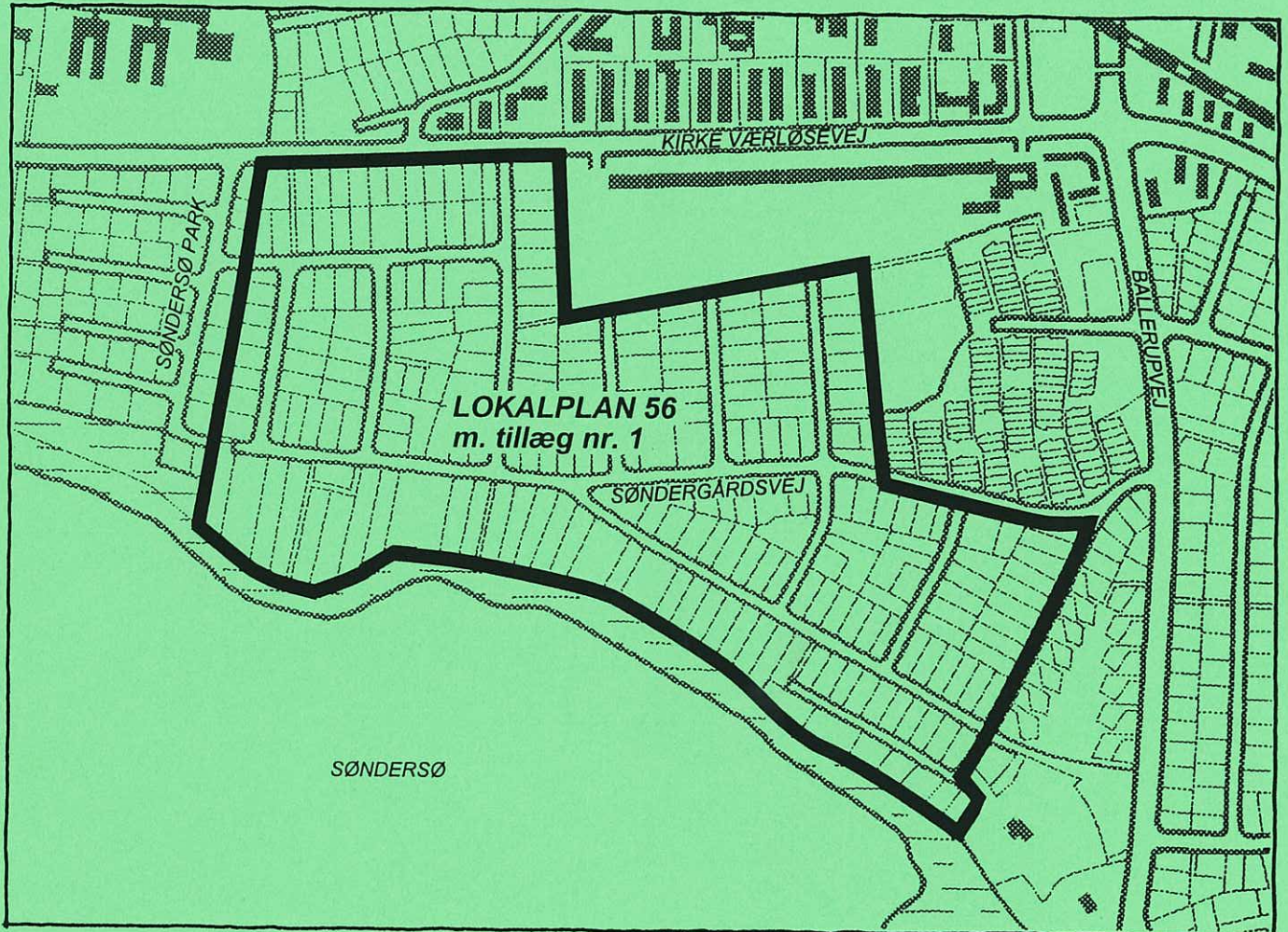




VÆRLØSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR.

56

med TILLÆG NR. 1

Indhold.	side
Om lokalplan nr. 56 med tillæg nr. 1, indledning.	1
Lokalplanens baggrund, formål og hovedindhold.	2
Forholdet til anden planlægning.	2
Kommuneplanen.	2
Trafikale forhold.	3
Varmeforsyning.	4
Afledning af spildevand og regnvand.	4
Naturbeskyttelse.	5
Beskyttelse af drikkevand og grundvand.	5
Vedrørende Flyvestation Værløse.	6
Zoneforhold.	6
Deklarationer, der aflyses/erstattes af lokalplanen.	7
Andre gældende byggeregler.	9
Retsvirkninger af lokalplan med tillæg.	11
Lokalplan nr. 56 for villakvarter ved Søndersø.	12
§ 1. Formål.	12
§ 2. Områdets afgrænsning (og opdeling).	12
§ 3. Områdets anvendelse.	13
§ 4. Udstykning.	13
§ 5. Veje, stier, parkering, overkørsler.	14
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.	15
§ 8. De ubebyggede arealer.	15
§ 9. Højdebegrænsning p.g.a. indflyvning .	16
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.	16
§ 11. Ophævelse af ældre deklarerationer.	16
Vedtagelsespåtegning.	16
Bilag	
• Deklarationer der aflyses/erstattes af lokalplanen.	17
• Lokalplanens kortbilag.	
• Kortbilag med oversigt over arealer med begrænsninger i medfør af naturbeskyttelseslov og skovlov.	

Om lokalplan nr. 56 med tillæg nr. 1 for Sønder søkvarteret.

Dette hæfte indeholder fra side 12 lokalplan for villakvarteret mellem Kirke Værløsevej og Sønder sø. Området rummer omkring 250 fritliggende helårsboliger på overvejende store grunde.

Områdets historie

Kvarterets villagrunde er oprindeligt udstykket fra to gårde - *Søndergård* og *Ny Vestergård*.

Søndergård - der var en af de første, der flyttede ud fra Lille Værløse landsby efter en brand i slutningen af 1700-tallet - lå lige nord for den nuværende Søndergårdsvejs udmunding i Ballerupvej. I 1950 veg den pladsen for rækkehusbebyggelsen Vesterbo II. Gårdens jorder, der lå smukt ned til Sønder sø, blev udstykket til grunde i "Søndergårds Villa-by" allerede i 1920.

Ny Vestergård lå der, hvor der nu er erhvervskvarter - mellem den nuværende Ny Vestergårdsvej og Kirke Værløsevej. Ny Vestergårdens jorder - nu grundejerforeningen "*Ved Sønder sø*" - blev udstykket i starten af 50-erne.

Den første bebyggelse i kvarteret var sommerhuse - og først i slutningen af 50-erne begyndte udviklingen med helårshuse og egentlig tilflytning. Kvarterets store grunde og den fine beliggenhed med nem adgang til naturen omkring Sønder sø og med kort afstand til bycentret betyder, at det er i dag er et af kommunens meget attraktive kvarterer.

Og fremtiden.

Lokalplanen fastlægger områdets fortsatte anvendelse til fritliggende helårsboliger på store grunde og ajourfører reglerne for hvordan, der må bygges, når der opføres nybyggeri, om- og tilbygninger, udestuer, carporte og udhuse.

Om tillæg nr. 1

Med tillæg nr. 1 er foretaget en justering af § 6.4.2 i lokalplanen vedrørende bebyggelsens etageantal i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanens rammer. Som første sætning i pkt. 6.4.2 er således indsat:

"Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage."

Retsvirkninger

Lokalplanen og tillægget har nogle retsvirkninger, som er omtalt side 11.

Lokalplanens baggrund, formål og hovedindhold.

I forbindelse med udstykningen i 1920-erne og 40-erne blev der tinglyst deklARATIONER om, hvordan der måtte bygges på grundene, og i 70-erne blev der tinglyst vejbyggelinier langs kvarterets veje. Der er ikke siden ændret i reglerne.

I forbindelse med ønsker om byggeri - når der bygges nye huse, tilbygninger, udestuer, carporte, udhuse - har der ofte vist sig behov for dispensationer fra de gamle regler. Det har kompliceret og forlænget sagsbehandlingen.

Lokalplanen er derfor udarbejdet med det formål at opnå større sammenhæng mellem regler og almindelige byggeønsker og dermed få et enklere administrativt grundlag og hurtigere sagsbehandling.

Med lokalplanen sker der også en ajourføring i forhold til kommuneplanen, og gældende regler for byggeri samles i lokalplanen.

Dertil er det i øvrigt lokalplanens formål, at fastholde kvarterets karakter af villaområde med fritliggende bygninger til helårsbeboelse på overvejende store grunde samt sikre eksisterende forhold vedrørende vejadgang, stier og fællesarealer. Lokalplanen indeholder paragraffer om :

- Formål
- Områdets afgrænsning
- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Veje, stier, parkering
- Bebyggelsens omfang og placering
- Bebyggelsens ydre fremtræden
- De ubebyggede arealer
- Højdebegrænsning p.g.a. indflyvning til flyvestationen
- Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse
- Ophævelse af ældre deklARATIONER

og der er følgende bilag:

- DeklARATIONER / deklARATIONSBESTEMMELSER der ophæves
- Lokalplanens kortbilag
- Kortbilag med oversigt over arealer med begrænsninger i medfør af naturbeskyttelseslov og skovlov

Forholdet til anden planlægning.

Kommuneplanen.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens område B10, der også omfatter rækkehusbebyggelserne "Skovvænget" mellem Mosevej og Balle-rupvej og "Vesterbo II" på nordsiden af Søndergårdsvej. For det samlede område B 10 fastlægger kommuneplanen følgende:

Om ejendommenes anvendelse:

- Boligformål, åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bemærk vedr. erhverv i bolig: Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke - f. eks. ved skiltning, parkering, støj- eller andre gener - ændrer karakter af bolig, jævnfør afgørelse nr. 42 juni 1988 ved Miljøministeriet.
- I boligområder skal der i øvrigt være mulighed for indpasning af service og fællesfunktioner til områdets daglige forsyning og virksomheder, som ikke ændrer områdets karakter.

Om bebyggelsens omfang:

- Bebyggelsesprocent: for åben lav max. 25 og for tæt lav max. 30.
- Etageantal: for åben lav højst 1½ og for tæt lav højst 2.
- Boliger pr ejendom: højst én, dog kan i lokalplan tillades to for parceller over en vis størrelse.

Bemærk: Bofællesskaber med op til 6 beboere må indrettes i boliger for én familie, jævnfør afgørelse nr. 87, maj 1990 v. Miljøministeriet.

Om udstykning:

- Grundstørrelser: for åben lav mindst 1000 m² dog 800 m² efter samlet plan for mindst tre parceller, for tæt lav mindst 300 m² efter samlet plan.

Om parkering på egen grund:

- På den enkelte ejendom skal der sikres parkeringsareal for mindst 2 biler pr. bolig.

Om friarealer:

- Udlagte friarealer fastholdes som fælles friarealer, dog således at mindre arealer kan anvendes til fællesformål for områdets beboere.

Trafikale forhold.

Veje

Lokalplanområdet har to tilslutninger til det overordnede vejnet. *Elmevej* giver mod nord tilslutning til Kirke Værløsevej, der er en overordnet kommunal vej. *Søndergårdsvej* har mod øst tilslutning til Ballerupvej, der er en overordnet amtsvej. Elmevej og Søndergårdsvej fungerer som stamveje i lokalplanområdet, mens *øvrige veje* er helt lokale boligveje.

Kirke Værløsevej er en af kommunens mest belastede vejstrækninger. Lokalplanområdets nordligste ejendomme ligger ud til vejen og har overkørsel direkte til denne. På grund af terrænforskel mellem vejen og nogle af grundene er overkørselen ikke direkte, men sker på en strækning via cykelstien.

På grunde ud til Kirke Værløsevej er der den 22.2.1962 tinglyst deklARATION om byggelinie mindst 22,5 m fra vejens midtlinie - med tillæg vedr. højde i forhold til vej - i henhold til lov om bestyrelse af offentlige veje.

På grund af vejens støjbelastning og for at opretholde mulighed for evt. afhjælpning af de uklare overkørselsforhold optages deklarationens afstandsbestemmelser også i lokalplanen.

Også langs lokalplanområdets interne veje er der tinglyste byggelinier. Disse er tinglyst efter byggeloven og er nærmere omtalt i efterfølgende afsnit om deklarationer, der aflyses og/eller erstattes af lokalplanen.

Trafikstøj fra Kirke Værløsevej

Støjbelastningen fra Kirke Værløsevej er 60 - 65 dB i første facaderække,

I følge bygningsreglement for småhuse 1998 skal det ved nybyggeri, hvor støjniveauet ved bygningen er over 55 dB, sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

Stier

Lokalplanområdet grænser op til arealerne omkring Søndersø, hvor hovedstien omkring søen giver videre adgang til landskaberne og skovområderne i kommunen.

Indenfor lokalplanområdet er der tre små stiforbindelser fra Søndergårdsvej - Søndersøvej til Søndersø. Stierne er private fællestier og til offentlig benyttelse.

Hertil er der i området tre offentlige småstier. Stien, der ved områdets vestgrænse, giver gangforbindelse mellem Søndergårdsvej og det tilgrænsende Søndersø Park-kvarter, og stien, der fra Elmevej løber mod øst langs områdets grænse mod Vesterbo og giver gangforbindelse helt til Ballerupvej. Endelig er der stien, der i Gyvelvejs fortsættelse mod nord giver gangforbindelse fra Enebærvej til Kirke Værløsevej.

De nævnte stier i lokalplanområdet sikres som sådanne i lokalplanen, og er vist på lokalplanens kortbilag sidst i dette hæfte.

Varmeforsyning.

I følge kommunes varmforsyningsplan er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i form af naturgas for ny bebyggelse på ejendomme i lokalplanområdet.

Afledning af spildevand og regnvand.

Områdets kloaksystem er et fællessystem. Det vil sige, at spildevand fra husholdningerne og regnvand fra tage løber til samme ledningssystem og føres til rensning i Måløv Renseanlæg.

Det er tilladt at lede tagvand til nedsivningsfaskiner på egen grund i stedet for til kloaksystemet. Faskineløsninger fremmer dannelsen af grundvand og reducerer mængden af spildevand, der ellers ledes til rensning. I det omfang jordbundsforholdene er egnede til nedsivning, er tagvandsfaskiner en løsning, som kommunen meget gerne ser.

Faskiner skal dimensioneres efter gældende normer og må ikke ligge nærmere skel mod nabo og beboelsesbygning på egen ejendom end 2 m. Hvis der er kælder er afstandskravet til bygningen 5 m.

Der er overløbsbassin ved Enebærvej, som opsamler de ekstra vandmængder, der kommer til kloaksystemet under regn. Når der er plads i kloaksystemet igen, løber vandet tilbage. For at minimere gener fra bassinet er det kommunens mål, at overdække bassinet helt eller delvist og få etableret automatisk rensning af bassinerne.

Kommunens hovedkloakledninger ligger hovedsagelig i vejarealerne, men enkelte steder i området er ledninger ført over ejendomme. Se også lokalplanens kortbilag. Der er restriktioner for bebyggelse i et bælte over ledningerne i tinglyste deklARATIONER på de berørte ejendomme. Disse aflyses ikke.

Naturbeskyttelse.

Beskyttelseslinie omkring Søndersø i medfør af naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdets ejendomme ud til Søndersø er - i medfør af naturbeskyttelsesloven - pålagt en søbeskyttelseslinie. Linien er - ved Fredningsstyrelsens brev af 11. februar 1983 - fastlagt 70 m fra søen, dog kun 50 m for de fem østligste ejendomme ved den private fællesvej Stien (matr. nre. 2l, 2k, 2i, 2h og 14t, alle af Lille Værløse).

For arealerne omfattet af beskyttelseslinien gælder § 16 i lov om naturbeskyttelse, og der må derfor ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet på arealerne. Søbeskyttelseslinien er vist på kortbilaget sidst i dette hæfte.

Arealer med fredskovspligt i medfør af skovloven

Der er fredskovspligt på skræntarealerne mod Søndersø, som lokalplanområdet støder direkte op til, og det samme gælder for enkelte ejendomme (matr. nre. 2ba, 2bb samt del af 2h og 14t, alle af Lille Værløse) i lokalplanområdets østlige del, som ligger i direkte sammenhæng hermed.

På arealer med fredskovspligt må der ikke opføres bygninger, etableres anlæg eller foretages terrænændringer, med mindre det er begrundet i skovdriften, og arealerne skal holdes skovbevoksede. Arealer med fredskovspligt er vist på kortbilaget sidst i dette hæfte.

For en enkelt ejendom (14t) er fredskovpligten ophævet, og erstattet af deklARATION om, at de tidligere fredskovpligtige arealer ikke må bebygges.

Beskyttelse af grundvand og drikkevand.

Der er væsentlige vandbeskyttelsesinteresser knyttet til Søndersø og Københavns Vandforsynings borerer omkring søen. De tilstødende områder - herunder hele lokalplanområdet - indgår som kildepladszoner i den regionale planlægning for beskyttelse af grundvand og drikkevand. Anlæg og aktiviteter, der kan true grundvandet, må derfor ikke finde sted.

Vedrørende Flyvestation Værløse

Højdebegrænsninger til sikring af indflyvningen

For en del af områdets højest beliggende ejendomme - over kote 35 - 40 er der ved Forsvarsministeriet tinglyst bestemmelser om, at ingen bygninger træer eller lignende må rage mere end 20 m henholdsvis 15 m op. Disse deklamationer vil fortsat være gældende.

Forsvarets Bygningstjeneste færdiggjorde i 1974 en plan for Flyvestationens indflyvningsområde. Af denne fremgår at indflyvningsplanet over lokalplanområdet ligger i kote 61. Det højeste punkt i lokalplanområdet - arealerne helt for enden af Højdevej - Birkevej - ligger i kote 47 - 48.

I lokalplanen er medtaget en paragraf om, at der ikke må etableres forhold til gene for indflyvningen.

Støjforhold omkring Flyvestationen

Ejendommene helt ud mod Søndersø ligger i udkanten af det område, som i regionplanlægningen er betegnet som områder med støjbelastning, det vil sige støjniveau over L_{DEN} 55 dB. Hovedparten af lokalplanområdet har en belastning herunder fra flytrafikken.

Zoneforhold.

Hele området er byzone og der sker ingen ændringer i grænsedragningen mod arealerne omkring Søndersø.

Deklarationer, der aflyses/erstattes af lokalplanen.

Deklarationer om bebyggelsens regulering i område 1, 2 og 3.

På kortet er angivet tre områder mærket 1, 2 og 3. Med hensyn til bebyggelsens regulering er hovedindholdet i deklARATIONERNE:



For område 1, deklARATION fra 1920:

- al bebyggelse 3 m fra naboskel,
- højst ét beboelseshus i højst to etager pr. grund,
- højst to familier (én pr. etage).

For område 2, deklARATION fra 1949 om veje og stier, et fællesareal og regnvandsbassin, hovedkloakledning, grundejerforening m.v.

Dertil er der på de enkelte grunde ved førstegangssalg tinglyst deklARATIONER om:

- al bebyggelse 3 m fra naboskel.
- højst én etage + kvist og frontispice.

For område 3, deklARATIONER fra 1940-erne og 50-erne hvis hovedindhold med hensyn til byggeregler er som for område 1:

- al bebyggelse 3 m fra naboskel,
- højst ét beboelseshus i højst to etager pr grund,
- højst to familier (én pr. etage).

For de sydligste grunde i område 3 er i 1944, ved overfredningsnævnets og fredningsnævnets godkendelse af udstykningen, tinglyst en deklARATION blandt andet om, at ingen bebyggelse må opføres nærmere søen end 50 m fra Søndergårdsvej midte. DeklARATIONEN må i dag betragtes som overflødiggjort af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinie, men for ikke utilsigtet at lempe bebyggelsesmulighederne i forhold til Sønderø, er den nævnte bestemmelse optaget i lokalplanens § 6.3, og deklARATIONEN aflyses ved lokalplanens vedtagelse.

For ejendomme ved Stien er i 1918 og 1923 tinglyst deklARATIONER, hvis hovedindhold med hensyn til byggeregler er, at al bebyggelse skal holdes 3 m fra skel, for nogle af grundene 6 alen (lidt mere end 3 m).

Om aflysning af deklARATIONERNE om bebyggelsens regulering.

Når lokalplanen er endelig vedtaget, aflyses de ovenfor beskrevne deklARATIONER så vidt muligt i deres helhed. Det betyder ikke, at mere grundlæggende forhold - om f. eks. ejendommenes benyttelse til beboelse og forhold vedrørende vejbetjening, og udlagte stier - ændres. Men bestemmelserne findes nu i lokalplanen.

Ikke alle deklARATIONER aflyses i deres helhed. Bestemmelser, der vedrører grundejerforeninger og forpligtelser vedrørende fællesanliggende bibeholdes, da sådanne bestemmelser ikke kan optages i en ny lokalplan.

Men med lokalplanen aflyses de åbenlyst forældede bestemmelser, f. eks. bestemmelsen om, at al bebyggelse skal holdes 3 m fra skel. På kortet side 7 kan man se, at mange garager, carporte og udhuse, er opført nærmere naboskel end de 3 m og mange beboelsesbygninger er tilladt opført 2,5 m fra skel. Kommunen har i en årrække i enighed med skiftende grundejerforeninger godkendt bebyggelse, der overholdt de almindelige regler i bygge lov og bygningsreglementet. Men hver sag har skullet behandles som dispensationssag med naboorientering.

Med lokalplanen tilvejebringes et mere gennemskueligt regelgrundlag, og afstandsbestemmelser kommer til at svare til de almindelige i bygge lov og bygningsreglement (p.t. Bygningsreglement for småhuse 1998). Det vil sige, at beboelsesbygninger og udestuer skal holde en afstand på 2,5 m, mens småbygninger som udhuse, carporte, garager inden for visse rammer kan opføres op til naboskel. Reglerne er omtalt nærmere i et særligt afsnit side 10 - 11.

Dertil sker en justering med hensyn til bestemmelser og etageantal og antal boliger på den enkelte ejendom, således at lokalplanen bringes mere i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, se også afsnittet om kommuneplanen side 2 - 3.

DeklARATIONER om vejbyggelinier.

Der er i 1970-erne tinglyst byggelinier i henhold til bygge loven for alle grunde langs vejene:

Birkevej

Bøgevej

Elmevej

Enebærvej

Gyvelvej

Hybenvej

Hyldevej (aldrig tinglyst)

Højdevej

Mosevej

Søndersøvej

I deklARATIONERNE hedder det, at: "al bebyggelse skal holdes i en afstand af 10 m fra vejmidte". Da vejudlæggene er 10 m brede, betyder bestemmelsen, at grundene har skullet friholdes for bebyggelse de første 5 m mod vejen.

For grunde langs *Søndergårdsvej* er der en deklARATION fra 60-erne, hvor afstandskravet er 12,5 m fra vejmidte. Det betyder, at grundene skal friholdes for bebyggelse i en afstand af 6 - 7,5 m fra vejen.

For grunde ud til *Kirke Værløsevej* er som også nævnt i det forrige en deklARATION om byggelinie mindst 22,5 m fra vejens midtlinie - med tillæg vedr. højde i forhold til vej - i henhold til lov om bestyrelse af offentlige veje.

Om aflysning af deklARATIONerne om vejbyggelinier

Med hensyn til deklARATIONerne om vejbyggelinier må tiden også siges at være løbet fra bestemmelserne, som de er udformet. Der har i tidens løb været tale om mange dispensationer. Det har gennem mange år været kommunens praksis, at give dispensation til at placere lette carporte, det vil sige konstruktioner uden vægge eller sidebeklædninger i byggelinie-arealet.

Da deklARATIONerne i sin tid blev lavet, var formålet at sikre kvarterets karakter som et grønt villaområde friholdt for bebyggelse ud til vejene. Men i takt med udviklingen i carportbebyggelse, hvor f. eks. dobbeltcarporte og carporte sammenbyggede med udhuse er blevet almindeligt, bliver der ofte tale om konflikt med mange grundejeres byggeønsker.

Lokalplanen indeholder for de interne veje mere lempelige regler om bebyggelse i forhold til vej, og der sker derfor i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, en aflysning af deklARATIONerne om byggelinier langs disse.

Men hensyn til bebyggelsens afstand til Kirke Værløsevej sker ingen lempelse. Afstandskravet til Kirke Værløsevej er ført med over i lokalplanen.

Andre gældende byggeregler.

Når andet ikke er fastlagt i lokalplan eller byplanvedtægt eller lignende er det byggelovens og bygningsreglementets regler, der er gældende.

I den gældende *byggelov* er fastlagt nogle hovedregler:

- Ved udstykning må grundstørrelsen ikke blive mindre end 700 m².
- Ved bebyggelse, herunder ved til- og ombygning må bebyggelsesprocenten (etageareal i forhold til grundens areal) ikke overstige 25.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end to etager.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- Mod naboskel eller sti må bebyggelsens højde ikke være over 1,4 gange afstanden til skel - dog er gavltrekanter og mindre bygningsdele undtaget.
- Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m.

Lokalplanen afviger kun lidt fra disse hovedregler. Afvigelserne drejer sig om grundstørrelsen, der er sat til mindst 1000 m², og etageantallet, der er sat til én etage med udnyttelig tagetage svarende til kommuneplanens rammer og med det formål at fastholde området karakter.

I *bygningsreglementet*, der er udfærdiget med hjemmel i byggeloven, findes er række definitioner, detailbestemmelser og undtagelsesbestemmelser, der supplerer byggelovens hovedregler, blandt andet om beregning af etageareal, om begrænsninger for bebyggelsens højde i forhold til naboskel og om mulighederne for at opføre småbygninger (carporte, garager, udhuse) nærmere skel end 2,5 m.

Når der i lokalplanen ikke er nævnt andet, er det således reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement, man skal rette sig efter, når der bygges til og om.

I det følgende nævnes de erfaringsvis mest betydende detailregler for villakvarterer i det for tiden gældende bygningsreglement, Bygningsreglement for småhuse 1998.

Beregning af etageareal - hvad medregnes.

- En bygnings etageareal beregnes i plan fra yderside af en bygnings ydervægge - eller, hvis der ingen vægge er, efter tagfladen.
- For en tagetage medregnes det areal, der i vandret plan 1,5 m over gulv ligger inden for planets skæring med tagets yderside.
- Kælder-/underetager medregnes kun som etageareal, hvis loftet i kælderen ligger mere end 1,25 m over det omgivende terræn.

- Hvad medregnes ikke.

- Garager og carporte medregnes kun for den del, der overstiger 35 m² pr. bolig.
- Åbne overdækninger og uopvarmede udestuer svarende ind til 5 % af grundens areal medregnes ikke.
- Småbygninger på under 10 m² medregnes ikke.

Regler for bebyggelse nærmere skel end 2,5 m.

Mindre bygninger - garager, carporte, overdækninger, drivhuse, udhuse kan opføres i eller nærmere naboskel eller sti end 2,5 m på følgende betingelser:

- Det samlede areal af de bygninger, der ligger i naboskel og/eller nærmere end 2,5 m, må ikke være over 50 m² tilsammen.
- De bygningssider, der vender mod skel, må ikke have en større samlet længde end 12 m.
- Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel, være højere end 2,5 m over terræn.
- Der må ikke være vinduer imod skel.
- Ingen del af bygningerne må gå over skel (heller ikke tagrender).
- Tagvand skal holdes inde på egen grund.

Retsvirkninger af lokalplanen med tillæg.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan og tillæg, må der i følge § 18 i lov om planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Eksisterende hidtil lovlige forhold på en ejendom kan lovligt fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i følge lov om planlægning § 19 dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke strider mod planens formål og principper.

Lokalplan nr. 56 med tillæg nr. 1

for villakvarter ved Søndersø

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997, fastlægges herved følgende for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Formål.

Det er lokalplanens formål:

at ajourføre bebyggelsesregulerende bestemmelser i forhold til kommuneplan og almindelig byggelovgivning, byggelov og bygningsreglement og i den forbindelse aflyse utidssvarende deklara-tioner eller dele heraf,

at forenkle regelsættet for bebyggelse og så vidt muligt samle de bestemmelser, der fortsat skal være gældende i denne lokalplan,

at sikre områdets karakter som villaområde med åben lav boligbebyggelse,

at sikre adgangen og bebyggelsens forhold til Søndersø som hidtil.

Det er tillæggets formål:

at indføje en manglende præcisering vedrørende bebyggelsens etageantal i overensstemmelse med indholdet i kommuneplanens rammer.

§ 2. Områdets afgrænsning (og opdeling).

2.1. Lokalplanområdet og tillæggets område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nre.:

2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dp, 2dq, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2ge, 2h, 2i, 2k, 2l, 2mf, 2mm, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 3ag, 3ee, 3eg, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fr, 3fs, 3fæ, 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hx, 3hy, 3hz, 3hæ, 3hø, 3ia, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik, 3il, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iv, 3ix, 3iy, 3iz, 3iæ, 3iø, 3ka, 3kb, 3kc, 3kd, 3ke, 3kf, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3mf, 3mg, 3mh, 3no, 14t samt del af matr.nr. 2fæ og vejlitra "aø" og "q" alle af Lille Værløse samt alle parceller, der efter den 25. august 1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne A - boligformål, B - overløbsbassin og C1 og C2 - grønne områder.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1 Område A - boligformål.

3.1.1 Ejendomme må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben lav boligbebyggelse.

Bemærk: Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke f. eks. ved skiltning, parkering, støj- eller andre gener, ændrer karakter af bolig.

Der må på en ejendom kun indrettes én bolig for én familie.

Bemærk: Bofællesskaber med op til 6 beboere må indrettes i boliger for én familie.

Beboelsesbygninger med mere end 250 m² etageareal kan dog - når særlige forhold taler herfor, og det efter forudgående orientering af grundejerforening og omboende efter planlovens regler herom skønnes rimeligt - tillades indrettet til mere end én bolig. Det er en betingelse at bestemmelser vedr. udstykning og parkering overholdes.

3.1.2. En ejendom kan, når særlige forhold taler herfor og det efter forudgående orientering af grundejerforening og omboende efter planlovens regler herom - skønnes rimeligt - tillades anvendt til service- og fællesformål, f. eks. børneinstitution, teknisk fællesfunktion, kulturel funktion, mindre butik eller erhvervsfunktion. Det er en betingelse at bestemmelser vedrørende bebyggelsesforhold, udstykning og parkering overholdes og at funktionen ikke ændrer områdets karakter som villaområde med helårsbeboelse.

3.2. Område B - overløbsbassin.

Området må anvendes til overløbsbassin.

Dersom bassinet bliver overflødig overføres området til område A.

3.3. Område C 1 og C 2 - grønne områder.

3.3.1. Områderne må kun anvendes som grønne områder, og der må kun opføres småbygninger, der er nødvendige i forbindelse med brug og vedligeholdelse af områderne som sådanne.

3.3.2 Område C1 og den vestlige del af område C2 (matr. nr. 2 ba) er fællesarealer, som skal være tilgængelige for områdets beboere.

Bemærk: Både område C1 og område C2 er omfattet af søbyggelinie i henhold til naturbeskyttelsesloven. Område C2 er fredskovpligtigt areal i henhold til skovloven. På den østlige del af område C2 (matr. nr. 2 bb) er det tinglyst af Skovstyrelsen, at en opført lejrhytte er til spejderformål og midlertidig.

§ 4. Udstykning.

Der må ikke udstykkes grunde med en størrelse på under 1000 m². Bestemmelsen er ikke til hinder for, at Kommunalbestyrelsen, når særlige forhold begrundet det, kan meddele tilladelse til mindre skelreguleringer mellem eksisterende ejendomme.

§ 5. Veje, stier, parkering, overkørsler.

5.1. *Veje og stier.*

5.1.1. Udlagte vej- og stiarealer, som vist på kortbilag, opretholdes.

5.1.2. Over matr. nr. 2 ba, skal eksist. stiadgang, ca. 2 m bred, til Søndersø opretholdes, i fornødent omfang forsynet med trappe.

Bemærk: Der er tinglyst deklaration 27.5.1975 om ovenstående, samt nærmere forskrifter om sti og trappe (hegn, gelænder og materiale m.v.)

5.2. *Parkering.*

Der skal på den enkelte ejendom sikres parkering for mindst 2 biler pr. bolig.

5.3. *Overkørsler.*

Overkørsel til den enkelte ejendom må højst udføres 9 m brede.

Bemærk: I § 6 er der bestemmelser om bebyggelse i forhold til vej.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 *Bebyggelsesprocent.*

6.1.1. På den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

6.2. *Bebyggelsens placering i forhold til nabo, sti, vej og hovedkloak.*

6.2.1. Ejendommenes hovedbebyggelse (bygninger til beboelse og i særlige tilfælde andre formål, jævnfør 3.1.2) må ikke opføres nærmere skel mod nabo eller sti end 2,5 m.

6.2.2. På ejendomme ud til Kirke Værløsevej må ingen bebyggelse (beboelsesbygninger såvel som mindre bygninger) opføres nærmere vejens midte end 22,5 m.

6.2.3. Langs øvrige veje må ingen bebyggelse opføres nærmere skel mod vej end 5 m. Dog må der opføres åbne overdækninger uden vægge eller sidebeklædninger (f. eks. carport og overdækning ved indgangsparti), når taget holdes 0,5 m fra vejskel.

6.2.4. Bebyggelse må ikke opføres på de på lokalplanens kortbilag angivne arealer over hovedkloakledninger, jævnfør også tinglyste deklarationer herom.

6.2.5. Mindre bygninger - som carporte, garager, skure og udhuse - samt mindre bygningsdele - såsom tagudhæng, vindskeder, lætage over døre - kan i øvrigt placeres efter de til en hver tid gældende regler i byggelov og bygningsreglement. (se herom side 9-10)

6.3 *Bebyggelsens placering i forhold til Søndersø.*

På ejendommene 3 fæ, 3 fl, og 3 fm må der ikke placeres bebyggelse nærmere Søndersø end 50 m fra Søndergårdsvejs midtlinie.

Bemærk: I følge lov om naturbeskyttelse må ingen bebyggelse opføres nærmere Søndersø end 70 m, dog kun 50 m for fem ejendomme ved den private fællesvej Stien (matr. nre. 2l, 2k, 2i, 2h og 14t). Se også kortbilag.

I følge skovloven er der fredskovspligt på skræntarealerne mod Søndersø, herunder på ejendommene (matr. nre. 2ba og 2bb samt del af 2h, alle af Lille Værløse) i lokalplanområdet østlige del. På arealer med fredskovspligt må der ikke opføres bygninger og lignende. For enkelt ejendom (matr. nr. 14t) er fredskovspligten ophævet, og erstattet af deklaration om, at de tidligere fredskovpligtige arealer ikke må bebygges. Se også kortbilag herom bagerst i dette hæfte.

6.4. Højde og etageantal.

- 6.4.1 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn, målt efter de til enhver tid gældende regler i byggelov og bygningsreglement.
- 6.4.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage (jf. tillæg nr. 1).

Når gældende regler i bygningsreglement om højde i forhold til skel mod naboejendom respekteres, må der dog - uanset ovenstående - bygges i to etager i følgende tilfælde:

a. Ved tilbygning til en eksisterende bygning, når tilbygningens tagryg og facadehøjde (skæringen mellem tag og facade) ikke bliver højere end på den eksisterende bygning.

b. Hvis det naturlige terræn har et fald, der kan begrunde en underetage i en del af bygningen.

- 6.4.3 Mindre bygninger - som carporte, garager, skure og udhuse - placeret nærmere naboskel eller sti end 2,5 m må enten ikke gives en højde på mere end 2,5 m - eller ikke gives en højde på mere end 2 m + 0,6 x afstanden til naboskel eller sti.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

På ejendomme må skiltning og reklamering kun finde sted i enkelte tilfælde, og kun med kommunalbestyrelsens godkendelse, når særlige forhold begrundet det.

§ 8. De ubebyggede arealer.

8.1. Terrænregulering.

På arealer nærmere naboskel og sti end 2,5 m og nærmere skel mod vej end 5 m må terrænregulering på mere end +/- 0,3 m kun foretages efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

Bemærk vedrørende arealer mod Søndersø

I følge lov om naturbeskyttelse må der ikke foretages ændringer på arealerne nærmere Søndersø end 70 m, dog kun 50 m for de fem østligste ejendomme ved den private fællesvej Stien (matr. nre. 2l, 2k, 2i, 2h og 14t).

I følge skovloven er der fredskovspligt på skræntarealerne mod Søndersø, herunder på ejendommene (matr. nre. 2ba og 2bb samt del af 2h og 14t). På arealer med fredskovspligt må der ikke etableres anlæg eller foretages terrænændringer, med mindre det er begrundet i skovdriften, og arealerne skal holdes skovbevoksede. Se også kortbilag herom bagerst i dette hæfte.

8.2. Skiltning, oplag og lignende.

Områdets karakter af boligområde må ikke skæmmes ved skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer og lignende.

§ 9. Højdebegrænsning på grund af indflyvning til flyvestationen.

Træer og bygningsanlæg og lignende må ikke få en højde, der kan være til gene for indflyvningen til Flyvestation Værløse

Forsvarets Bygningstjeneste har i februar 1974 færdiggjort en plan for Indflyvningsområdet. Af denne fremgår, at indflyvningsplanet over lokalplanområdet ligger i kote 61. Det højest beliggende terræn i området - for enden af Højdevej og Birkevej - ligger i kote 47-48.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Lokalplanområdet er i henhold til Kommunens varmforsyningsplanlægning udlagt til kollektiv forsyning ved naturgas. Der er derfor tilslutningspligt til naturgasnettet for ny bebyggelse.

§ 11. Ophævelse af ældre deklARATIONER.

Deklaration/ deklarationsbestemmelser nævnt i lokalplanens bilag side 17 - 20 ophæves.

Vedtagelsespåtegning.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 26. april 2000.

Tillæg nr. 1 er i henhold til lov om planlægning vedtaget af Værløse Kommunalbestyrelse den 30. maj 2001.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Erik Eefsen
Borgmester

Hans Jørgen Mortensen
Teknisk Direktør

Bilag

- Deklaration/ deklarationsbestemmelser der ophæves, side 17-20.
- Lokalplanens kortbilag.
- Kortbilag med oversigt over arealer med begrænsninger i medfør af naturbeskyttelseslov og skovlov.

**Deklarationer / deklarationsbestemmelser, der ophæves.
Bilag til lokalplan nr. 56, § 11.**

Deklarationer om bebyggelse og benyttelse mv.

Dokument om bebyggelse og benyttelse, tinglyst 02.03.1920, for ejendomme beliggende i område 1 vist på kort side 7, og omfattende følgende matr. nre.:

2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2ba, 2bb, 2bc, 2bd, 2be, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bu, 2bx, 2by, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dp, 2dq, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2ge, 2mf, 2mm, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, samt del af matr. nr. 2fæ, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om bebyggelse og benyttelse, tinglyst 23.01.1918 for tre ejendomme beliggende ved Stien omfattende følgende matr. nre.:
2i, 2k, 2l, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Deklaration om bebyggelse og benyttelse, tinglyst 27.02.1923, for en ejendom ved Stien, matr. nr.:
14t, Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning, mv., færdselsret mv., tinglyst 03.03.1949 for ejendomme beliggende i område 2 vist på kort side 7 og omfattende følgende matr. nre.:
3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3ht, 3hu, 3hv, 3hx, 3hy, 3hz, 3hæ, 3hø, 3ia, 3ib, 3ic, 3id, 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik, 3il, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iv, 3ix, 3iy, 3iz, 3iæ, 3iø, 3ka, 3kb, 3kc, 3kd, 3ke, 3kf, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, 3la, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3no, alle af Lille Værløse, ophæves for pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10.

Pkt. 7 om grundejerforening og pkt. 11 om påtaleret ophæves ikke.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v. tinglyst i forbindelse med første skødes tinglysning enslydende for ejendomme i område 2 som vist på kortet side 7 og omfattende følgende matr. nre. med tinglysningsdato anført:

3hl(19.12.59 og 07.06.62), 3hm(25.07.60), 3hn(08.04.61), 3ho(20.05.59), 3hp (08.08.61), 3hq (20.05.59), 3hr (19.06.57), 3ht (05.05.60), 3hu (30.11.57), 3hv (01.12.58), 3hx (13.04.60), 3hy (30.11.57), 3hz (12.12.62), 3hæ (20.05.59), 3hø (14.02.62), 3ia (22.03.61), 3ib (11.03.60), 3ic (05.05.60), 3id (19.09.59), 3ie (12.11.57), 3if (10.05.58), 3ig (14.01.60), 3ih (01.11.57), 3ii (12.10.61), 3ik (19.12.61), 3in (31.01.59), 3io (10.05.58), 3ip (05.05.60), 3iq (20.05.59), 3ir (11.03.61), 3is (07.06.62), 3it (01.04.59), 3iu (20.05.59), 3iv(28.11.61), 3ix (12.12.59 og 07.06.62), 3iy (20.05.59), 3iz (20.09.58), 3iæ (20.05.59), 3iø (20.05.59), 3ka (05.05.60), 3kb (20.05.59), 3kc (08.11.57), 3kd (28.08.59), 3ke (02.05.63), 3kf (20.05.59), 3kg (07.06.62), 3kh (01.11.57), 3ki (01.11.57), 3kk (30.04.59), 3kl (20.05.59), 3km (16.08.58), 3kn (01.05.58), 3ko (01.11.57), 3kp (20.09.61), 3kq (07.07.59), 3kr (17.07.58), 3ks (14.08.58), 3kt (20.05.59), 3ku (01.11.57), 3kv (08.11.57), 3kx (01.11.57), 3ky (30.11.57), 3kz (08.11.57), 3kæ (20.05.59), 3kø (20.05.59), 3la (11.04.62), 3lb (18.03.61), 3lc (08.11.57), 3ld (08.11.57), 3le (05.12.58), 3no (08.11.57), alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 12.07.1944, for ejendomme i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende følgende matr. nre.: 3ag, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fr, 3fs, 3fæ, 3mg, 3mh, 3mf, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 28.06.1958, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 omfattende matr. nr.: 3ag, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt. 6 c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 31.03.1948, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fl, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt. 4 c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 31.03.1948, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fm, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt. 3 c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 16.03.1948, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fn, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt. 3 c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 07.02.1958, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fr, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt.3 om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 31.03.1948, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fs, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt.3 c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Dokument om bebyggelse, benyttelse, tinglyst 24.01.1949, for ejendom i område 3 som vist på kortet side 7 og omfattende matr. nr.: 3fæ, Lille Værløse, ophæves, dog bortset fra pkt. c om grundejerforening og påtaleret, der bibeholdes.

Deklarationer om byggelinie mod vej.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Birkevej, tinglyst 23.8.1974, omfattende følgende matr. nre.: 2bx, 2 by, 2cd, 2ce, 2cf, 2cg, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cu, 2cv, 2cx, alle af lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Bøgevej, tinglyst 23.8.1974, omfattende følgende matr. nre.: 2bn, 2bo, 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Elmevej, tinglyst 18.8.1975, omfattende følgende matr. nre.: 2o, 2p, 2q, 2r, 2u, 2bc, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 3hl, 3hm, 3hn, 3ho, 3hp, 3hq, 3hr, 3hs, 3id, 3ir, 3ix, 3ka, 3kb, 3kc, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Enebærvej, tinglyst 23.08.1974, omfattende følgende matr. nre.: 3ie, 3if, 3ig, 3ih, 3ii, 3ik, 3 il, 3in, 3io, 3ip, 3iq, 3ir, 3is, 3it, 3iu, 3iv, 3iy, 3iz, 3iæ, 3iø, 3ka, 3kt, samt for matr. nr. 11ai beliggende udenfor, men umiddelbart op til lokalplanområdet, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Gyvelvej, tinglyst

23.08.1974, omfattende følgende matr. nre.:

3is, 3kd, 3kp, 3kq, 3kr, 3ks, 3kt, 3ku, 3kv, 3kx, 3ky, 3kz, 3kæ, 3kø, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Hybenvej, tinglyst

23.08.1974, omfattende følgende matr. nre.:

3ag, 3fn, 3fo, 3fs, 3iv, 3iy, 3ke, 3kf, 3kg, 3kh, 3ki, 3kk, 3kl, 3mg, 3mh, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Højdevej, tinglyst

23.08.1974, omfattende følgende matr. nre.:

2cp, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2dy, 2dz, 2dæ, 2dø, 2eh, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2ge, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Mosevej, tinglyst

25.09.1974, omfattende følgende matr. nre. beliggende inden for lokalplanområdet:

2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, alle af Lille Værløse, ophæves for de ovenfor nævnte ejendomme.

Dokumentet omfatter også matr. nre. 14aø, 14cø, 14hp, 14hq, 14hs, 14nm, alle af Lille Værløse, beliggende udenfor lokalplanområdet og bibeholdes tinglyst for disse ejendomme.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Søndergårdsvej, tinglyst

01.10.1966, omfattende følgende matr. nre. beliggende indenfor lokalplanområdet:

2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 2aa, 2bc, 2bd, 2be, 2bl, 2bm, 2bn, 2bt, 2bu, 2bx, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2dd, 2do, 2dp, 2dq, 2dø, 2ea, eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fæ, , 3fl, 3fm, 3fr, ,3fs, 3fæ, 3kl, 3km, 3kn, 3ko, 3kp, 3kø, 3lb, 3lc, 3ld, 3le, 3lf, 3no, alle af Lille Værløse, ophæves for de ovenfor nævnte ejendomme.

Dokumentet omfatter også matr. nre.: 2gf, 14cæ, 14cø, 14mm, 14mn, 14nm, alle af Lille Værløse, beliggende udenfor lokalplanområdet og bibeholdes tinglyst for disse ejendomme.

Dokument om byggelinier for ejendomme ved Sønderøvej tinglyst

08.08.1975 omfattende følgende matr. nre.:

2ø, 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2ai, 2ak, 2al, 2am, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2ar, 2as, 2at, 2au, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aæ, 2aø, 2do, 2dp, 2dq, 2dr, 2ds, 2dt, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, alle af Lille Værløse, ophæves i sin helhed.



SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANGRÆNSE
- A** BOLIGOMRÅDE
- B** OVERLØBSBASSIN
- C** GRØNNEOMRÅDER
- - - - - STIER
- ////// BÆLTE UDEN BEBYGGELSE OVER KLOAKLEDNINGER

VÆRLØSE KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 56
 FOR SØNDERØSKVARTERET
 KORTBILAG, MÅL
 PLANAFDELINGEN, DEN 26.4.2000



SIGNATURFORKLARING:

- LOKALPLANGRÆNSE
- BESKYTTELSESLINIE
- ▨▨▨▨▨▨ FREDSKOV

VÆRLØSE KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 56

FOR SØNDERSØKVARTERET.
 AREALBEGRÆNSNINGER I MEDFØR AF
 NATURBESKYTTELSESLOV OG SKOVLOV.
 KORTBILAG, MÅL
 PLANAFDELINGEN, DEN 26.4.2000