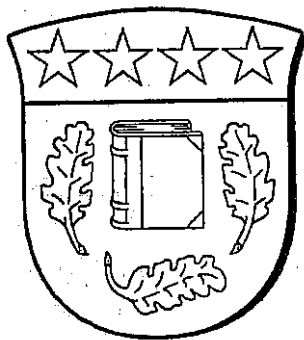
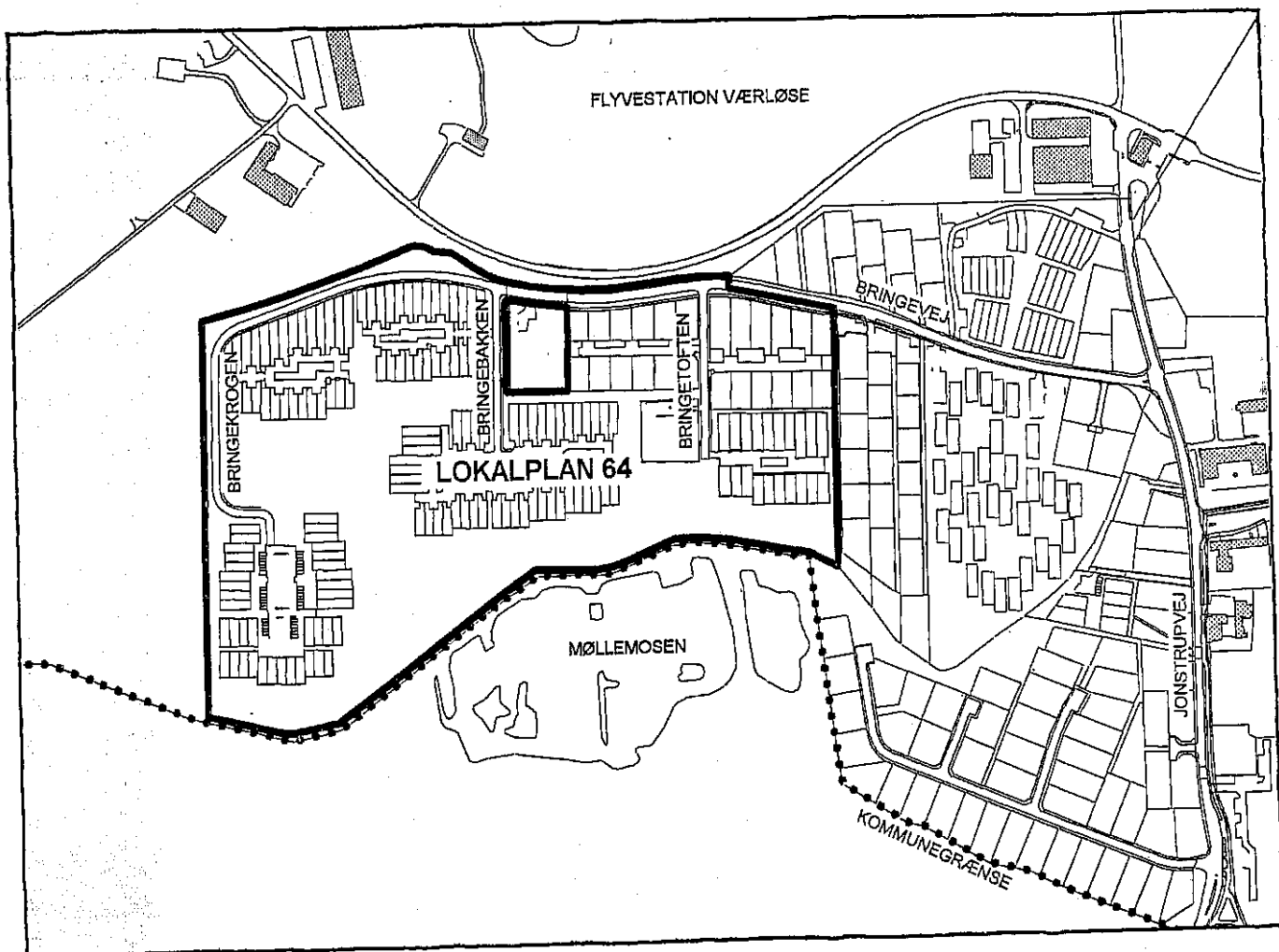




# VÆRLØSE KOMMUNE



## LOKALPLAN NR.

# 64

| <b>Indhold – lokalplan nr. 64 for Ny Bringe-området</b>                                                                                            | <b>side</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Om lokalplan nr. 64 for Ny Bringeområdet                                                                                                           | 1           |
| Lokalplanens formål og hovedindhold                                                                                                                | 2           |
| Forholdet til anden planlægning                                                                                                                    | 3           |
| Kommuneplan 1997 - 2009                                                                                                                            | 3           |
| Zoneforhold                                                                                                                                        | 3           |
| Støjretningslinier i kommuneplan og regionplan                                                                                                     | 4           |
| Børneinstitution og skole                                                                                                                          | 4           |
| Trafikale forhold                                                                                                                                  | 4           |
| Miljøplan 1999-2000                                                                                                                                | 5           |
| Varneplan                                                                                                                                          | 5           |
| Afløbsforhold                                                                                                                                      | 5           |
| Naturbeskyttelsesinteresser                                                                                                                        | 6           |
| Grundejerforeningen                                                                                                                                | 6           |
| Foreningens opgaver og formål                                                                                                                      | 6           |
| Foreningens oplæg til lokalplan                                                                                                                    | 6           |
| Deklarationer/ dele heraf der ophæves                                                                                                              | 6           |
| Deklarationer og planer, der optages i/ erstattes af lokalplanen<br>og som derfor ophæves                                                          | 7           |
| Deklarationer, hvor enkelte bestemmelser som er uforenelige<br>med lokalplanen, ophæves                                                            | 7           |
| Lokalplanens retsvirkninger                                                                                                                        | 9           |
| <b>Lokalplan nr. 64</b>                                                                                                                            | <b>11</b>   |
| § 1. Formål                                                                                                                                        | 11          |
| § 2. Områdets afgrænsning                                                                                                                          | 11          |
| § 3. Områdets anvendelse                                                                                                                           | 12          |
| § 4. Udstykning                                                                                                                                    | 13          |
| § 5. Veje, parkering                                                                                                                               | 13          |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering, herunder tilbygning<br>og udvendige installationer                                                          | 13          |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden                                                                                                                  | 18          |
| § 8. Ubebyggede arealer                                                                                                                            | 19          |
| § 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse                                                                                              | 20          |
| §10 Ophævelse af lokalplan                                                                                                                         | 20          |
| §11. Ophævelse af deklamationer eller dele heraf                                                                                                   | 20          |
| Vedtagelsespåtegning                                                                                                                               | 21          |
| <b>Bilag:</b>                                                                                                                                      |             |
| Kortbilag 1 (se bagerst i hæftet)                                                                                                                  |             |
| Områdets afgrænsning, opdeling, hoveddisponering og arealanvendelse.                                                                               |             |
| Kortbilag 2, 3, 4, 5 og 6.                                                                                                                         |             |
| Vedr. placering af tilbygninger, solfangere samt vedr. carport- og parkeringsareal og<br>opholdsareal i områderne B1a og B1b, B1c ,B2 ,B3a og B3b. |             |
| Bilag 7.                                                                                                                                           |             |
| Tegning vedr. princip for udformning af tilbygninger i område B1c, B2,B3a og B3b                                                                   |             |
| Bilag 8.                                                                                                                                           |             |
| Tegning vedr. opsætning, og udformning af solfangere                                                                                               |             |

## Om lokalplan nr. 64 for Ny Bringe-området.

Dette hæfte indeholder fra side 11 lokalplan for Ny Bringe-området i den vestlige del af Jonstrup by.

Området rummer 180 boliger, hvoraf de 156 er opført som tætte, lave boligbebyggelser - rækkehuse i grupper - og de 24 som fritliggende parcelhuse i en samlet plan. Alle ejendommene hører til Ny Bringe Grundejerforenings område. I lokalplanområdet ligger også en børneinstitution på Bringetoften.

### *Området historie og baggrunden for lokalplanen.*

Området var, inden bebyggelsen blev opført, en frugtplantage smukt beliggende på en sydskråning ned mod Jonstrup Å og Møllemosen, hvortil der er knyttet bevarings- og beskyttelsesinteresser. Bebyggelsens disponering med samlet opførte tætte bebyggelsesgrupper og store grønne områder har sin baggrund i denne beliggenhed.

Bebyggelserne blev opført i årene 1976-79 med Boligfonden Bikuben som bygherre. Forud for opførelsen blev sikringen af de grønne områder og helheden i bebyggelsernes ydre fremtræden fastlagt og tinglyst i deklarationer og planer.

Siden opførelsen har der som led i den almindelige udvikling været ønsker om at foretage forbedringer og forandringer. Først f. eks. ønsker om forbedring af tage, hvilket nødvendiggjorde, at der blev fastlagt retningslinier for, hvordan forhøjelser kunne foretages, så helheden i den ydre fremtræden blev fastholdt.

I de senere år har der meldt sig spørgsmål og ønsker om mulighed for at foretage mindre tilbygninger (udvidelse af boliger, udestuer, karnapper, udhuse) og opsætte installationer som varmepumper, paraboler, solfanger og lignende.

Som de oprindelige deklarationer var udformet, har det i princippet ikke været tilladt at foretage noget, der kunne siges at ændre bebyggelsens ydre fremtræden.

Da hovedparten af bebyggelserne er opført med elvarme, har specielt ønsket om opsætning af solfangere været voksende, men blandt beboerne har der været delte meninger om, hvorvidt det kunne forenes med de oprindelige deklarationsbestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

Ny Bringe Grundejerforenings bestyrelse har derfor udarbejdet oplæg til retningslinier for, hvordan ændringer kunne foretages under hensyn til, at der fastholdes en helhed. Dette oplæg har dannet baggrund for udformningen af denne lokalplans paragraffer og bestemmelser, og som det fremgår af det følgende, er det hensigten at bestemmelser i de oprindelige planer og deklARATIONER, i det omfang de er uforenelige med lokalplanen - eller er optaget i og erstattet af planen, bliver ophævet i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan.

#### *- og fremtiden*

Lokalplanen ændrer ikke ved områdets hidtidige anvendelse til hovedsagelig tæt lav bebyggelse beliggende i grupper og med store grønne områder. På de enkelte ejendomme giver lokalplanen nye muligheder for at foretage små ændringer i form af mindre tilbygninger, opsætning af solfangere og lignende efter bestemte retningslinier.

Lokalplanen har nogle retsvirkninger som er omtalt på side 10.

### **Lokalplanens formål og hovedindhold**

Det er lokalplanens formål at fastlægge regler for hvordan, der må foretages mindre ændringer på den enkelte ejendom under hensyn til at fastholde væsentlige træk af betydning for udsigtsforhold samt for helheden i bebyggelsens ydre fremtræden.

Dertil er det et formål at forenkle og samle de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fremover skal være gældende for området i lokalplanen, og at ajourføre bestemmelserne i forhold til kommuneplanen.

Med lokalplanen foretages derfor ophævelse af de oprindelige planer og deklARATIONER i det omfang de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser eller erstattes af disse.

Med hensyn til områdets hoveddisponering, bebyggelsens placering og anvendelse, vej- og stianlæg og grønne områder, medfører lokalplanen ingen ændringer.

## Forholdet til anden planlægning

### Kommuneplan 1997-2009

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens område B30 for Jonstrup Vest, og for dette område er fastlagt følgende rammer for lokalplanlægningen:

|                             |                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplanområde</b>    | B30 Jonstrup vest                                                                                                                           |
| <b>Anvendelse:</b>          | Boligformål, åben lav og tæt lav bebyggelse                                                                                                 |
| <b>Bebyggelsens omfang:</b> | B% max. 25 for åben lav<br>B% max. 30 for tæt lav.<br>Højst 1½ etage for åben lav<br>Højst 2 etager for tæt lav.<br>Kun 1 bolig pr. parcel. |
| <b>Friarealer:</b>          | Fastholdes til fælles friarealer. Dog således at mindre arealer kan anvendes til kollektive formål for områdets beboere.                    |

Herudover indeholder kommuneplanen en række generelle bestemmelser og retningslinier for lokalplanlægningen, således om at:

- i boligområder skal det sikres, at anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for at indpasse service- og fællesfunktioner som børneinstitutioner, tekniske anlæg, anlæg/lokaler til kultur og fritidsformål, mindre butikker til områdets daglige forsyning og virksomheder, som ikke ændrer områdets karakter som boligområde,
- i boligområder skal sikres mulighed for etablering af udhuse og overdækkede arealer til cykler, barnevogne, oplag, affaldsopbevaring og -håndtering på en hensigtsmæssig og fremtidssikret måde,
- boligområders præg må ikke skæmmes/ændres ved f. eks. skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer o. lign.,
- enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end ejendommens beboere, og når ejendommen som helhed ikke f. eks. ved skiltning, parkering, støj- og lugtgéner ændrer karakter af bolig.
- tæt lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o. lign) må kun opføres/være opført i højst to etager,
- det skal sikres, at det for bebyggelsen nødvendige antal p-pladser kan opfyldes indenfor lokalplanområdet,
- større terrænændringer må kun foretages efter et godkendt samlet projekt,
- kommunens grønne præg skal sikres ved beplantningsplaner,
- ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse skal udformes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **Støjretningslinier i kommuneplan og regionplan**

I henhold til Kommuneplan 1997-2009 skal der ved planlægning for støjfølsom arealanvendelse nær veje sikres et ækvivalent konstant støjniveau, der ikke overstiger 55 dB (A). Bringevejs trafik giver på den østligste del (Bringebakken - Jonstrupvej) en støjbelastning på lige omkring de 55 dB (A), og den forventes ikke at stige, men ved evt. ændringer af bebyggelsens facader mod vejen bør det sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke kommer til at overstige 30 dB.

I henhold til Regionplan 1997 for Københavns Amt må der ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for områder, der er belastet med et støjniveau højere end  $L_{DEN}$  55 dB fra flyvestation Værløse. Lokalplanområdet er beliggende lige uden for grænsen til denne støjkurve, og ved ændringer i bebyggelsen, der kan have betydning for beboelsesrum, bør det sikres, at det indendørs støjniveau ikke kommer over 30 dB.

### **Børneinstitution og skole.**

Lokalplanens delområde D, rummer børneinstitutionen ved Bringetoften. Delområdets grænse er fastlagt med mulighed for at justere matrikelgrænsen, således at det fulde legeareal indgår i matriklen.

Hjørneejendommen - kaldet "Kaningården" - ved Bringevej/Bringebakken har hidtil rummet Jonstrup Skole og miniklub for 0.-2. klasse. Ejendommen hører til Ny Bringe Grundejerforenings område, og er omfattet af Retningsplan, tinglyst 02.12.75 for hele grundejerforenings område. I Retningsplanen er ejendommens anvendelse angivet som "fællesfunktioner" til kollektive formål.

Da der nu er planer om at overflytte skolefunktionerne til Jonstrup Gl. Seminarium, og ejendommens fremtidige brug i den forbindelse vil komme under overvejelse, er den ikke medtaget i denne lokalplan. Ved en evt. fremtidig ændret anvendelse skal der udarbejdes en selvstændig lokalplan for området.

### **Trafikale forhold**

Området vejbetjenes af Bringevej, som er en kommunal fordelingsvej. De interne veje Bringetoften, Bringebakken og Bringekrogen er lokale boligveje.

Lokale stier forbinder bebyggelsesgrupperne indbyrdes og fører over de grønne områder til sti langs Jonstrup Å. I kommuneplanen er stien langs åen en hovedsti. Fra området giver den mod øst videre forbindelse til Jonstrup by og mod syd fører mindre landskabsstier til Møllemosen.

Lokalplanen sikrer disse veje og stier og indeholder ikke trafikale ændringer.

## **Miljøplan 1999-2000**

Ifølge kommunens miljøplan må pesticider ikke bruges i vedligeholdelsen af kommunale vej- og parkarealer, og kommunen opfordrer til, at vedligeholdelsen på grundejerforeningens fællesarealer og i private haver på tilsvarende måde sker uden brug af pesticider.

Miljøplanen indeholder også en generel målsætning om at optimere affaldsordninger og fremme affaldssortering. Bebyggelsens disponering i grupper omkring fælles adgangstorve giver gode muligheder for fællesordninger.

## **Varmeplan**

Lokalplanområdet ligger i et område, der efter kommunens varmeplan er udlagt til forsyning med naturgas med tilslutningspligt for ny bebyggelse.

Langt hovedparten af bebyggelsen er dog i sin tid opført med elvarme. Det gælder bebyggelserne ved Bringekrogen og Bringebakken og Bringetoften 25 - 45. Bebyggelsen på Bringetoften 1-24 og er opført med oliefyret centralvarme og "Kaningården" på Bringevej 99 og børneinstitutionen på Bringetoften 26 er tilsluttet naturgas.

Med lokalplanen bliver det efter bestemte retningslinier muligt at opsætte solfangere som supplerende varmekilde samt varmepumpeunits. Men lokalplanen ændrer ikke den gældende varmeplan, som betyder, at man har mulighed for og pligt til at tilslutte sig naturgasforsyningen, hvis man ønsker en anden opvarmningsform end den eksisterende.

## **Afløbsforhold.**

### *Kloaksystemet*

I lokalplanens område er der separate kloaksystemer. Det vil sige, at spildevand fra husholdninger ledes til spildevandsledninger og herfra videre til rensning på Måløv Renseanlæg, mens regnvand fra tage og befæstede arealer ledes til regnvandsledninger og videre til å og sø. Systemernes hovedledninger er sikret i deklarationer, og der sker ingen ændringer af disse i forbindelse med denne lokalplan.

### *Nedsivning - fremme af grundvandsdannelsen*

For at fremme dannelsen af grundvand anbefaler kommunen, at regnvand nedsives, hvor jordbunden er egnet til det. Det anbefales også, at regnvand opsamles og bruges til formål, hvor det kan erstatte vandværksvand.

### *Planer om nye regnvandsbassiner*

I det grønne område ved Jonstrup Å har kommunen planer om at indpasse regnvandsbassiner ved udløbene til åen. Bassinerne skal beskytte åen mod erosion, når vandet under regn strømmer ud. For at tilbageholde evt. oliespild bliver der etableret olieudskillere. Bassinerne udformes som søer med permanent vandspejl.

### **Naturbeskyttelsesinteresser**

Det grønne område nærmest Jonstrup Å er - som del af Møllemosen - en beskyttet naturtype efter naturbeskyttelseslovens § 3, og der må ikke foretages ændring af tilstanden uden tilladelse fra Københavns Amt.

### **Grundejerforeningen**

#### **Foreningens opgaver og formål**

Som nævnt i indledningen hører alle ejendommene til Ny Bringe Grundejerforenings område, og som det fremgår af gennemgangen af deklarationer i det følgende, er en række opgaver vedr. vedligeholdelse af fællesanlæg (veje, stier, tekniske anlæg, beplantning) pålagt grundejerforeningen, og alle grundejere i området har medlemspligt.

Det er foreningens formål at varetage medlemmernes fælles interesser og forpligtelser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

#### **Foreningens oplæg til lokalplan.**

Denne lokalplan er som nævnt udarbejdet på baggrund af oplæg fra grundejerforeningen. Af oplægget fremgår, at foreningen - med hensyn til områdets og bebyggelsens hoveddisponering - ønsker de oprindelige planers og deklarationers indhold samlet og videreført i en ny lokalplan. Samtidig er det ønsket, at den nye plan på en række punkter skal give mulighed for ændringer.

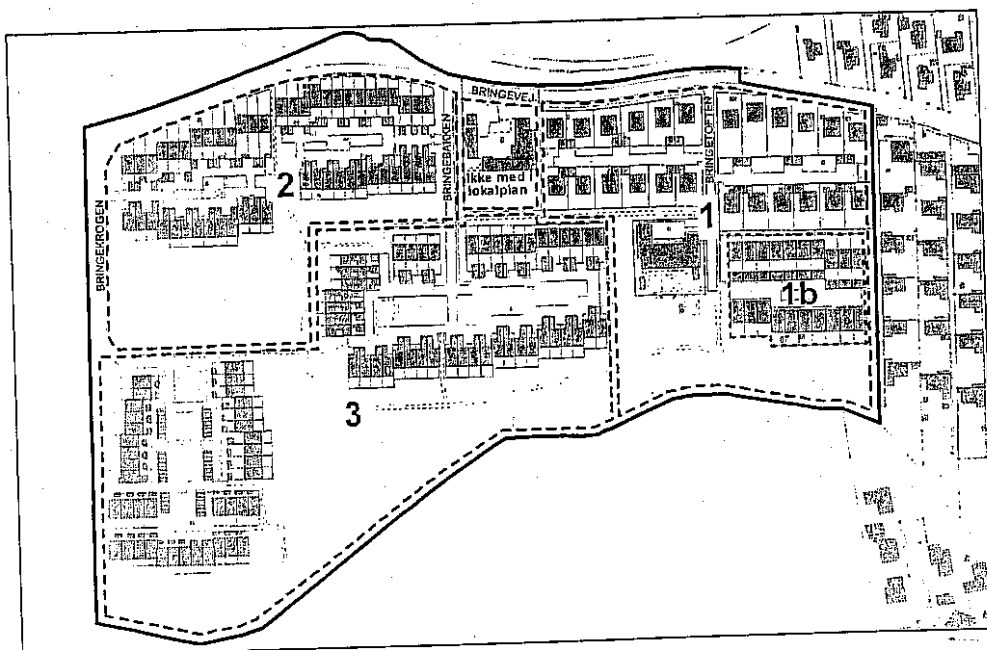
Foreningen har således ønsket, at der skal være mulighed for individuelle ændringer, når det kan ske under hensyn til at fastholde bebyggelsernes hovedkarakter. I den forbindelse har man også ønsket mulighed for at udføre små tilbygninger indenfor den enkelte parcel under forudsætning af, at byggelov og bygningsreglement kan respekteres. Endvidere har foreningen ønsket mulighed for, at der kan opsættes installationer, som solfangere, varmepumpeunits, antenner/parabler. Men da bebyggelsens herlighedsværdi er udsigten fra de enkelte huse over Møllemosen, skal opsætningen ske så diskret og neutralt som muligt.

#### **Deklarationer/dele heraf og planer der ophæves**

Som nævnt i det forrige er det et af formålene med denne lokalplan, at forenkle og samle de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal være gældende for området, og at ajourføre bestemmelserne i forhold til kommuneplanen. Derfor ophæves nogle af de oprindelige planer og deklarationer, idet de sammenskrives og erstattes af lokalplanen.

Som nævnt er det også formålet med lokalplanen at fastlægge nye regler for hvordan, der må foretages mindre ændringer på den enkelte ejendom.

Visse bestemmelser i af de oprindelige deklarationer bliver så uforenelige med lokalplanen, og ophæves derfor. Deklarationernes øvrige indhold bibeholdes, f. eks. bestemmelser om grundejerforening og medlemspligt, da en ny lokalplan ikke kan optage sådanne bestemmelser.



**Deklarationer og planer, der optages i/ erstattes af lokalplanen, og som derfor ophæves indenfor lokalplanens område:**

*Retningsplan, tinglyst 02.12.75, hidtil gældende for hele området og som ved områdets udbygning fastlagde helhedsplanen for hele områdets disponering til bebyggelse, fællesfunktioner og grønne områder samt vej- og stiforhold.*

*Tillæg 1 til retningsplan, tinglyst 16.06.1976, med supplerende bestemmelser for bebyggelserne ved Bringetoften 1- 63, område 1 på kort.*

*Tillæg 2 til retningsplan, tinglyst 12.04.1977, med supplerende bestemmelser for bebyggelserne ved Bringekrogen 1-51 og Bringebakken 2- 52, område 2 på kort.*

*Lokalplan nr. 3, tinglyst 25.04.78, med supplerende bestemmelser for bebyggelserne Bringekrogen 2-78 og Bringebakken 7-90, område 3 på kort.*

**Deklarationer hvor enkelte bestemmelser som er uforenelige med lokalplanen ophæves:**

*Deklaration af 01.10.76 kun gældende for Bringetoften 25-63 i omr. 1b indeholder en paragraf (§2) om bebyggelsens udvendige fremtræden, som ophæves med lokalplanen. Dele af indholdet er uforeneligt med lokalplanens formål, og andre dele erstattes af lokalplanen. Deklarationens øvrige paragraffer bibeholdes, idet de handler om antenne- og telefonkabler og ikke kan erstattes af lokalplanen. Påtaleretten tilkommer grundejerforeningen.*

*Deklaration af 06.06.77 gældende for område 2* indeholder en bestemmelse (i § 9 tredje afsnit) om at udvendige antenner ikke må opsættes, som ophæves og erstattes af lempede bestemmelser i lokalplanen. Deklarationen indeholder endvidere en paragraf (§ 13) om bebyggelsens udvendige fremtræden, som ophæves med lokalplanen. Dele af indholdet er uforeneligt med lokalplanens formål, og andre dele erstattes af lokalplanen. Deklarationen indeholder endelig en paragraf (§ 16) om parkeringsforbud for lastbiler og andre større køretøjer, som også ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser og den almindelige færdselslov. Deklarationens øvrige paragraffer bibeholdes, idet de handler om f.eks. grundejerforening og pligt til medlemskab, anlæg og vedligeholdelse af veje og stier, kloakering og vedligeholdelse af ledninger, elforsyning, antenne- og telefonkabler, tilskødning af fællesarealer til grundejerforening, vedligeholdelse af beplantning, vedligeholdelse af brandmure, husdyr mv., som ikke kan erstattes af lokalplanen.

*Deklaration af 02.05.79 gældende for område 3* indeholder en bestemmelse (i § 9 tredje afsnit) om, at udvendige antenner ikke må opsættes, som ophæves og erstattes af lempede bestemmelser i lokalplanen. Deklarationen indeholder endvidere en paragraf (§ 13) om bebyggelsens udvendige fremtræden, som ophæves med lokalplanen. Dele af indholdet er uforeneligt med lokalplanens formål, og andre dele erstattes af lokalplanen. Deklarationen indeholder endelig en paragraf (§ 16) om parkeringsforbud for lastbiler og andre større køretøjer, som også ophæves og erstattes af lokalplanens bestemmelser og den almindelige færdselslov. Deklarationens øvrige paragraffer bibeholdes, idet de handler om f.eks. grundejerforening og pligt til medlemskab, kloakering og vedligeholdelse af ledninger, elforsyning, antenne- og telefonkabler, tilskødning af fællesarealer til grundejerforening, vedligeholdelse af beplantning, vedligeholdelse af brandmure mv., som ikke kan erstattes af lokalplanen.

*Deklaration af 16.06.76 gældende for område 1* indeholder en bestemmelse (§ 2 sidste afsnit) om placering af bebyggelsen til børneinstitution inden for et afgrænset byggefelt, som ophæves med lokalplanen. Deklarationens øvrige indhold bibeholdes, da den ikke indeholder bestemmelser, der er uforenelige med lokalplanen eller erstattes af lokalplanen. Bestemmelserne vedrører forhold som overdragelse af areal til børneinstitution til kommunen, grundejerforening og pligt til medlemskab, anlæg og vedligeholdelse af veje og stier, kloakering, elforsyning, fællesantenneanlæg og tilslutningspligt, tilskødning af fællesarealer til grundejerforeningen, vedligeholdelse af beplantning, vedligeholdelse af brandmure samt husdyr mv.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18, kun udstykkes og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører 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 planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

## **Midlertidige retsvirkninger**

Fra lokalplanforslaget er offentliggjort må der i følge § 17 i lov om planlægning ikke bygges i strid med forslaget eller på anden måde etableres forhold, der kan foregribe indholdet af lokalplanen. Eksisterende hidtil lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, dog højst ét år efter offentliggørelsen af forslaget.

## Lokalplan nr. 64

### i Værløse Kommune for Ny Bringe-området

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for området nævnt i § 2.

#### § 1. Formål

1.1. Det er lokalplanens formål:

*at fastlægge regler for, hvordan der kan foretages mindre ændringer på den enkelte ejendom under hensyn til at fastholde væsentlige træk af betydning for udsigtsforhold og helhed i bebyggelsens ydre fremtræden,*

*at forenkle og samle de bebyggelsesregulerende bestemmelser, samt at ajourføre bestemmelserne i forhold til kommuneplanen, og i den forbindelse ophæve de oprindelige planer og deklarationer i det omfang de er uforenelige med lokalplanens bestemmelser eller erstattes af disse,*

*at fastholde områdets hoveddisponering med hensyn til bebyggelse og anvendelse, veje og stier, de fælles grønne områder og afskærmende rammebeplantninger omkring de enkelte bebyggelser og i forhold til det omgivende landskab.*

#### § 2. Områdets afgrænsning

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.:

3p, del af 3 bb, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez, 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fm, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3ga, 3gb, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gh, 3gi, 3gk, 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gv, 3gx, 3gy, 3gz, 3gæ, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hg, 3hh, 3hi, 3hk, 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, 3im, 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, 3lg, 3lh, 3li, 3lk, 3ll, 3lm, 3ln, 3lo, 3lp, 3lq, 3lr, 3ls, 3lt, 3lu, 3lv, 3lx, 3ly, 3lz, 3læ, 3lø,

3ma, 3mb, 3mc, 3md, 3me, 3mf, 3mg, 3mh, 3mi, 3mk, 3ml, 3mm, 3mn, 3mo, 3mp, 3mq, 3mr, 3ms, 3mt, alle af Bringe By, Værløse Kommune samt alle parceller, der efter den 1.11.2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i områder til boligformål (B1a, B1b, B1c, B2, B3a, B3b) område til serviceformål (D1) og grønne områder (G) som vist på kortbilag 1.

### § 3. Områdets anvendelse

#### *Områder til boligformål*

- 3.1. I områder mærket B på kortbilag 1 må ejendomme kun anvendes til boligformål\*, helårsbeboelse - i områderne B1a og B1b i form af åben lav bebyggelse (fritliggende huse) og i områderne B1c, B2, B3a, B3b i form af tæt, lav bebyggelse (rækkehuse) - med tilhørende fælles adgangstorve med opholds- og færdselsarealer, parkering/carporte og udhuse for bebyggelsen.

Der må på hver ejendom kun indrettes én bolig.

*\* 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.*

- 3.2. Uanset ovenstående kan en ejendom, når særlige forhold taler for det, og når det efter forudgående orientering af grundejerforening og omboende efter planlovens regler herom, skønnes rimeligt, tillades anvendt til andet end boligformål, f. eks. liberalt erhverv, servicefunktion, kulturel funktion eller teknisk fællesfunktion. Det er en betingelse, at funktionen ikke ændrer områdets karakter af boligområde og ikke er til ulempe for omboende eller medfører parkering, der ikke er plads til i området.

#### *Område til lokale fælles- og serviceformål*

- 3.3. Området mærket D på kortbilag 1 må kun anvendes til lokale fælles- og serviceformål, f. eks børneinstitution.

#### *Grønne områder*

- 3.4. Områder mærket G på kortbilag 1 skal være fælles friarealer for lokalplanområdets øvrige delområder. Arealerne må kun til rekreative formål og som naturprægede arealer – herunder en mindre del som regnvandsbassin med karakter af sø. Der henvises også til § 8 pkt. 8.3.

## § 4. Udstykning

### *Områder til boligformål*

- 4.1. I områder mærket B på kortbilag 1 må der ikke udstykkes yderligere, dog kan mindre matrikulære justeringer foretages.

### *Område til lokale fælles- og serviceformål*

- 4.2. I områder mærket D på kortbilag 1 må udstykning - bortset fra matrikulering af vejareal og justering af skel i forhold til områdegrænse - kun ske efter en samlet plan for det enkelte område, som efter kommunalbestyrelsens skøn giver en hensigtsmæssig disponering i forhold til anvendelsen, herunder med hensyn til opholdsarealer, vejadgang og parkering.

### *Grønne områder*

- 4.3. I områder mærket G på kortbilag 1 må udstykning - bortset fra matrikulering af vej- og stiareal - kun ske til almene rekreative formål og evt. tekniske formål (f. eks. regnvandsbassin), der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses.

## § 5. Veje, stier, parkering

### *Veje- og stier*

- 5.1. Udlagte vej-, sti- og fortovsarealer som vist på kortbilag 1 bibeholdes. Mindre justeringer af forløb kan dog tillades.

### *Parkering i boligområder*

- 5.2. I områder mærket B på kortbilag 1 skal der være to parkeringspladser (inklusive private carporte) for hver bolig.

Oprindelig carport og parkeringsareal på den enkelte ejendom må ikke inddrages til andre formål, f.eks. længerevarende oplag/ henstilling af f. eks. campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer.

### *Parkering i område til lokale fælles- og serviceformål*

- 5.3. I område mærket D på kortbilag skal det sikres, at områdets parkeringsbehov efter kommunalbestyrelsens skøn kan opfyldes indenfor områdets grænser.

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering - herunder tilbygninger og udvendige installationer

### *Boligområder*

- 6.1. I alle områder mærket B på kortbilag 1 må der ikke opføres ny bebyggelse og opsættes skæmmende installationer. Dog må der

på boligejendommene foretages mindre udvidelser, opføres tilbygninger samt opsættes udvendige installationer, som solfangeranlæg, varmepumpeunits, antenner og lignende efter retningslinierne i de følgende bestemmelser i § 6 samt i § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden.

*Bemærk: Ved tilbygninger og udvidelser skal altid indhentes byggetilladelse eller foretages anmeldelse til kommunen efter byggelovgivningens bestemmelser herom.*

## 6.2. Område B1a og B1b

### *Tilbygning til beboelse*

- 6.2.1 Ved de eksisterende bygningers sydfacader kan arealer under eksisterende tag - altan på 1.sal og terrasse i stueplan - inddrages til beboelsesareal eller til udestue/vinterhave (uopvarmet glasinddækning). Det er en betingelse at den ny facade får samme opdeling som eksisterende.

### *Tilbygning udhuse, overdækket areal mv.*

- 6.2.2. Fritliggende\* udhuse, drivhuse og overdækket areal på under 10 kvm. kan opføres efter reglerne i det almindelige bygningsreglement under forudsætning af, at eksisterende hegn og hæk mod nabo, sti og vej og fællesarealer ikke fjernes eller beskadiges.

\*(afstand mindst 2,5 m fra andre bygninger på samme ejendom)

På ejendomme med dertil markerede byggefelter på kortbilag 2 må etableres overdækket areal/udhuse indenfor felterne dog højst 25 kvm. og med samme karakter som eksist. carporte.

### *Solfangere*

- 6.2.3. Solfangeranlæg kan opsættes:
- plant på beboelsesbygningernes skrå tagflader,
  - på sydfacader placeret på gavl eller rækværk,
  - på egen ejendom i øvrigt, når højden ikke kommer over 2,5 m målt fra naturligt terræn, dog også på tag af carport, når højden ikke kommer over 65 cm målt fra tag. Elementerne skal inddækkes, og farven skal være mørk skifergrå og mat. Der henvises til bilag 8.

### *Varmepumpeunits*

- 6.2.4. Varmepumpeunits må *ikke* opsættes på beboelsesbygningernes tage, men kan opsættes:
- på egen ejendom i øvrigt, når enhedens højeste punkt ikke kommer over 2,5 m målt fra naturligt terræn.
- Bemærk: Varmepumpeunits skal opsættes og vedligeholdes således, at gældende regler om højest tilladeligt støjniveau i forhold til naboejendomme til enhver tid respekteres.

#### *Antenner, parabolantenner*

- 6.2.5. Antenner og parabolantenner må *ikke* opsættes på tage, bygningsfacader og udvendigt på altaner, men kan opsættes:
- indvendigt på altaner, når de fremtræder i samme farvetone som baggrunden. Parabolantenner kan også opsættes udvendigt på altanrækværker, når de fremtræder i samme farvetone som rækværkerne.
  - på egen ejendom i øvrigt, når højden ikke kommer over 1,8 m.

### 6.3. Område B1c, B2, B3a og B3b

*Tilbygning til beboelse ved syd- og vestfacader Bringetoften 25-63, Bringebakken 2-52, Bringekrogen 1-51, Bringebakken 7-57, 54-60 og 76-90 og Bringekrogen 20-58 og ved vestfacader på Bringebakken 62-74 og Bringekrogen 2-18 samt østfacader Bringekrogen 60-78*

- 6.3.1. Ved sydfacader på Bringetoften 25-63 (*kortbilag 3*), Bringebakken 2-52 og Bringekrogen 1-51 (*kortbilag 4*) samt på Bringebakken 7-57, 54-60 og 76-90 (*kortbilag 5*) og på Bringekrogen 20-58 (*kortbilag 6*) og ved vestfacader på Bringebakken 62-74 (*kortbilag 5*) og på Bringekrogen 2-18 (*kortbilag 6*) samt ved østfacader på Bringekrogen 60-78 (*kortbilag 6*) kan arealer under eksisterende tag - altan på 1.sal og terrasse i underliggende stueplan - inddrages til beboelsesareal eller til udestue/vinterhave (uopvarmet glasinddækning)

I stueplan kan der ved samme facader yderligere inddrages 1 m i højst 2/3 af facadebredden på betingelse af, at tilbygningen opføres efter retningslinier som vist på bilag 7. Hvis tilbygningen er beliggende nærmere naboskel end 2,5 m skal udføres fællesmur i skel. Fællesmuren skal have højde og længde ud fra facaden svarende til tilbygningen og opfylde krav i bygningsreglement vedrørende brandadskillende konstruktioner mellem sammenbyggede enfamiliehuse. Den der først ved tilbygning foranlediger fællesmuren har pligt til at udføre den, og den berørte nabo har pligt til at tåle den.

- 6.3.2 *Tilbygning til beboelse ved nordfacader Bringetoften 39-43, Bringebakken 2-28, Bringekrogen 1-25, Bringebakken 7-17 og 54-60 samt vestfacader Bringekrogen 60-78*

Ved nordfacader på Bringetoften 39-43 (*kortbilag 3*), på Bringebakken 2-28 og Bringekrogen 1-25 (*kortbilag 4*), på Bringebakken 7-17 og 54-60 (*kortbilag 5*) og ved vestfacader på Bringekrogen 60-78 (*kortbilag 6*) kan inddrages 1 m i højst 2/3 af facadebredden til beboelse eller til udestue/vinterhave (uopvar-

met glasinddækning) på betingelse af, at tilbygningen opføres med bygningsprofil efter retningslinier som vist på bilag 7. Hvis tilbygningen er beliggende nærmere naboskel end 2,5 m skal udføres fællesmur i skel. Fællesmuren skal have højde og længde ud fra facaden svarende til tilbygningen og opfylde krav i bygningsreglement vedrørende brandadskillende konstruktioner mellem sammenbyggede enfamiliehuse. Den der først ved tilbygning foranlediger fællesmuren har pligt til at udføre den, og den berørte nabo har pligt til at tåle den.

*Tilbygning af udhuse, overdækket areal mv.*

- 6.3.3 Fritliggende\* udhuse, drivhuse og overdækket areal på under 10 kvm. kan opføres efter reglerne i det almindelige bygningsreglement under forudsætning af, at eksisterende hegn og hæk mod nabo, sti, vej og fællesarealer ikke fjernes eller beskadiges.

\*(afstand mindst 2,5 m fra andre bygninger på samme ejendom).

På ejendomme med dertil markerede byggefeltter på kortbilag 3, 4, 5 og 6 må etableres overdækket areal/udhuse indenfor felterne dog højst 25 kvm. og med samme udseende og farve som eksisterende carporte.

*Solfangeranlæg*

- 6.3.4. Solfangeranlæg må opsættes på tage efter følgende retningslinier samt :

Elementernes højde må ikke være mere end 65 cm over tagfladen. Det forudsættes at tagfladen, hvorpå solfangeren opsættes, ikke – i forbindelse med tagrenovering – er hævet mere end 10 cm over den oprindelige tagflade, idet solfangere ellers ikke kan tillades opsat. Elementerne skal inddækkes, og farven skal være mørk skifergrå og mat. Der henvises til bilag 8.

På ejendomme med *nord/sydfacader* skal elementerne – afhængig af placeringen af evt. ovenlys - opsættes med en afstand på 1-2 m målt fra tagfladens nordkant. På ejendomme nærmest Bringevej (Bringekrogen 1-25 og Bringebakken 2-28) skal opsætningen dog ske med en afstand på 1- 2 m målt fra tagfladens sydkant. Elementerne skal opsættes, så de danner sammenhængende rækker over naboskel (se også bilag 3, 4, 5 og 6 vedrørende princip for placering). Rækkefølgen ved opsætningen skal være: Første element skal altid opsættes nærmest et naboskel, og de næste i forlængelse heraf. Hvis en af naboejendommene har opsat solfanger, skal der startes ved dette naboskel, således at elementerne danner sammenhængende rækker.

På ejendomme med *øst/vestfacader* skal elementerne opsættes så de danner sammenhængende række (se også bilag 5 og 6) øst/vest

midt over tagfladen. Ved etapevis opsætning skal første element altid placeres midt på taget. Et evt. andet element placeres umiddelbart vest for første element og et evt. tredje element placeres umiddelbart øst for første element. Elementerne skal altid holdes i en afstand af mindst 1 m fra tagfladernes kant mod vest og øst.

#### *Varmepumpeunits, antenner og parabolantennener*

- 6.3.5. Varmepumpeunits og antenner/paraboler må *ikke* opsættes på tage, på de murede gule gavle eller på gennemgående sorte stene, men må opsættes:

- indvendigt på altaner, når de fremtræder i samme farvetone som baggrunden. Parabolantennener kan også opsættes udvendigt på altanrækværker, når de fremtræder i samme farvetone som rækværkerne.
- på egen ejendom i øvrigt, når højden ikke kommer over 1,8 m.

*Bemærk: Varmepumpeunits skal opsættes og vedligeholdes således, at gældende regler om højest tilladeligt støjniveau i forhold til naboejendomme til enhver tid respekteres.*

#### *Forøgelse af sternhøjde ved tagrenovering*

- 6.3.6. Ved tagrenoveringer skal forhøjelsen af stern fastlægges blokvis og skal være så lille som teknisk forsvarligt og højst 35cm.

#### *Glasoverdækning af atriumgårde (Bringebakken 48-52 og 62-74)*

- 6.3.7 Glasoverdækning af atriumgård (omdannelse af atriumgård til uopvarmet udestue i ejendommene på Bringebakken 48-52 og 62-74) kan tillades, når det sker i overensstemmelse med et gennem grundejerforeningen fremsendt projekt, som opfylder krav i byggelov (bygningsreglement for småhuse) m.h.t. lys, ventilation, flugtvej for rum i eksist. bolig), og som med hensyn til højde af glasoverdækning over eksist. tagflader efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er i strid med lokalplanens formål.

#### *Område til lokale fælles og -serviceformål*

- 6.4. I område D på kortbilag 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 og ny bebyggelse må kun opføres i en afstand af mindst 3 m til områdegrænserne.

- 6.4.1 I område D må bebyggelse ikke opføres med større højde end den nuværende bebyggelse (beliggende i kote 15.70 og med en højde på 3,3 m).

#### *Grønne områder*

- 6.5. De fælles friarealer, områder mærket G på kortbilag 1, skal forblive ubebyggede. Dog kan grundejerforeningen lade opføre mindre bygninger og tekniske anlæg, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt knytter sig til områdernes anvendelse og vedligeholdelse.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### *Boligområder*

- 7.1 I alle områder mærket B skal bebyggelsens ydre fremtræden i det væsentlige fastholdes. Mindre betydende ændringer må foretages, når følgende retningslinier af betydning for helheden iagttages:

### *Område B1a og B1b*

- 7.2 I område B1a og B1b må beboelsesbygningernes tage ikke ændres med hensyn til tagform, farvetone og materialekarakter\*, og bygningernes oprindelige facadeopdeling mod nord og syd skal respekteres, herunder ved evt. fremrykning af facaderne mod syd.

\*Bemærkning: Bestemmelsen er ikke til hinder for at der isættes enkelte tagvinduer, men der må ikke opsættes kviste. Tagdækning kan udskiftes med andre materialer i mørk grå/sort farve og må ikke være reflekterende.

Til facadeelementer, vinduer og døre, carporte, udhuse, faste hegn må kun anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens og grundejerforeningens skøn fremtræder som afdæmpede, *ikke* signalfarver.

### *Område B1c, B2 og B3a og B3b*

- 7.3 I område B1c, B2 og B3a og B3b skal blokkenes murede gule gavle og sorte gennemgående stern samt hvide betonvægge mellem de enkelte boliger bibeholdes.

Bebyggelsernes oprindelige facadeopdeling skal respekteres, herunder ved evt. fremrykninger af facaderne.

På altanernes rækværk skal øverste og nederste sorte bånd bibeholdes. Det nederste skal fortsat dække etageadskillelsens betonkant.

Til facadeelementer, vinduer, døre, carporte, udhuse, faste hegn må kun anvendes farver, der efter Kommunalbestyrelsens og Grundejerforeningens skøn fremtræder afdæmpede, *ikke* signalfarver.

### *Område til lokale fælles og -serviceformål.*

- 7.4. I område D skal det ved fremtidige ændringer tilstræbes, at bebyggelsen efter kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med nabobebyggelserne og områdets natur med hensyn til materialer og farver på bygningsdele, hegn og andre faste konstruktioner.

### *Alle områder*

- 7.5 For alle områder gælder, at skiltning og reklamering kun må finde sted i særlige tilfælde og kun med Kommunalbestyrelsen særlige godkendelse.

## § 8. Ubebyggede arealer og beplantning.

### *Boligområderne*

8.1 Indenfor boligområderne – område B1a, B1b, B1c, B2, B3a og B3b fastlægges følgende for de ubebyggede arealer:

8.1.2 Carport- og parkeringsarealer inden for de enkelte boligområder vist på kortbilag 2, 3, 4, 5 og 6 skal opretholdes som sådanne.

8.1.3 Opholds- og legearealer inden for de enkelte boligområder vist på kortbilag 2, 3, 4, 5 og 6 skal opretholdes som sådanne nærområder for beboerne. Det kan dog tillades at opføre overdækninger /indhegninger til brug for evt. fællesordninger vedrørende affaldssortering.

8.1.4 Boligejendommenes eksisterende levende hegn/ hække og faste hegn mod vej, sti og fællesarealer skal bibeholdes.\*

\*Bemærkning: Boligejendommenes hegn mod vej, sti og fællesarealer er oprindeligt etableret efter godkendt plan for de enkelte bebyggelser

8.1.5. Områdernes karakter af boligområder må ikke skæmmes ved skiltning, oplag af f.eks. campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer o. lign.

### *Område til lokale fælles- og serviceformål*

8.2 Indenfor området fastlægges følgende for de ubebyggede arealer:

8.2.1 Der skal stedse opretholdes et efter Kommunalbestyrelsens skøn tilstrækkelig stort opholds- og legeareal i forhold til bebyggelsens omfang og anvendelse.

8.2.2 Hegn mod vej og fællesarealer skal have en grøn karakter.

### *Grønne områder*

8.3 For de grønne områder – områder mærket G på kortbilag- fastsættes følgende:

8.3.1 Rammebeplantninger og hegn mod vest og nord på kortbilag 1 skal bibeholdes og vedligeholdes som afskærmende beplantning.

8.3.2 På området nord for Bringevej kan et mindre areal (ved mærket h\* på kortbilag 1) anvendes til midlertidig oplag af grenaffald og lignende fra beskæring og vedligeholdelse af bebyggelsernes rammebeplantninger.

8.3.3 Områderne nærmest åen skal fremtræde som naturprægede områder, mens arealerne mellem bebyggelsesgrupperne kan anvendes til sportsbaner og legeområder af mere intensiv karakter.

- 8.3.4 Den nærmere udformning af regnvandsbassin - med hensyn til placering, omfang, terrænmæssig tilpasning og beplantning - må kun ske efter en samlet godkendt plan som efter Kommunalbestyrelsens og grundejerforeningens vurdering er tilpasset landskabsforholdene på stedet.

*Bemærk: Det grønne område nærmest Jonstrup Å er - som del af Mølle-mosen - en beskyttet naturtype efter naturbeskyttelseslovens § 3, og der må ikke foretages ændring af tilstanden uden tilladelse fra Københavns Amt*

## **§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.**

- 9.1 Evt. ny bebyggelse i område D på mere end 60 kvm. opvarmet til mindst 18 grader skal være tilsluttet den fælles varmemforsyning i området i form af naturgas.

## **10. Ophævelse af lokalplan**

- 10.1 Inden for nærværende lokalplans område ophæves lokalplan nr. 3 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 29.3.1978 og tinglyst den 26.4.1978.

## **11. Ophævelse af deklarationer eller dele heraf**

- 11.1 *Følgende dokumenter ophæves i det hele for det område som lokalplanen omhandler:*

- 11.1.1 Dokument om udstykning mv., tinglyst 02.12.75 på matr. nr. 3bb, 3 p, og 3r ("Retningsplan et boligområde ved Bringevej.")

- 11.1.2 Dokument om bebyggelse, benyttelse udstykning, tinglyst 16.06.1976 på matr. nr. 3p og 3 r, (Tillæg nr. 1 (etape 1) til "Retningsplan for et boligområde ved Bringevej")

- 11.1.3 Dokument om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, tinglyst 12.04.1977 på matr. nr. 3 p, (Tillæg nr. 2 (etape 2) til "Retningsplan for et boligområde ved Bringevej")

- 11.2 *I følgende dokumenter ophæves enkeltbestemmelser, således:*

- 11.2.1 I dokument om bebyggelsens udvendige fremtræden mv, forsynings- og afløbsledninger mv., tinglyst 01.10.76 på matr. nr. 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez (Bringetoften 25-63) ophæves hele § 2 om bebyggelsens ydre fremtræden. Dokumentet bibeholdes i øvrigt.

- 11.2.2 I dokument om grundejerforening mv, samt udstykning mm, tinglyst 06.06.77 for matr. nr. 3p, ophæves bestemmelse i § 9 tredje afsnit om, at udvendige antenner ikke må findes på de enkelte grunde, samt hele § 13 om bebyggelsens udvendige fremtræden og hele § 16 om parkeringsforbud. Dokumentet bibeholdes i øvrigt
- 11.2.3 I dokument om grundejerforening mv, samt udstykning mm, tinglyst 02.05.79 for matr. nr. 3p, 3ha, 3hb, 3hc, 3hd, 3he, 3hf, 3hg, 3hh, 3hi, 3hk, 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, 3im, 3in ophæves en bestemmelse i § 9 tredje afsnit om, at udvendige antenner ikke må findes på de enkelte grunde, samt hele §13 om bebyggelsens udvendige fremtræden og hele § 16 om parkeringsforbud. Dokumentet bibeholdes i øvrigt.
- 11.2.4 I dokument om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, tinglyst 16.06.1976 for matr. nr. 3r og del af 3p, ophæves § 2 sidste afsnit (om børneinstitutionens placering).

### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplanen er i henhold til lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 18. december 2002.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Jesper Bach  
Borgmester

Hans J. Mortensen  
Teknisk direktør

### **Bilag**

#### **Kortbilag 1. (se bagerst i hæftet)**

Områdets afgrænsning, opdeling, hoveddisponering og arealanvendelse.

#### **Kortbilag 2, 3, 4, 5 og 6.**

Vedr. placering af tilbygninger samt vedr. carport og parkeringsareal og opholdsareal i områderne B1a og B1b, B1c, B2, B3a og B3b.

#### **Bilag 7.**

Tegning vedr. princip for udformning af tilbygninger i område B1c, B2, B3a og B3b

#### **Bilag 8.**

Tegning vedr. opsætning af solfangere

BRINGETOFTEN nr. 1-23 og nr. 2-24  
SITUATIONSPLAN, MÅL 1:1000

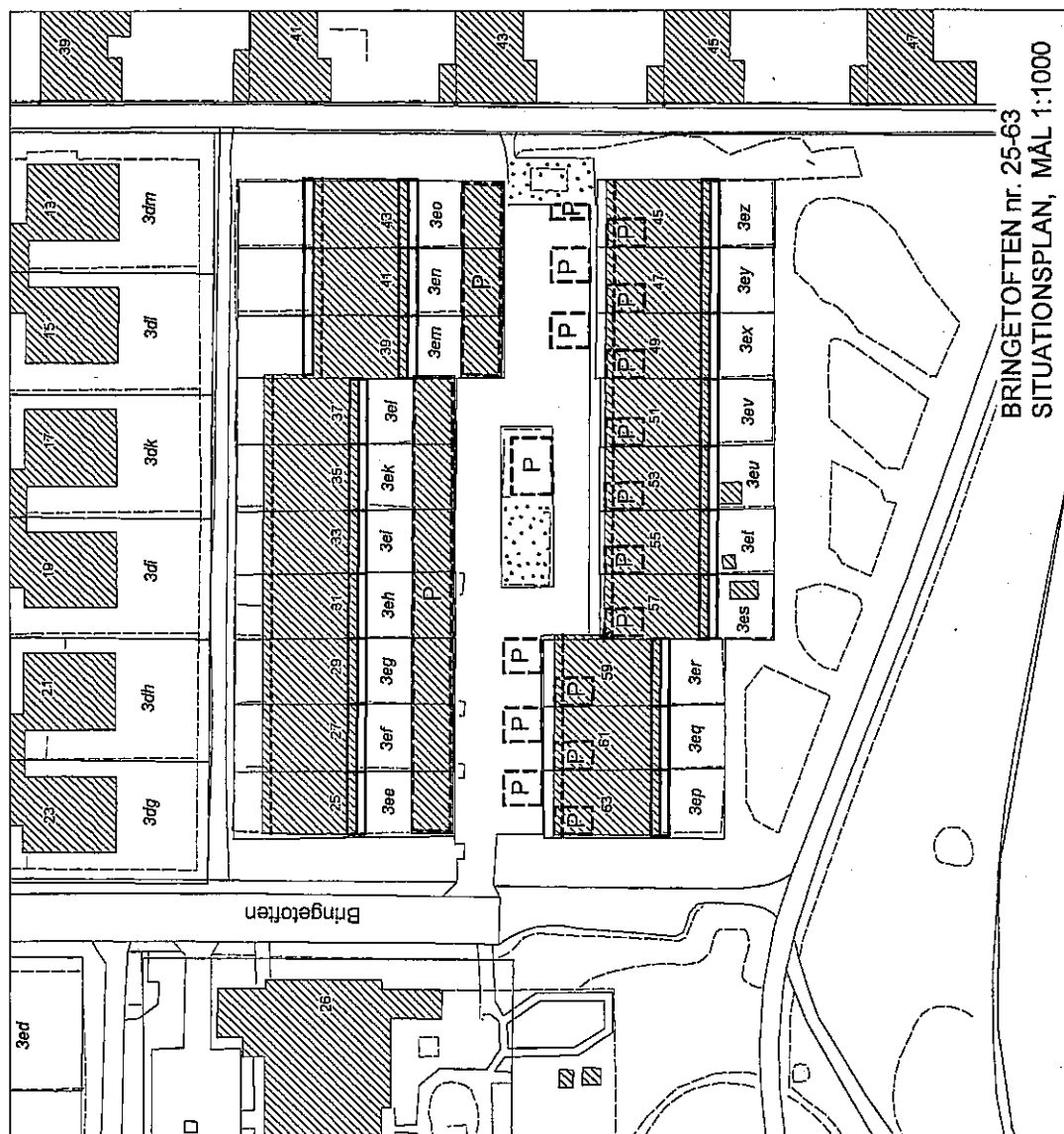
Bringevej

Bringetofte

-  BYGGEFELT FOR OVERDÆKNING OG UDHUSE
-  MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE UNDER EKSISTERENDE TAG OG ALTAN

-  OPHOLDS- OG LEGEAREAL
-  PARKERING OG CARPORTE

KORTBILAG 2  
Område B1a og B1b



BRINGTONEN nr. 25-63  
SITUATIONSPLAN, MÅL 1:1000

OPHOLDS- OG LEGEAREAL

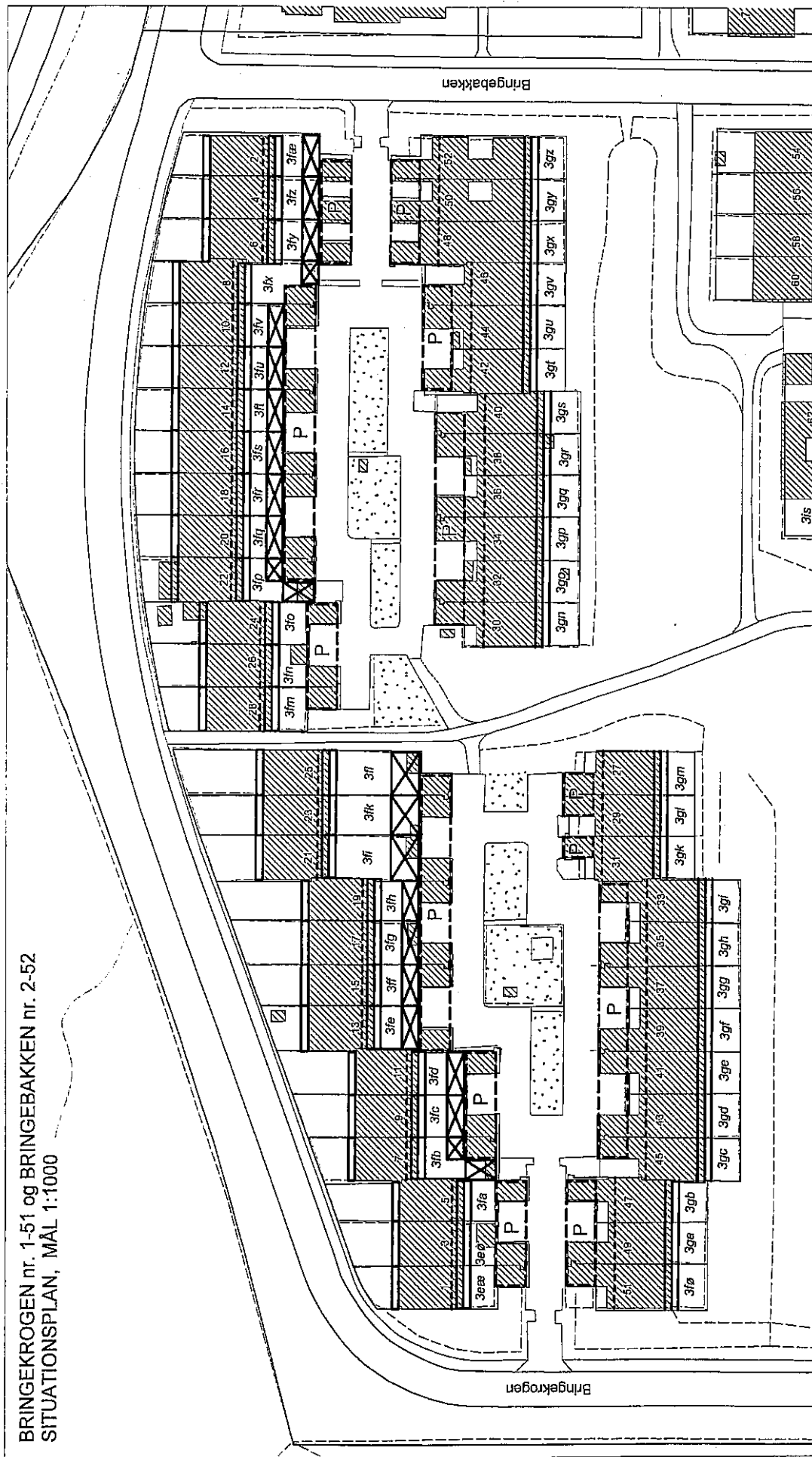
PARKERING OG CARPORTE

BYGGEFELT FOR OVERDÆKNING OG UDHUSE

MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE UNDER EKSIST. TAG OG ALTAN  
MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE I ET PLAN UD I TERRÆN

PLACERING SOLFANGERELEMENTER

BRINGEKROGEN nr. 1-51 og BRINGEBAKKEN nr. 2-52  
SITUATIONSPLAN, MÅL 1:1000



OPHOLDS- OG LEGEAREAL

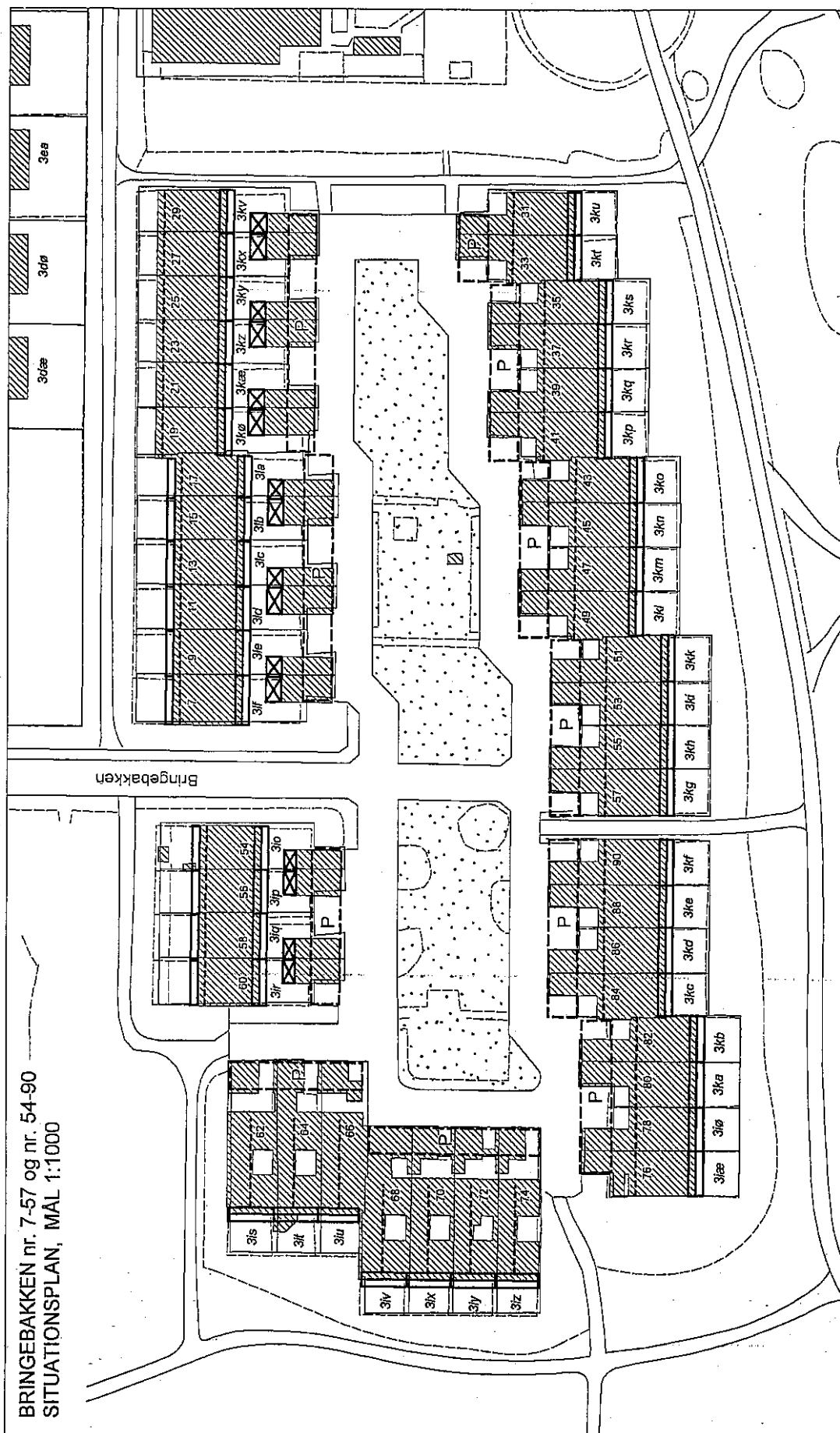
PARKERING OG CARPORTE

BYGGEFELT FOR OVERDÆKNING OG UDHUSE

MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE UNDER EKSIST. TAG OG ALTAN  
MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE I ET PLAN UD I TERRÆN

PLACERING SOLFANGERELEMENTER PÅ TAGE

BRINGEBAKKEN nr. 7-57 og nr. 54-90  
SITUATIONSPLAN, MÅL 1:1000



-  OPHOLDS- OG LEGEAREAL
-  PARKERING OG CARPORTE
-  BYGGEFELT FOR OVERDÆKNING OG UDHUSE
-  MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE UNDER EKSIST. TAG OG ALTAN
-  MULIGHED FOR UDVIDELSE AF BEBOELSE I ET PLAN UD I TERRÆN
-  PLACERING SOLFANGERELEMENTER

[ ] OPHOLDS- OG LEGEAREAL

[P] PARKERING OG CARPORTE

[X] BYGGEFELT FOR OVERDÆKNING OG UDHUSE

MULIGHED FOR UDVIDELSE AF:

[ ] BEBOELSE UNDER EKSIST. TAG OG ALTAN

[ ] BEBOELSE I ET PLAN UD I TERRÆN

----- PLACERING SOLFANGERELEMENTER

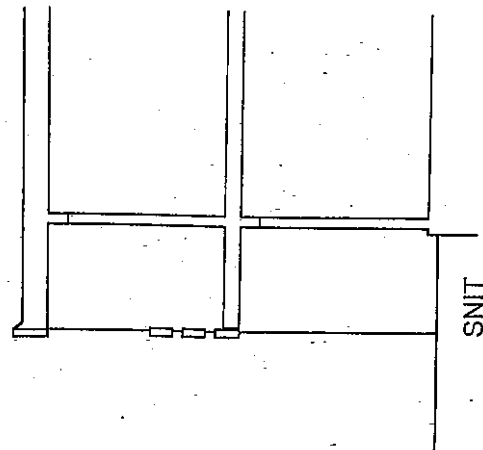
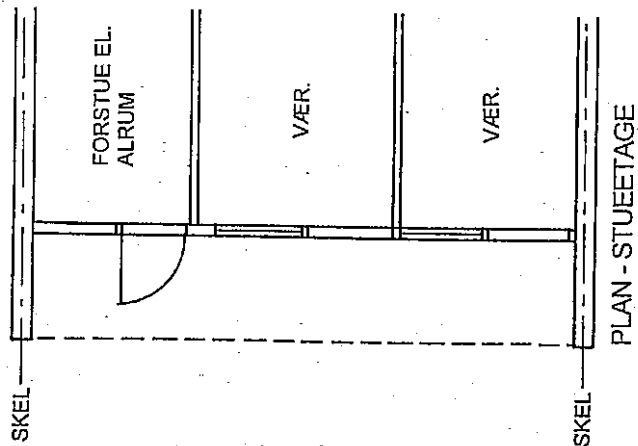
Bringe Krogen

P

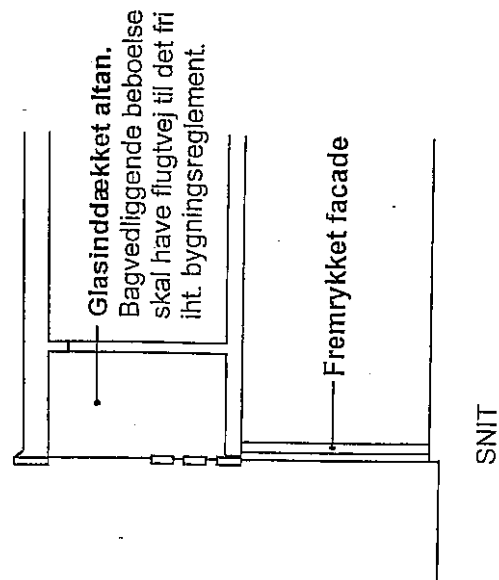
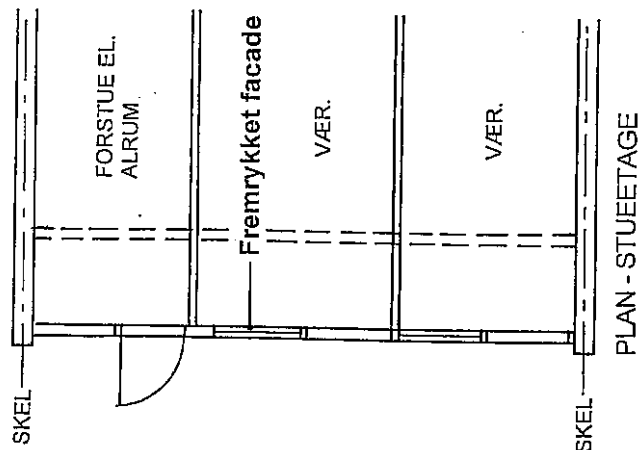
KORTBILAG 6  
Område B3b

BRINGEKROGEN nr. 2-78  
SITUATIONSPLAN, MÅL 1:1000

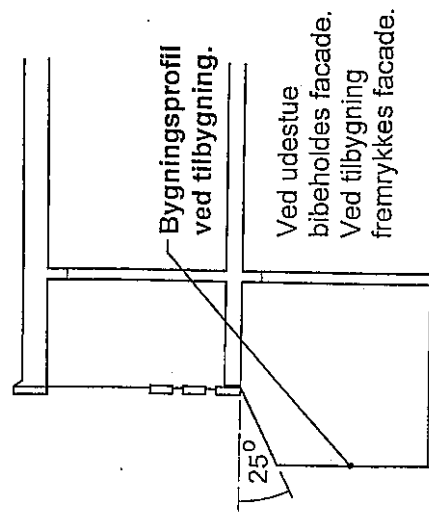
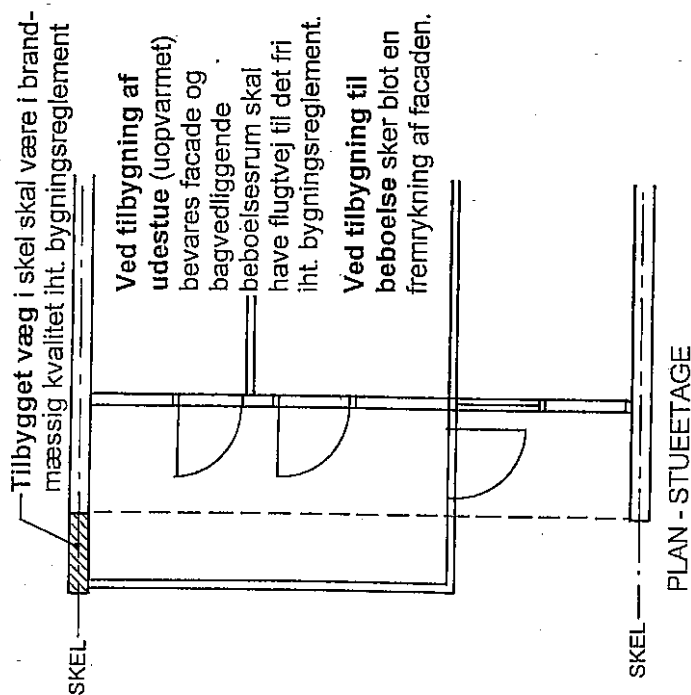
**EKSEMPEL:**  
NUVÆRENDE FORHOLD



**EKSEMPEL A:**  
UDVIDET BEBOELSE I STUEETAGEN  
(UNDER ALTAN) OG GLASINDÆKNING  
AF ALTAN PÅ 1.SAL



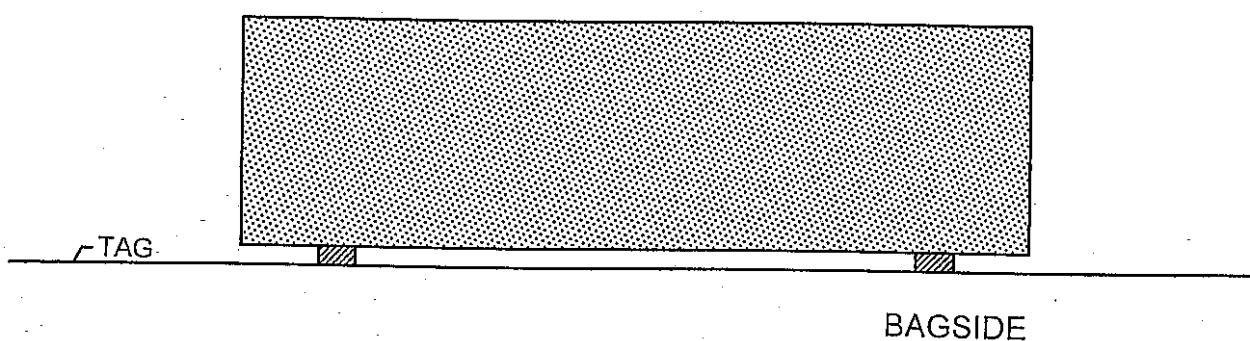
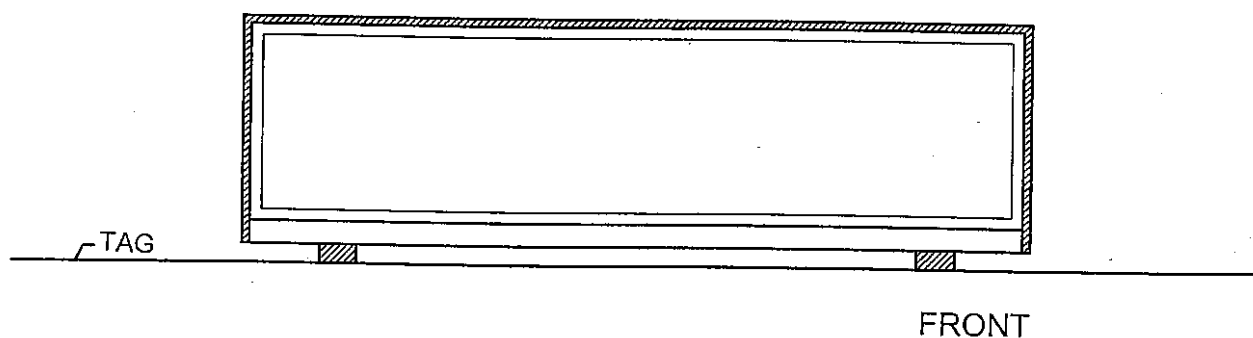
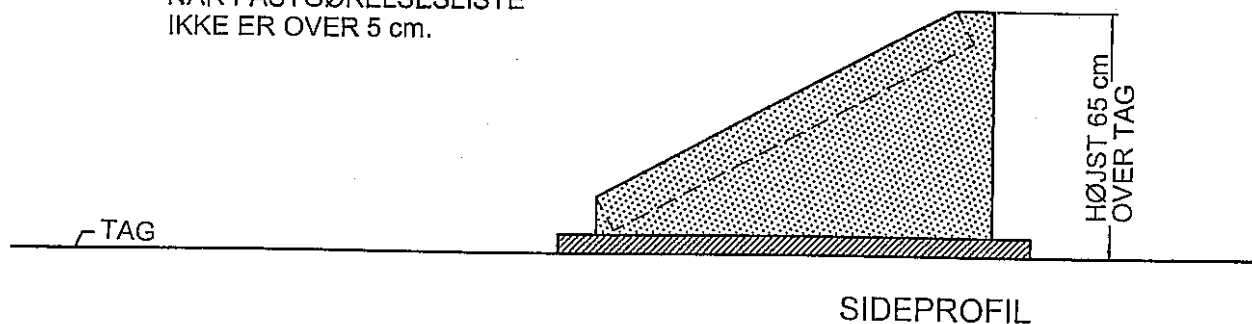
**EKSEMPEL B:**  
UDESTUE ELLER UDVIDET BEBOELSE I  
STUEETAGE VED INDRAGELSE AF AREAL  
UNDER ALTAN + 1 M I 2/3 AF HUSBREDDEN



Ved tilbygning af udestue (uopvarmet) bevarer facade og bagvedliggende beboelsesrum skal have flugtvej til det fri iht. bygningsreglement.

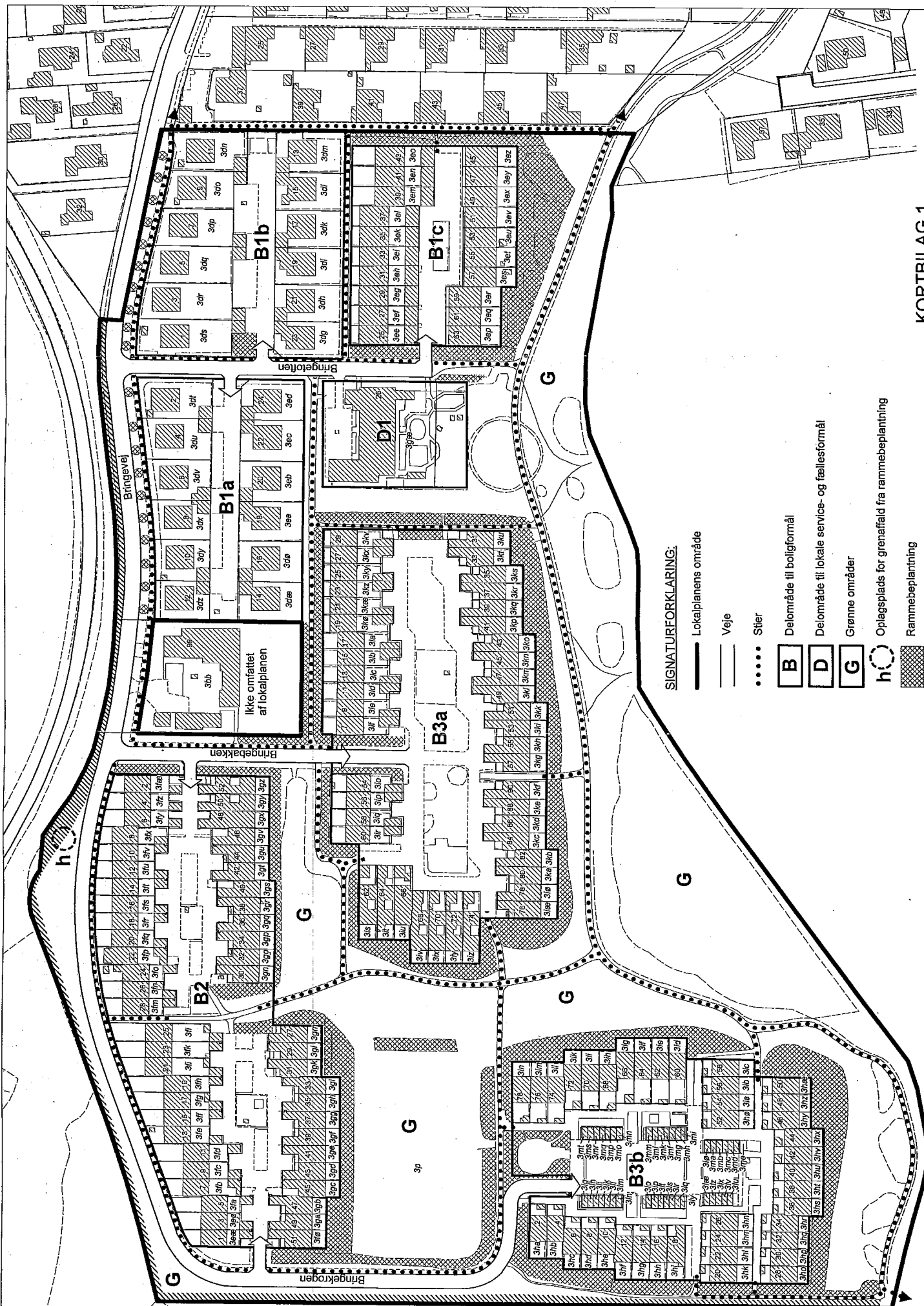
Ved tilbygning til beboelse sker blot en fremrykning af facaden.

- SOLFANGER MED MÅL 105 x 205 x 10 cm  
INDDÆKKES MED BEKLÆDNING I MØRK  
SKIFFERGRÅ OG MAT FARVE
- HØJDE OVER TAG MAX. 65 cm  
SVARENDE TIL:  
HÆLDNING CA. 30 °  
NÅR FASTGØRELSESLISTE  
IKKE ER OVER 5 cm.



## BILAG 8

VEDR. OPSÆTNING AF SOLFANGER.  
SE OGSÅ § 6.2.3 og § 6.3.4  
MÅL 1:20



SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplanens område
- Veje
- ..... Stier
- B** Delområde til boligformål
- D** Delområde til lokale service- og frællesformål
- G** Grønne områder
- h** Oplagsplads for grenafald fra rammebeplantning
- Rammebeplantning
- Afskærmende hegnsplantning

KORTBILAG 1

OMRÅDET AFGRÆNSNING OPDELING  
HOVEDDISPONERING OG AREALANVENDELSE