



Hørsholm
Kommune

Lokalplan 43

Vest for Strandvejen i Mikkelsborg

Mikkelsborg Park



INDLEDNING.

Lokalplanområdet er beliggende i kommunens nordøstlige hjørne og afgrænses mod øst af Rungsted Strandvej og mod nord, vest og syd af Kokkedal-jorderne.

LOKALPLANENS HENSIGT OG INDHOLD.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse.

FORHOLDET TIL KOMMUNAL PLANLÆGNING.

Området blev allerede i byudviklingsplanen i 1951 disponeret for bebyggelse. Før dette tidspunkt var der opført større villaer på stedet. På den sydligste ejendom blev der frem til 1970-erne drevet plejehjem.

I 1963 kom arealet i inderzone (nuværende byzone) ved bygningsvedtægtens godkendelse, og denne status blev konfirmeret i byudviklingsplanen fra 1966.

Bygningsvedtægtens bestemmelser er stadig gældende for dette område, sålydende:

»Område C udlægges til boligbebyggelse. I området må kun opføres fritliggende parcelhuse med indtil 2 lejligheder samt – efter særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen – dobbelthuse og række- og kædehuse o.lign. til bolig for én familie.«

»a. Grundene skal have en størrelse af mindst 800 m². Når bebyggelsen opføres på grundlag af en i overensstemmelse med bestemmelserne i byggelovens §33, stk. 6 udfærdiget og af kommunalbestyrelsen godkendt og sikret bebyggelsesplan, kan kommunalbestyrelsen tillade, at grundene har en mindre størrelse end 800 m², dog mindst 600 m² for et parcelhus, 500 m² for hver del af et dobbelthus, 400 m² for et kædehus og 300 m² for et rækkehus. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan tillades udlagt som fælles opholds- eller parkeringsareal. Alle flademål er nettomål.

- b. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20 for parcelhuse og 0,25 for række- og kædehuse o.lign. samt dobbelthuse. Ved større samlinger af række- og kædehusbebyggelse kan kommunalbestyrelsen tillade en forøgelse af udnyttelsesgraden indtil 0,30.
- c. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i byggelovens §34, stk. 8, og bygningsreglementets kap. 3.1. Bygninger må i øvrigt ikke gives en større højde end, der følger af bestemmelserne om bygningers højde- og afstandsforhold i byggelovens §34, stk. 1, og bygningsreglementets kap. 3.1., stk. 3. Som etage medregnes mansardtage og kældre, hvis loft ligger mere end 1,25 m over terræn.
- d. Bygninger skal holdes mindst 2,5 m fra skel mod anden grund, for så vidt en mindre afstand ikke er tilladt ved bygningsreglementets bestemmelser om garager, udhuse, skure o.lign. mindre bygninger eller tillades af kommunalbestyrelsen i medfør af byggelovens §31, stk. 3.«

Disse bestemmelser muliggør i princippet en parcelhusudstyknig med ca. 60 parceller for énfamiliehuse og over det dobbelte antal ved en tæt/lav boligbebyggelse.

Imidlertid blev området i 1970-erne inddraget i kommunalbestyrelsens dispositionsplan for Kokkedal-området, hvor man påregnede arealanvendelsen ændret til etagehusbebyggelse med ca. 180 lejligheder à 100 m² i en 4-etagehusbebyggelse.

Ved udsendelsen af §6-Redegørelsen blev arealet medtaget, og ved kommunalbestyrelsens godkendelse af forslaget til kommuneplan, der er offentliggjort den 12. august 1982, er arealet henført til område B-41, hvor der gælder følgende bestemmelser:

B-41 – Område vest for Strandvejen i Mikkelsborg.

Etageboligbebyggelse.

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom institutioner for børn og ældre, samt forsyningsanlæg.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.
- c. Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager. Hvor eksisterende naturligt terræn betinger det, tillades dele af kælderetagen – indeholdende fællesrum – opført med gulv i terrænhøjde.
- d. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
- g. Der må ikke parkeres både og campingvogne og ikke langtidsparkeres (over 12 timer) lastvogne og lignende køretøjer.
- h. Anlæg af nye veje og stier og gennemførelse af trafiksanering skal foregå i overensstemmelse med principperne i kommuneplanens struktur. Hovedtrækkene i vej- og stibetjening samt byggelinjer i forhold til omgivende veje m.v. fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i de for området eventuelt gældende byplaner og lokalplaner.
- i. 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 ejendommen at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udøves i beboelses-ejendomme, når virksomheden drives af en af husstandens medlemmer.
- j. Terrænreguleringer over+/- 0,5 m må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Lokalplanforslaget kan først godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen, når kommuneplanforslaget er vedtaget. *)

Ved den afsluttende behandling af kommuneplanforslaget vil dette blive ændret for det område, lokalplanforslaget omfatter. Etageantallet og den maximale bygningshøjde øges til henholdsvis 4 etager og 15 m, mens bebyggelsesprocenten reduceres til 40.

Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at man herved opnår en mere hensigtsmæssig og skånsom udnyttelse af grunden, end man ville have fået med en udnyttelse af kommuneplanforslagets bebyggelsesmuligheder.

De foretagne ændringer, som oven for anført, anses af kommunalbestyrelsen for at være af mindre væsentligt omfang.

*) Kommunalbestyrelsen har den 21. marts 1983 godkendt Kommuneplanen i overensstemmelse med ovenstående.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens 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 de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over 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, jfr. ovenfor.

LOKALPLAN NR. 43.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26.6.1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse.

2. OMRÅDET.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 1k, 1l, 2bd samt del af 3d alle af Mikkelsborg by, Hørsholm, samt alle parceller, der efter den 15. oktober 1982 udstykkes fra nævnte ejendomme.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres etagebebyggelse, dog tillades matr. nr. 3d fortsat kun anvendt til énfamiliebeboelse.
- 3.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.3. Inden for området tillades opført eller indrettet bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere.

3.4. Inden for området kan opføres transformer-/gasregulatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 9 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2,6 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger.

4.1. Matr. nr. 1*k*, 1*l* og 2*bd* skal ved bebyggelse sammenlægges matrikulært, og yderligere udstykning af grunden må ikke finde sted. Matr. nr. 3*d* kan ikke yderligere udstykkes.

5. VEJ OG STIFORHOLD.*)

5.1. Adgang til området for kørende trafik må kun finde sted ved pkt. a.**)

5.2. Matr. nr. 3*d*'s adgangsforhold bibeholdes.

5.3. Der sikres stiadgang fra områdets vestlige begrænsning til pkt. b og c.

5.4. Før bebyggelse finder sted, skal der ved vejtilslutningspunkt a tinglyses servitut om fri oversigt efter vejbestyrelsens bestemmelser.

5.5. PARKERINGSFORHOLD.

5.5.1. Der sikres areal til mindst 1½ p-plads pr. lejlighed.

5.5.2. De til ejendommen hørende parkeringspladser skal placeres inden for det på vedhæftede kortbilag viste område.

5.5.3. Der må ikke parkeres både eller campingvogne indenfor området. Langtidsparkering (over 12 timer) af lastvogne og lignende køretøjer må ikke finde sted indenfor området.

*) Mod Strandvejen gælder en 10 m byggelinie fra vejmidte.

***) I henhold til Frederiksborg Amts skrivelse af 21.08.1982 og Hovedstadsrådets skrivelse af 24.03.1983 er områdets vejbetjening forudsat senere at skulle ske mod vest mellem d og e via byplan nr. 22/lokalplan nr. 35.

6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej-, sti- og pladsbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Antenner for radio- og TV-modtagelse må kun etableres som fællesanlæg for området. Private antenner må ikke forekomme i det fri.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilaget viste byggefelt og skal i princippet gives et udseende, som det fremgår af vedhæftede illustrationsskitse.

Matr. nr. 3d's nuværende bebyggelse tillades bibeholdt, og i tilfælde af nedrivning eller brand af bygningerne vil disse kun kunne genopføres inden for det nuværende volumen.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 4 etager foruden kælder.
- 7.4. Hvor eksisterende terræn betinger det, kan kommunalbestyrelsen tillade, at mindre dele af kælderetagen indeholder fællesrum opført med gulv i terrænhøjde, dog kun i bygningens ene facade.
- 7.5. De enkelte lejligheder må ikke opføres med et mindre etageareal end 60 m² eller større end 140 m².
- 7.6. Garager/carporte må kun opføres inden for det på kortbilaget viste område.
- 7.7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15 m over de for grunden fastlagte niveauplaner, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.8. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være min. 22°.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2. Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må ydervægge kun opføres i tegl og træ.
- 8.3. Tagene skal dækkes med vingetegl.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.2. Beplantning, hegning, belysning og befæstelse af færdselsarealer inden for området må kun ske i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt plan, der tillige skal angive legeområder og disses indretning.
- 9.3. Den på vedhæftede kortbilag viste beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.4. Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil specielt indrettede tæthegnede gårdarealer må ikke finde sted.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1. Samtlige nye bygninger i området skal tilsluttes gasforsyningen, og ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.2. Den i 9.2. nævnte plan skal være etableret senest samtidig med ibrugtagning af ny bebyggelse.

11. SERVITUTTER.

- 11.1. Den under 9.1.1903 tinglyste servitut på matr. nr. 1/Mikkelborg.
Vedr.: På den samlede parcel må kun opføres en hovedbygning foruden udhuse.
Ophæves.
- 11.2. Den under 30.1.1903 tinglyste servitut på matr. nr. 1/og 1k Mikkelborg.
Vedr.: På Parcellerne må kun opføres en hovedbygning foruden udhuse.
Ophæves.

- 11.3. Den under 7.12.1917 tinglyste servitut må matr. nr. *2bd* Mikkelsborg.
Vedr.: § 4, punkt d og e og f.
Ophæves.
- 11.4. Den under 30.1.1925 tinglyste servitut på matr. nr. 1/Mikkelborg.
Vedr.: På den samlede ejendom må kun opføres en hovedbygning foruden udhuse.
Ophæves.
- 11.5. Den under 3.12.1926 tinglyste servitut på matr. nr. 1/og *2bd* Mikkelborg.
Vedr.: § 4. På det solgte areal må kun opføres villaer med tilhørende udhuse...
Ophæves.
§ 5 og § 6
Ophæves.
- 11.6. Den under 4.8.1928 tinglyste servitut på matr. nr. 1/og *2bd* Mikkelborg.
Ophæves.
- 11.7. Den under 18.5.1929 tinglyste servitut på matr. nr. *2bd* Mikkelborg.
Vedr.: § 3, punkt 1. På ejendommen må kun findes villabebyggelse med tilhørende udhuse...
Ophæves.
§ 3, stk. 2
Ophæves.
- 11.8. Den under 3.3.1934 tinglyste servitut på matr. nr. 1/og *2bd* Mikkelborg.
Vedr.: Punkt a) På ejendommen må ikke findes pil, ask eller bævreasp....
Ophæves.
Punkt b) ophæves.
Punkt c) ophæves.
Punkt e) ophæves.
Punkt f) ophæves.

11.9. Den under 3.3.1934 tinglyste servitut på matr. nr. 1/ og 2bd Mikkeltorg.

Vedr.: punkt a) På ejendommen må ikke findes pil, ask eller bævreasp.

Ophæves.

Punkt b) ophæves.

Punkt c) ophæves.

11.10. Den under 2.9.1940 tinglyste servitut på matr. nr. 2bd Mikkeltorg.

Vedr.: § 5. På parcellen må kun opføres bygninger i villastil...

Ophæves.

11.11. Den under 6.9.1940 tinglyste servitut på matr. nr. 2bd Mikkeltorg.

Vedr.: § 5. På parcellen må kun opføres bygninger i villastil.

Ophæves.

12. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

12.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra Naturfredningsforeningsnævnet om bebyggelse nærmere end 100 m fra et fortidsminde.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Hørsholm Kommunalbestyrelse den 25. oktober 1982.

Ove Sundberg

/J. Brandt

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

Hørsholm, den 28. juli 1983.

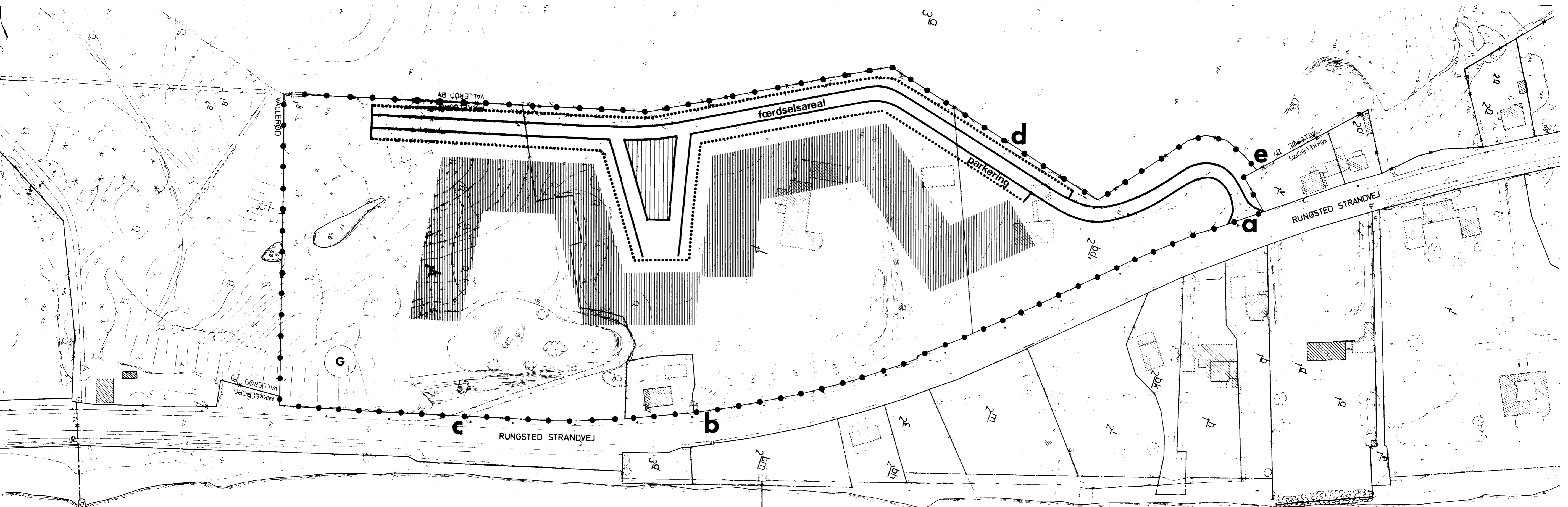
Vagn Schlütter



/J. Brandt

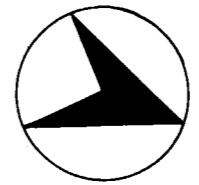
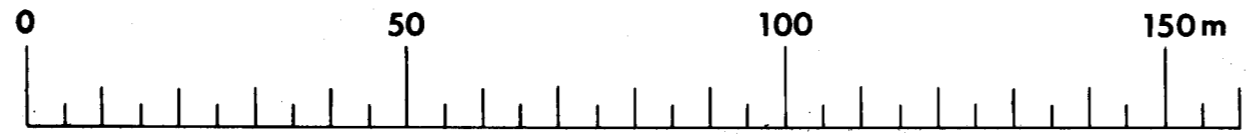
Indført i dagbogen for retten i Hørsholm den 4. august 1983.




Akt.skab: 2 nr. 218.

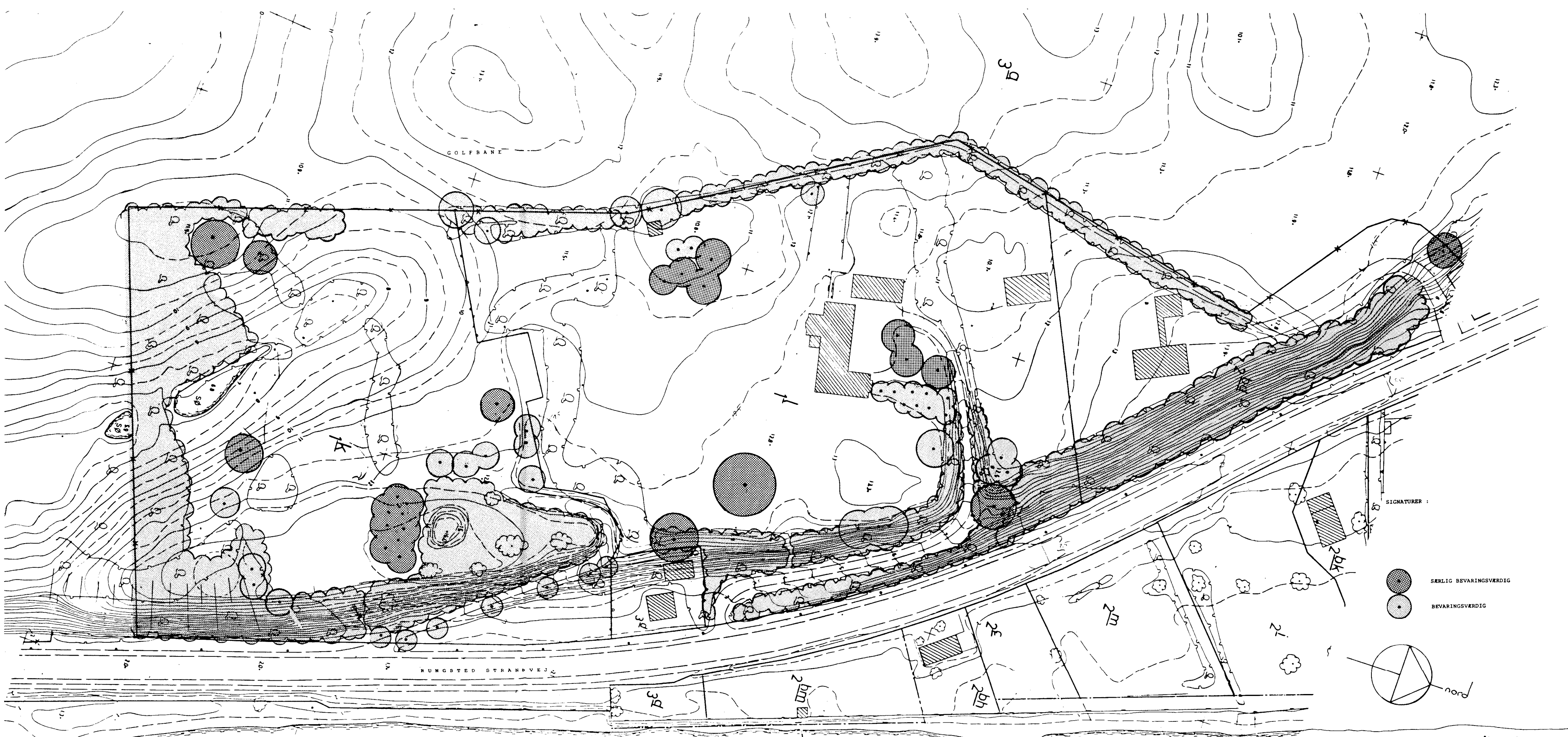
Lyst på matr. nr. 1*k*, 1*l*, 2*bd* samt del af matr. 3*d* Mikkelborg by, Hørsholm.





- G** gravhøj
-  byggefelt · etagebebyggelse
-  byggefelt · carporte

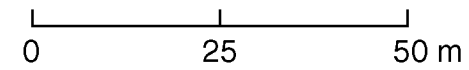
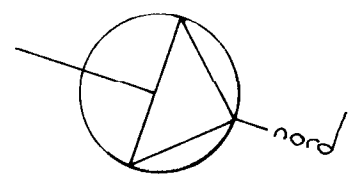


 HØRSHOLM KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING	
DATO: 7.10.82 REV: 13.12.82 REV: 18.10.82	<h2>LOKALPLAN NR. 43</h2>
MÅL: 1:1000	AFDELINGSLEDER  STADSINGENIØR  TEGN. NR. H-105-43-1c



SIGNATURER :

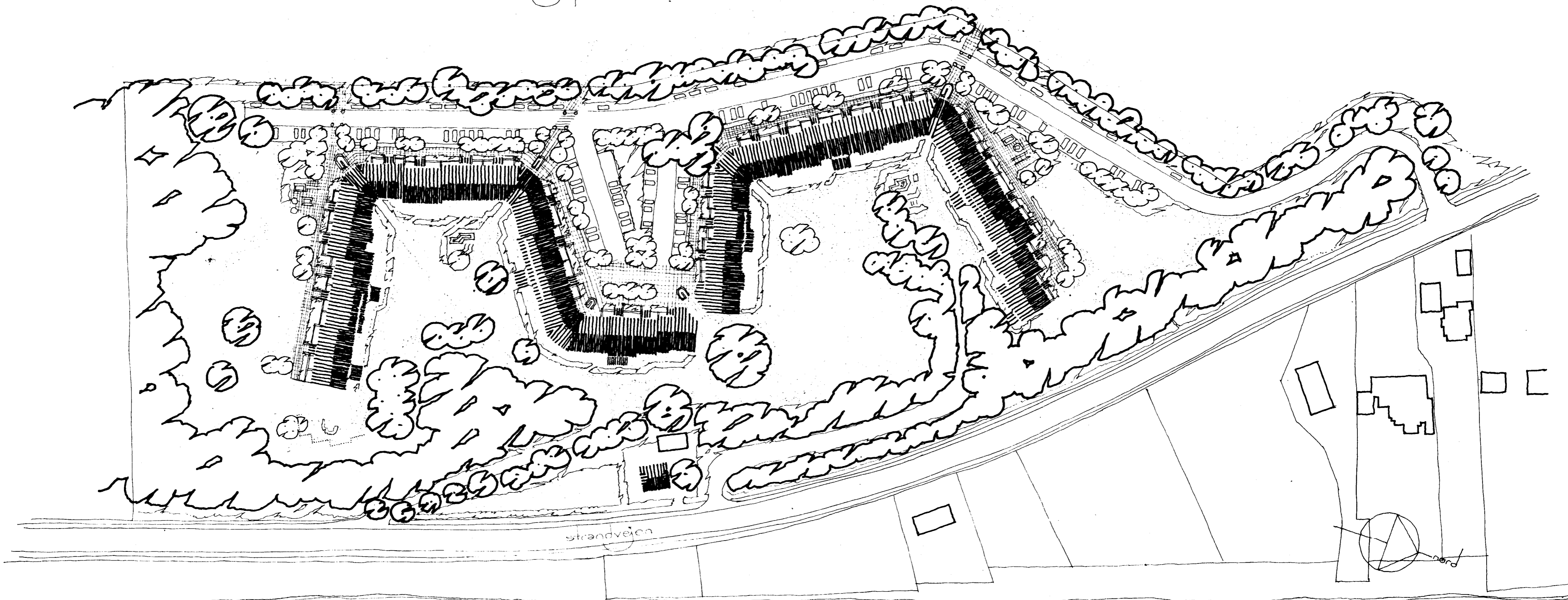
-  SÆRLIG BEVARINGSVÆRDIG
-  BEVARINGSVÆRDIG



mikkelsborg hørsholm •
eksisterende forhold plan 1:1000
lokalplan nr 43 • oktober 1982

ØRESUND

golbanen mod vest

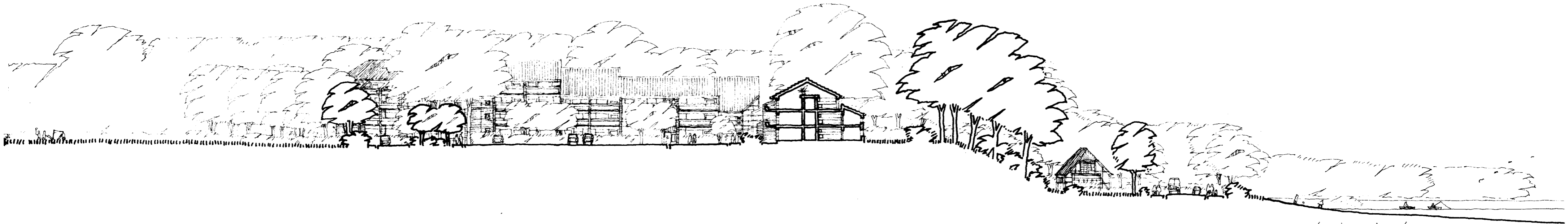


strandvejen

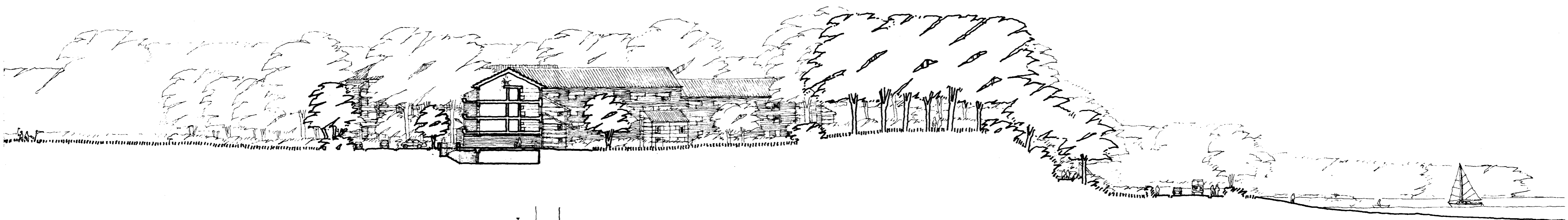
øresund mod øst

0 25 50 m

mittebjerg hørsholm.
illustrationsarkit. plan 1:1000
lokalplan nr 43
JULI 1983
TEGN. NR.: H-105-43-3a



golfbanen mod vest hegn i stel 4 etager parkering 3 1/2 etage 2 etager gennemgang ved blodbøgen træer på skrænten eksisterende hus strandvejen set fra syd øresund mod øst



gennemgang i stueetagen
 udvendig kældertrappe

sti på skrænten strandvejen

0 10 20 m

mikkelsen hørsholm
 illustrationskitse snit 1:500
 lokalplan nr 43 • oktober 1982