrigt ikke mulighed for byggeri med en højde på over 12 m.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Lov om planlægning § 18, kun udstykkes eller i øvrigt 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 mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Lokalplan nr. 55
for Ryget Skovby, etape 2.**

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

at sikre, at området udvikles i overensstemmelse med principperne i den samlede strukturplan for Ryget Skovby.

at sikre, at de nye tæt-lave boligbebyggelser i lokalplanens område, får en god og hen- sigtsmæssig udformning både internt og i forhold til omgivelserne.

at sikre at de nye boligområder såvel arkitektonisk som funktionelt bliver velplanlagte områder med en harmonisk indbyrdes sammenhæng.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1** Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 14c og 15a begge Kirke Værløse By, samt alle parceller, der efter den 25. no- vember 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1** De på kortbilag 1 med bogstaverne A, B, C, D, E, F, og G benævnte delområder må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) samt de kollektive funktioner, der natur- ligt knytter sig hertil.

- 3.1.1** Bebyggelsen skal fortrinsvis opføres som tæt lavt boligbyggeri.

- 3.2** Det på kortbilag 1 med H benævnte delområde må anvendes til institutions- og service- formål. Inden for området må etableres institutioner, offentlig og privat service samt forskellige former for specialboliger.

- 3.2.1** Højgårds sydlænge indgår i område H og skal bevares.

- 3.3** De på kortbilag 1 med åben cirkel-signatur viste delområder til leg ophold mv. udlæg- ges til fælles opholdsarealer med mulighed for indpasning af legepladser, mindre ud- huse, gæsteparkering mv. I disse områder etableres stier jf. § 5.

- 3.4 De på kortbilag 1 med åben krydssignatur viste arealer må anvendes som torvearealer med mulighed for indpasning af fælles lege- og opholdsarealer, parkering og evt. fælleshuse.
- 3.5 De på kortbilag 1 med åben priksignatur viste områder udlægges til rekreative formål, leg, boldspil mv. Områderne omfatter en del af bydelens indre grønning samt andre grønne fælles friarealer.
- 3.5.1 En zone på indtil 2,5 m fra boligbebyggelse placeret i skel mod den indre grønning kan benyttes som privat opholdsareal for de tilgrænsende boliger. Arealet må befæstes, men det må ikke hegnes. Der må vinkelret på bebyggelsen etableres 1,5 m høje bøgehække i 2,5 m længde. Arealet må ikke benyttes til oplag.
- 3.5.2 Arealet vest for A2 kan anvendes som supplerende friareal eller til nyttehavere overvejende til brug for lokalplanområdets beboere.
- 3.6 Det på kortbilag 1 viste markareal vest for nyttehaverne samt arealet syd for A1 udlægges som supplerende fælles friareal. Den eksisterende landbrugsmæssige udnyttelse af arealerne kan fortsætte, men de to arealer kan inddrages som fælles friareal, såfremt der viser sig behov herfor.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 De på kortbilag 1 viste storparceller til boligformål kan udstykkes i princippet med en ydre afgrænsning som vist. Parcellerne C, D, E og F kan underdeles i to eller tre storparceller (bestående af delområde til boligbyggeri med tilhørende friareal og vejareal).
- 4.2 En matrikulær opdeling af de enkelte boligbebyggelser, der indebærer, at hver bolig med tilhørende grundstykke udstykkes til en selvstændig ejendom, må kun finde sted efter en samlet plan, der kan godkendes af Kommunalbestyrelsen jf. § 6.4.1. Denne bestemmelse fortrænger Byggelovens § 6A.
- 4.2.1 Hvis de enkelte boligbebyggelser udstykkes til boliger med tilhørende grundstykke, jf. § 4.2, må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig.

§ 5. Vejadgang, stiforhold og parkering.

- 5.1 Hovedadgang til området for kørende trafik skal ske via Olaf Becks Allé, der forlænges som vist på kortbilag 1. Området vejbetjenes via stikveje herfra.
- 5.2 Nye veje og hovedsti anlægges med en principiel placering som vist på kortbilag 1.
- 5.3 Terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.

- 5.4 I den eksisterende rønneallé fra Kirke Værløsevej til Højgård skal der anlægges en 2,5 m bred sti langs den vestlige træække.
- 5.5 Bl.a. for at sikre den frie passage mellem de enkelte bebyggelser, samt give adgang til baghavearealer etableres de på bilag 5 viste sekundære stier i størst muligt omfang.
- 5.6 Veje og stier skal i videst muligt omfang følge den naturlige terrænform.
- 5.6.1 De interne boligveje inkl. torvearealerne skal principielt udformes som stilleveje eller lege- og opholdsarealer.
- 5.7 Der skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig indenfor hver storparcel. For bebyggelsen i delområde B er kravet dog kun 1½ plads pr. bolig.
- 5.7.1 Mindst 1/3 af parkeringspladserne skal anlægges som fælles gæsteparkeringspladser.
- 5.7.2 Der anlægges parkeringspladser svarende til det til enhver tid værende behov inden for hver storparcel.
- 5.8 Inden for området udlagt til institutionsformål anlægges parkeringspladser svarende til det til enhver tid værende behov.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1 Områder udlagt til boligformål: A1, A2, B, D3, E3, F3 og G.

- 6.1.1 De på kortbilag 1 med A1, A2, B, D3, E3, F3 og G benævnte delområder er forsynet med byggefelter, der angiver den principielle indbyrdes placering af bygninger.
- 6.1.2 Byggefelterne mod det åbne land i syd og vest er forsynet med en påbudt byggelinie. Det samme gælder for de byggefelter, der er placeret i skel mod den indre grønning i øst og nord, idet skellet her er at betragte som en påbudt byggelinie.
- 6.1.3 Byggefelter med tæt skravering bebygges med rækkehuse i 1½ og 2 etager: De med a, b eller c markerede byggefelter bebygges med rækkehuse udformet med det på bilag 3 viste bygningsprofil a, b eller c. Den maksimale bygningshøjde er 8,0 m for bygningsprofil a og b og 9,0 m for bygningsprofil c.
- 6.1.4 Visse byggefelter for rækkehuse i to etager kan suppleres med sidebygninger i én etage samt carporte. Disse placeres inden for det tilgrænsende byggefelt for byggeri i én etage.
- 6.1.5 Byggefeltet med tæt, diagonal krydsskravering til fælleshus og boliger bebygges med et punktthus i maksimalt 2½ etage udformet med det på bilag 3 viste bygningsprofil d. Huset skal opføres efter et projekt, der kan godkendes af Kommunalbestyrelsen. Den maksimale bygningshøjde er 11 m.

- 6.1.6 Byggefelter med åben skravering bebygges med rækkehuse (inkl. eventuelle carporte) i én etage. Tagene udformes som sadeltage med en hældning på $22\frac{1}{2}$ - 35° . Den maksimale bygningshøjde er 6 m.
- 6.1.7 Mindre udhuse mv. kan placeres uden for byggefelterne i overensstemmelse med en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.

6.1.8 Byggelsesprocenten for område A1 og B må ikke overstige 35.

6.1.9 Byggelsesprocenten for de øvrige storparceller (jf. § 4.1) må ikke overstige 30.

6.2 Områder udlagt til boligformål: C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1 og F2.

6.2.1 De på kortbilag 1 med C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1 og F2 benævnte delområder skal bebygges i overensstemmelse med godkendt bebyggelsesplan jf. § 6.4.1.

6.2.2 Bebyggelsen skal overvejende disponeres som øst-vestvendte eller nord-sydvendte bygninger.

6.2.3 Boligbebyggelsen skal opføres med ensartet tagform i enten 1 eller $1\frac{1}{2}$ etage.

6.2.4 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

6.2.5 Byggelsesprocenten for de enkelte storparceller (jf. § 4.1) må ikke overstige 30.

6.3 Område udlagt til boligformål: G.

6.3.1 Det på kortbilag 1 med G benævnte delområde er forsynet med byggefelter. Bebyggelsen skal principielt placeres inden for disse byggefelter. Højgårds stuehus skal bevares og indrettes til boligformål eller kollektive formål.

6.3.2 Ny bebyggelse skal opføres med sadeltage med en hældning på $22\frac{1}{2}$ - 35° . Den maksimale bygningshøjde er 6 m.

6.3.3 Byggelsesprocenten for storparcellen må ikke overstige 30.

6.4 Generelt for alle områder udlagt til boligformål

6.4.1 Hver bebyggelse må kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan, som kan godkendes af kommunalbestyrelsen. Planen skal angive:

- bebyggelsens placering på grunden, inkl. private og fælles udhuse,
- bebyggelsens koterings/terrænregulering,
- de ubebyggede arealers koterings,
- placering af eventuelt fælleshus for beboerne,

- placering af legepladser,
- udformning af tilkørsels- og parkeringsarealer og stier,
- beplantningsplan, herunder randbeplantningen mod bydelens fælles friarealer,
- udstykningsplan for udstykning efter § 4.2.

6.4.2 De enkelte boligbebyggelser skal udformes under hensyntagen til de lokale landskabstræk, således at bebyggelsen i størst muligt omfang følger det eksisterende terræn.

6.4.3 Uanset byggelovgivningens bestemmelser om bygningers afstand og højde i forhold til skel tillades bebyggelsen placeret i skel, når brandsikkerhedsmæssige krav respekteres.

6.4.4 Ved eventuel udstykning af de enkelte boligbebyggelser i overensstemmelse med § 4.2, således at hver enkeltbolig med tilhørende grundareal udstykkes til en selvstændig ejendom, kan nye interne skel placeres uden hensyn til byggelovgivningens bestemmelser om afstand og højde i forhold til skel, når brandsikkerhedsmæssige krav respekteres.

6.5. Område udlagt til institutions- og serviceformål: H

6.5.1 Forud for bebyggelse af området skal udarbejdes en skitse-mæssig dispositionsplan for det samlede institutionsområdets udnyttelse. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.5.2 Højgårds sydlænge skal bevares.

6.5.3 Bebyggelsesprocenten for institutionsområdet som helhed må ikke overstige 30.

6.5.4 Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10,5 m.

6.6. Område udlagt til rekreative formål, bydelens indre grønning mv.

6.6.1 Området skal forblive ubebygget. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade opførelsen af transformatorstationer og lign. samt andre mindre bygninger, der naturligt knytter sig til områdets anvendelse som rekreativt grønt område, nyttehaver og legepladser mv.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1 Bebyggelsen skal med hensyn til arkitektur, materiale- og farvevalg gives et udseende, der efter kommunalbestyrelsens skøn giver en god helhedsvirkning.

7.2 Tage udføres med ensartet tagmateriale inden for hver storparcel. (Se § 6 vedrørende tagform).

- 7.2.1 Tage på boligbebyggelser i 1½ og 2 etager samt punkthuset inden for områderne A1, A2, B, D3, E3 og F3 samt boligbebyggelsen inden for område G skal udføres med røde vingeteg. På disse tage må der ikke opsættes solfangere og lignende.
- 7.2.2 Kommunalbestyrelsen kan, hvor arkitektoniske hensyn taler herfor, tillade flere tagmaterialer.
- 7.3 Facader opført i skel mod den indre grønning samt gavle på byggeri i 1½ og 2 etager inden for område A1, A2 og B samt punkthuset skal udføres med et væsentligt element af blankt murværk. Murværket udføres i en varm lys gul teglsten.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun undtagelsesvis finde sted og kun med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Opsætning af udendørs antenner må kun undtagelsesvis finde sted og kun med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde. (Se § 10.3 vedr. kabel-TV).

§ 8. FRIAREALER, BEPLANTNING OG SØER.

- 8.1 De på kortbilag 1 med åben prik signatur viste områder (den indre grønning mv.) skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen. Denne plan skal også omfatte vedligeholdelsen af det eksisterende nord-syd gående jorddige.
- 8.1.1 Olaf Becks Allés forlængelse flankeres af en række kastanietræer på samme måde som den eksisterende vej.
- 8.1.2 Såfremt markarealet vest for nytehaverne og syd for A1 (se § 3.6) inddrages til rekreative formål skal arealet beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.
- 8.2. De på kortbilag 1 med åben cirkel-signatur viste lege-, opholds og parkeringsarealer skal i princippet disponeres og beplantes som vist på illustrationen bilag 4. Planen skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.3 De på kortbilag 1 med åben krydssignatur viste torvearealer skal disponeres og beplantes efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.
- 8.4 Rønne-alléen syd for Højgård samt den eksisterende beplantning nord for Højgård må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse ændres. Almindelig beskæring mv. med henblik på pleje er tilladt.
- 8.5 Eventuel terrænregulering skal ske efter en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.

- 8.6 Randbeplantningen mod det åbne land i sydvest udformes som et beplantet dige efter en samlet plan, der kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.7 Private havearealer må kun hegnes med levende hegn mod veje og fælles friarealer. Hegn mod den indre grønning mod nord udføres som klippet bøggehæk, der vedligeholdes i en højde af 1,8 m.
- 8.8 Private havearealer må ikke beplantes med større eller grådige vækster, der kan virke til gene for naboen, hvad angår rødderens udstrækning eller væksternes højde.

§ 9. AFLØBSFORHOLD.

- 9.1 Området kloakforsynes i overensstemmelse med kommunens spildevandsplanlægning for området.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Fælles vej-, sti- og parkeringsarealer samt fælles friarealer skal være anlagt i overensstemmelse med en samlet plan godkendt af Kommunalbestyrelsen (jf. § 6.4.1).
- 10.2 Lokalplanens område er i henhold til kommunens varmeplanlægning udlagt til forsyning med naturgasbaseret kraft-varme. Der er derfor tilslutningspligt til fjernvarmenettet for ny bebyggelse.
- 10.3 Ny bebyggelse skal være tilsluttet enten fælles antenneanlæg eller kabel TV-net.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

- 11.1 Der skal for hver boligbebyggelse, der udstykses i enkeltboliger efter § 4.2, oprettes en lokal grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for bebyggelsen. Foreningen skal sikre vedligeholdelsen af fælles anlæg inden for bebyggelsen.
- 11.2 Der er i henhold til bestemmelserne i Lokalplan nr. 48 oprettet en fælles grundejerforening for hele Ryget Skovby med medlemspligt for samtlige ejere af (eller grundejerforeninger for) de enkelte bebyggelser inden for Ryget Skovby. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet har medlemspligt til denne forening.
- 11.2.1 Den fælles grundejerforening skal vedligeholde og drive lokalplanområdets fælles friarealer og fælles anlæg i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt vedligeholdelsesplan.
- 11.2.2 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

- 11.3 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12. INDFLYVNINGEN TIL FLYVESTATION VÆRLØSE.

- 12.1 Træer og bygningsanlæg mv. må ikke være til gene for indflyvningen til Flyvestation Værløse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 24. marts 1999.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Erik Eefsen
Borgmester

Hans J. Mortensen
Teknisk Direktør

Bilag:

1. Kortbilag 1. (Placeret bagest)
2. Illustrationsplan.
3. Husprofiler mv.
4. Opholds- og legearealer, beplantning mv.
5. Principielt stinet.

Bygningsprofil D

2½ etage

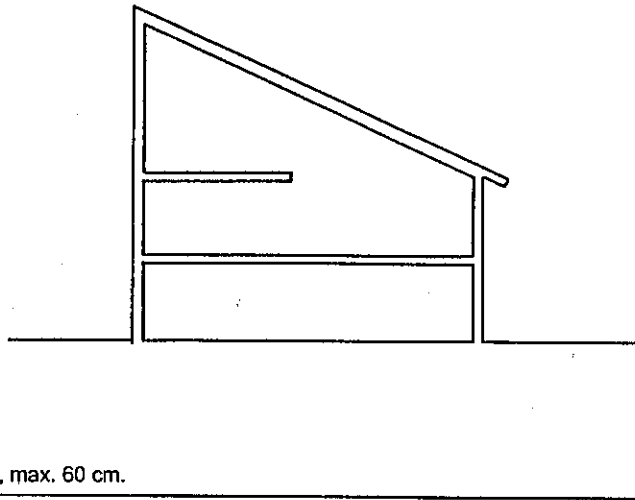
Max. bygningshøjde 11 m

Ensidigt tag, hældende mod nord-øst

Taghældning ca. 25°

Tagmateriale, vingetegl

Udhæng må kun forekomme i tagets lave side, max. 60 cm.



Bygningsprofil C

2 etager

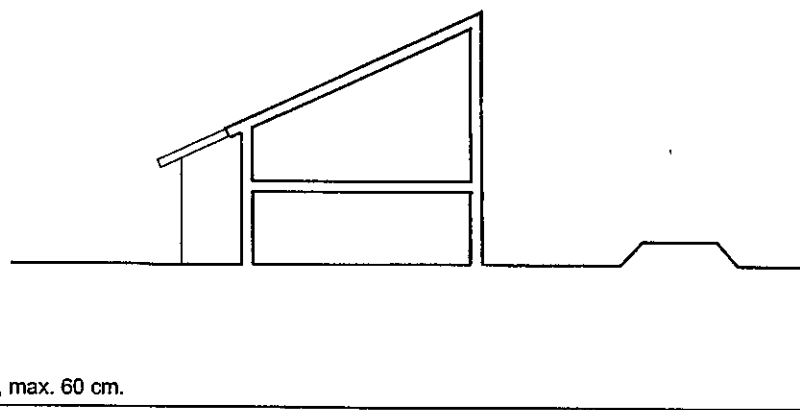
Max. bygningshøjde 9 m

Ensidigt tag, hældende mod syd el. vest

Taghældning ca. 25°

Tagmateriale, vingetegl

Udhæng må kun forekomme i tagets lave side, max. 60 cm.



Bygningsprofil B

1½ etage

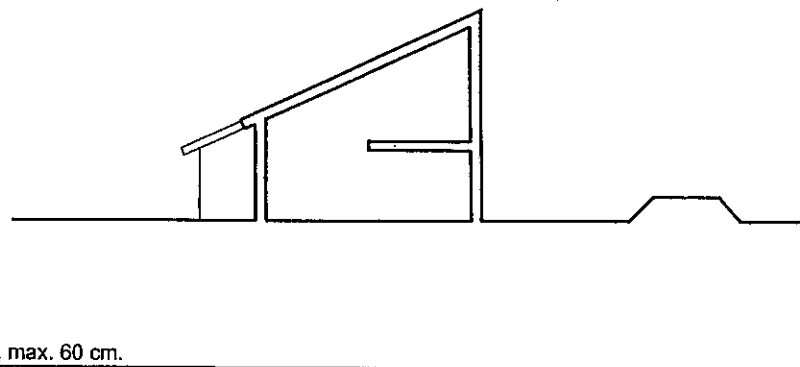
Max. bygningshøjde 8 m

Ensidigt tag, hældende mod syd el. vest

Taghældning ca. 25°

Tagmateriale, vingetegl

Udhæng må kun forekomme i tagets lave side, max. 60 cm.



Bygningsprofil A

2 etager

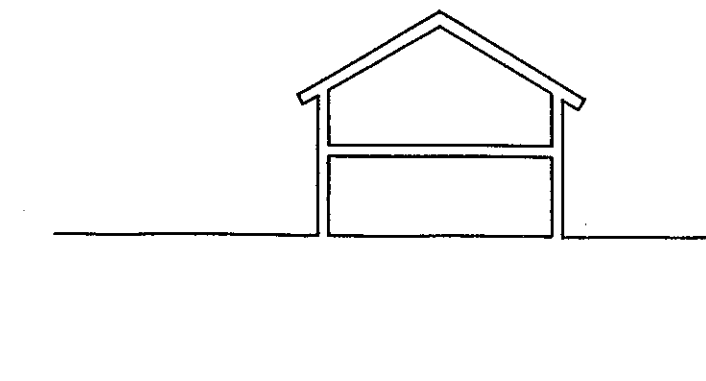
Max. bygningshøjde 8 m

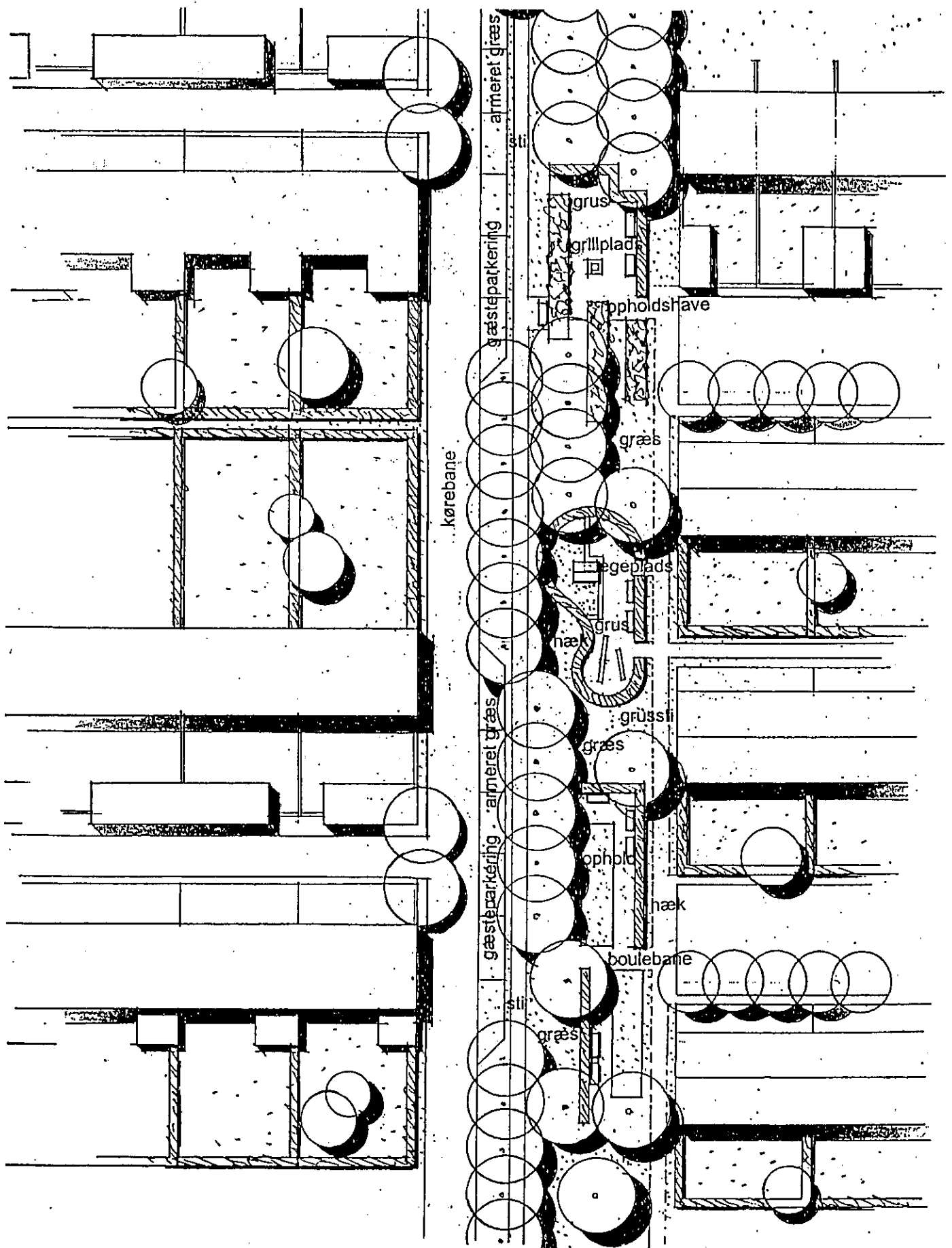
Saddeltag

Taghældning 25-35°

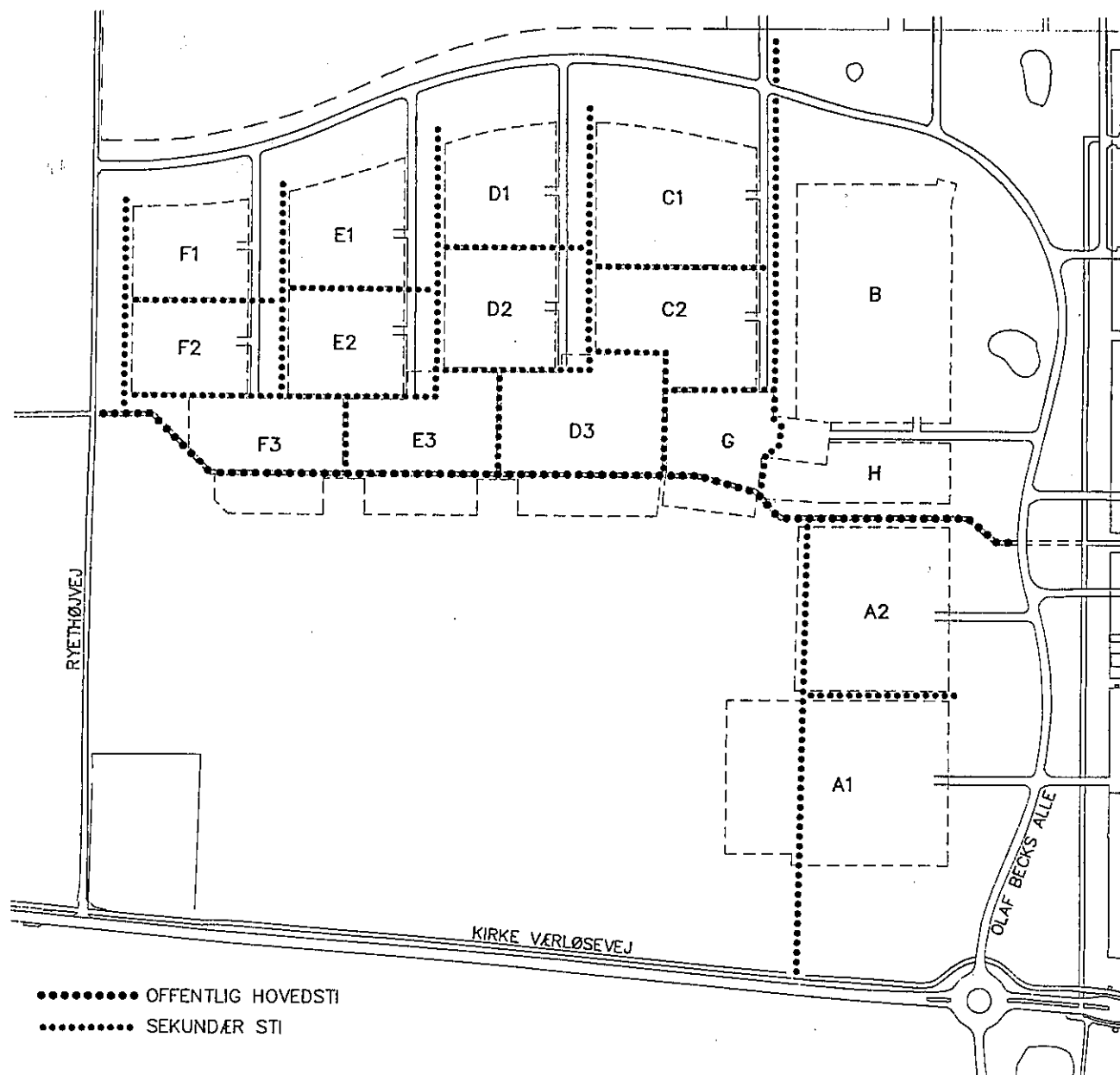
Tagmateriale, vingetegl

Udhæng max. 60 cm.





Bilag 4
 Lege- og opholds- og parkeringsareal
 Illustration





SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- EKSIST. MATRIKELSKEL
- PRINCIPELLE NYE MATRIKELSKEL FOR STORPARCEL / DELOMRÅDE
- C1** OMRÅDE TIL TÆT LAV BOLIGBEBYGGELSE MED OMRÅDEBETEGNELSE
- /// BYGGEFELT FOR 1 ETAGE
- /// BYGGEFELT FOR 1½ ELLER 2 ETAGER MED PÅBUDT PRINCIPEL BYGNINGSPROFIL
- /// PÅBUDT BYGGELINIE
- /// PÅBUDT BYGGELINIE
- GRØNNING / PARKAREAL M.V.
- BEPLANTNINGSKILE MED LEGE- OG OPHOLDSAREAL OG PARKERING
- TORVEAREAL MED MULIGHED FOR PARKERING, LEGEAREAL OG FÆLLESHUS
- OFFENTLIG HOVEDSTI
- EKSISTERENDE RØNNEALLE
- DIGE
- EKSISTERENDE STØRRE TRÆER
- BYGGEFELT FOR PUNKTHUS I 2½ ETAGE MED PÅBUDT PRINCIPEL BYGNINGSPROFIL

VÆRLØSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 55

RYGET SKOVBY, ETAPE 2.
KORTBILAG 1, MÅL
PLANAFDELINGEN, DEN 11.3.1999