

## Indhold

Natur, miljø og bevaring .....	2
Klima og energi .....	3
Bysamfundet .....	3
Befolkning og boliger .....	3
Alle boligområder .....	3
Åben lav boliger .....	5
Tæt lav boliger .....	5
Etageboliger .....	6
Erhverv i boligområder .....	6
Beregning af etageantal .....	7
Grundstørrelse .....	7
Fortætning .....	8
Erhverv .....	8
Detailhandel .....	9
Parkering .....	9
Spillehaller .....	10
Serviceområder .....	11
Børn og unge .....	11
Børneinstitutioner .....	11
Skoler .....	11
Sundhed og omsorg .....	12

## **Natur, miljø og bevaring**

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives eller ombygges uden tilladelse. Bevaringsværdige bygninger nedrives som hovedregel ikke med mindre væsentlige interesser kan begrunde det.

### **Belysning**

Ved udformningen af permanente lysanlæg ved større og mindre veje samt gang- og cykelstier, på torve og pladser samt i parker, grønne områder, havneområder, kyststrækninger og i det åbne land skal belysningen begrænses til sit formål og bidrage til at underbygge stedets karakter og egenart.

Belysning af bygninger, facader, udstillingsvinduer og skilte skal ske diskret og under hensyntagen til den samlede oplevelse af bygningernes og bygningsforløbenes arkitektur.

Fritstående eller terrænedlagte belysningsarmaturer til oplysning af enkeltbygninger skal begrænses.

Lys i private haver må ikke have fjernvirkning og være til væsentlig gene for omboende.

I områder med store natur- og landskabsværdier og i områder, hvor det kan give væsentlige gener for omkringboende, skal større ovenlysvinduer i tage undgås.

### **Solceller og solfangere**

Solceller og solfangere må kun monteres på bevaringsværdige bebyggelser og anlæg, hvis dette kan udføres uden at bevaringsværdierne forringes.

Solceller og solfangere monteret på bevaringsværdige bygninger og anlæg skal tilpasses bygningernes og anlæggenes arkitektur, farver og materialer.

Inden for byzone er der i forbindelse med nybyggeri tilslutningspligt til den kollektive opvarmningsform, som forsyner det pågældende område. Såfremt det ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at anvende alternative og mere energirigtige opvarmningsformer eller lavenergibyggeri, er der mulighed for fritagelse for tilslutningspligten.

## **Klima og energi**

Ved fremtidig planlægning skal der så vidt muligt stilles krav om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri med mindre det drejer sig om særlige forhold som f.eks. tilbygninger til bevaringsværdige eller fredede bygninger, mindre tilbygninger, ombygninger, mellemgange og lignende. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelser, der opfylder den energiklasse med det laveste energiforbrug, fastsat i gældende bygningsreglement på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse.

Inden for byzone er der i forbindelse med nybyggeri tilslutningspligt til den kollektive opvarmningsform, som forsyner det pågældende område. Såfremt det ud fra en miljømæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at anvende alternative og mere energirigtige opvarmningsformer, er der mulighed for fritagelse for tilslutningspligten.

Lokalplanlægningen skal i de risikoområder, der er udpeget i klimatilpasningsplanen, tage stilling til anvendelsen af følgende virkemidler: grønne tage, arealer til opmagasinering/afledning af regnvand, regnbede, minimum sokkelhøjde, terrænregulering, arealrestriktioner.

Bebyggelse og anlæg på den enkelte ejendom skal overholde den befæstelsesgrad, der er fastsat i den til enhver tid gældende spildevandsplan. Kravene kan dog fraviges hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag, som kompenserer for afledning af regnvand.

## **Bysamfundet**

### **Befolkning og boliger**

#### **Alle boligområder**

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

Indtil 5 m fra vejskel må der ikke opføres bebyggelse, herunder carporte, garager, skure og lignende. Arealet mellem byggelinje og vej skal være havelignende.

Fritstående antenner og paraboler på terræn skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og 5 m fra vejskel. Paraboler må ikke placeres på tagflader og skal placeres således, at intet punkt er højere tagryggen. Der må ikke etableres vindmøller, normalt heller ikke minivindmøller.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bebyggelse må kun opføres i én etage min. 1 m fra naboskel. Bebyggelsens højde reguleres af Bygningsreglementets bestemmelser om højdegrænseplaner og må herudover normalt kun opføres i en maksimal højde på 5 m.

Kælderetager kan etableres uafhængigt af bebyggelse over terræn under forudsætning af, at den maksimale befæstigelsesgrad som fremgår af den til enhver tid gældende spildevandsplan, bliver overholdt, og at der ikke udføres ovenlys eller lysskakte, men alene lyskasser. Lyskasser må alene placeres ved stueetagens ydervægge.

Hegn mod vejskel og foran en byggegrænse (5 m fra vejskel) skal etableres som levende hegn.

Langs veje hvor trafikstøjbelastningen overstiger miljøstyrelsens vejledninger, kan der gives tilladelse til støjafskærmning i form af fast hegn. Støjafskærmningen skal tilpasses områdets karakter, placeres mindst 1 m bag vejskel og afskærmes i fuld højde mod vej af beplantning.

Terrænreguleringer der overstiger +/- 0,5 m, må ikke foretages uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Der må ikke foretages terrænændringer nærmere naboskel end 1 m.

For bygninger med udnyttelig tagetage må trempelhøjden ikke være højere end 1 m over færdigt gulv i tagetagen til overkant af trempelrem.

I tagetager som ikke må indrettes til beboelse, må der kun etableres vinduer til orienteringslys. Orienteringslys er et mindre vindue på maksimalt 70 x 50 cm i hver tagflade.

Tage ikke må udføres i reflekterende materialer, som kan være til væsentlig gene for omboende.

Under forudsætning af at en lokalplan giver mulighed herfor, kan der opføres eller indrettes boliger til offentlige formål, såsom daginstitutioner, boinstitutioner og lokaler til fritidsformål, der kan indpasses i områderne uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne, og uden at karakteren af boligområde brydes.

### **Åben lav boliger**

Åben lav boliger er fritliggende beboelsesbygninger, som skal fremtræde som én bolig.

Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en fysisk og arkitektonisk enhed, dog kan én udestue og terrasseoverdækning pr. ejendom opføres fritliggende.

Nybyggeri og tilbygning til eksisterende bebyggelse som anvendes til beboelse, skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel og bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel.

På hver ejendom skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser. Ved nybyggeri skal der udlægges areal til placering af carport/garage.

Udhuse, brændeskure og lignende småbygninger med et areal på højst 10 m<sup>2</sup>, skal placeres minimum 1 m fra naboskel, må maksimalt have en højde på 2,1 m i en afstand af 1 m fra naboskel og et samlet areal på 20 m<sup>2</sup>.

I områder til åben lav bebyggelse kan det tillades, at der opføres eller indrettes flere boliger under forudsætning af, at der til hver bolig som minimum hører et grundareal svarende til mindste grundstørrelse for det pågældende område, og der er mulighed for udstykning af hver bolig.

### **Tæt lav boliger**

Tæt lav boligbebyggelse indeholder mere end to boliger, som er helt eller delvist sammenbyggede, og som har lodret skel mellem boligerne.

For tæt lav bebyggelser skal der foreligge en mulighed for udstykning af hver bolig. Visse typer almene boliger og andelsboliger er ikke omfattet af dette krav.

Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 400 m<sup>2</sup>. Heri kan indgå en andel i et fælles friareal tilhørende den pågældende bebyggelse, dog ikke areal som udlægges til vej- og parkeringsareal.

Til hver bolig skal udlægges 2 parkeringspladser. I centerområder dog 1 parkeringsplads pr. bolig.

Individuelle udhuse, brændeskure og lignende småbygninger som ikke er fastlagt i en lokalplan, og som har et areal på højst 10 m<sup>2</sup>, må maksimalt have en højde på 1,8 m i naboskel, et samlet areal på 15 m<sup>2</sup>, og en samlet længe i naboskel på 6 m.

## **Etageboliger**

Etageboliger er bebyggelse, der indeholder mere end to boliger, og som har vandret skel mellem to eller flere etager.

Til etageboliger skal der udlægges tilstrækkelige og hensigtsmæssige udendørs fælles opholdsarealer. Omfanget og udformning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. For etageboliger beliggende uden for centerområder gælder, at der indenfor den enkelte ejendom mindst skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til 100 procent af boligetagearealet.

Opholdsarealer kan helt eller delvis anlægges på tag, større fælles tagterrasser og lignende.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Til etageboliger i centerområder skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Tageetager i eksisterende etageboliger kan udnyttes til beboelse under forudsætning af, at der tilvejebringes ovennævnte antal parkeringspladser, at der kan skabe hensigtsmæssig adgangs- og opholdsarealer, og at nedlagte pulterrum erstattes.

## **Erhverv i boligområder**

Enkeltstående butikker kan indpasses i områder udlagt til boligformål, såfremt en lokalplan giver mulighed for dette, jf. retningslinjer for detailhandel.

I områder udlagt til boligformål kan kommunalbestyrelsen tillade, at der drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn ikke drives på en sådan måde, at områdets karakter af beboelsesområde forandres, og ejendommens karakter af beboelsesejendom brydes,
- at der ikke til virksomheden etableres skiltning bortset fra 1 mindre oplysningsskilt på maksimalt 30 x 20 cm indeholdende navne og logo,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Behovet for parkering skal vurderes i hvert enkelt tilfælde, men på ejendommen skal der mindst være 1 ekstra parkeringsplads,
- at erhvervsarealet højst udgør 25 procent af boligarealet. Såfremt en del af kælderen anvendes til erhverv, medregnes denne del af kælderen som erhvervsareal, og

- at der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørs oplag.

### **Beregning af etageantal**

Det maksimale etageantal for det enkelte boligområde fastlægges i de enkelte rammeområder.

For bygninger hvor terrænforholdene muliggør, at kælderens delvis frilægges gælder, at denne etage medregnes i beregningen af bygningens etageantal, såfremt kælderen fremstår som en etage.

Såfremt der i bygninger er opholdsarealer i bygningens tagetage, på bygningens tage, hemse med et samlet areal større end 4,5 m<sup>2</sup>, tagterrasser, medregnes disse i bygningens etageantal. Kommunalbestyrelsen kan dog i forbindelse med et konkret byggeri vurdere, at arealet ikke udgør en etage med henvisning til opholdsarealets placering eller størrelse. Det er dog en forudsætning, at opholdsarealet ikke i forhold til naboerne giver væsentlige indbliksgener eller ændrer området's karakter.

Ved beregning af en bygnings etageantal medregnes udnyttelige tagetager.

Udnyttede tagetager skal overholde følgende:

- Trempelhøjden må ikke være højere end 1 m,
- udnyttede tagetager med mansardtag regnes for 2 fulde etager,
- den samlede længde af kviste må ikke være større end halvdelen af den enkelte tagflade, og
- der kan ikke indrettes større tagterrasser i tilknytning til udnyttede tagetager

### **Grundstørrelse**

Den mindste grundstørrelse for de enkelte boligområder fastlægges i de enkelte rammeområder under hensyn til de enkelte kvarterers karakter. Grundstørrelsen for tæt lav boliger, se tidligere afsnit "Tæt lav boliger".

Ved udstykninger og arealoverførsel skal det sikres, at grunde har en hensigtsmæssig form i forhold til en fremtidig bebyggelse. Den mindste grundstørrelse skal foreligge på et fysisk sammenhængende byzoneareal.

Vej- og søarealer medregnes ikke grundarealet ved beregning af mindste grundstørrelse.

Ved sammenlægning og arealoverførsel af arealer, der er omfattet af forskellige lokalplaner beregnes grundstørrelsen således, at kravet til grundstørrelsen skal overholdes separat for hver lokalplan og alene for det grundstykke, der er omfattet af pågældende lokalplan.

For koteletgrunde gælder, at den del af grundarealet som ikke er adgangsareal (koteletben), skal have en hensigtsmæssig form og have et areal på mindst 800 m<sup>2</sup>.

En del af grundens areal kan indgå i et fælles friareal.

### **Fortætning**

Fortætning af boligområder kan kun ske på grundlag af lokalplanlægning, og hvor der kan opnås gode bokvaliteter. Bokvaliteter omfatter områdets placering i bystrukturen, områdets karakter, nærhed til offentlig transportmidler, offentlig- og privatservice, nærrekreative områder samt miljømæssige påvirkninger herunder trafikstøj og forventede klimatiske forandringer.

### **Erhverv**

De erhvervsområder, der er omkranset af en rød streg, er udpegede som stationsnære - jf. kort med stationsnært erhverv.

Cirkelslagene på 600 og 1200 m markerer de principielle afstandskrav for stationsnære beliggenhed. Området i afstanden på indtil 600 m er det stationsnære kerneområde.

Der kan uden videre planlægges for kontorbebyggelse på over 1.500 m<sup>2</sup> etageareal i det stationsnære kerneområde. Kontorbebyggelse over 1.500 m<sup>2</sup> kan endvidere under bestemte forudsætninger placeres indenfor det stationsnære område, der ligger indtil 1.200 m fra stationen.

For de stationsnære områder, der er placeret uden for det stationsnære kerneområde indtil 600 m fra stationen, skal der i kommuneplantillæg redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler, der skal tages i brug for at sikre en trafikal adfærd som i de stationsnære kerneområder.

Der kan ikke planlægges for ny kontorbebyggelse over 1.500 m<sup>2</sup> uden for de stationære områder.

Såfremt lokalplanlægningen giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 m<sup>2</sup> etageareal i det stationsnære område, men uden for det stationsnære kerneområde, skal der redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde.

Der kan uden videre planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 m<sup>2</sup> i de stationsnære områder uden for kerneområdet, såfremt en af følgende situationer gør sig gældende:

- Byggemulighederne indenfor kerneområdet på den pågældende egn skal være udtømt,
- Det er fastlagt, at der maksimalt må være 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri ved Birkerød Station og 40 m<sup>2</sup> etageareal ved de øvrige stationer.
- Der er tale om udvidelse af en eksisterende kontorvirksomhed, der er opført før 1. januar 2007.
- I Forskningscentret / Scion DTU kan der planlægges for byggeri over 1.500 m<sup>2</sup> etageareal til forsknings-, undervisnings- og kontorformål.

Boliger indenfor de særligt markerede områder langs Kongevejen og langs Bistrupvej kan konverteres til kontor- og liberale erhverv.

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser. Med mindre området er stationsnært eller andet bestemmes i rammer for lokalplanlægning skal der minimum udlægges 1 parkeringsplads pr 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, kontor, institution, m.v.

Uden for det stationsnære kerneområde udlægges som minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> kontor- og administrationsareal og minimum 1 plads pr 50 m<sup>2</sup> undervisningsareal.

## **Detailhandel**

### **Parkering**

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser. Med mindre andet bestemmes i rammer for lokalplanlægningen, lokalplan, servitut eller lignende, skal der som minimum udlægges:

- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal udvalgsvarebutik og butik med pladskrævende varer,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal publikumsorienteret service,
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal erhverv, kontor, institution, m.v.
- 1 parkeringsplads pr. bolig i centerområder,
- 1 parkeringsplads pr. 5 personer som et forsamlingslokale kan indeholde.

## **Spillehaller Bymidterne**

I bymidterne kan der for hver bymidte maksimalt etableres 1 spillehal med hver maksimalt 20 gevinstgivende spillemaskiner eller to spillehaller med maksimalt 10 gevinstgivende spillemaskiner hver.

Spillehallerne kan ikke etableres på den centrale del af bymidtens butiksstrøg, som er forbeholdt funktioner såsom dagligvare- og udvalgsbutikker, caféer, biografer, restauranter, gallerier o. lign.

Derudover må spillehaller ikke placeres tæt på skoler (mindre end 200 m), herunder ungdomsskoler- og klubber, idrætsanlæg eller således at de virker skæmmende i forhold til parkområder, kirkeomgivelser, herunder kirkegårde.

Spillehaller skal ved deres fremtoning tilpasse sig den bygning hvor de etableres.

Spilleautomater kan opstilles i tilknytninger til anden anvendelse såsom kiosk, cafe, restaurant m.v. dog maksimalt 5 pr. lokalitet.

## **Bydels- og lokalcentre**

I bydelscentre og lokalcentre kan der i tilknytning til en kiosk, cafe, restaurant eller lign. placeres op til 5 gevinstgivende spillemaskiner for hver kiosk, cafe, restaurant eller lign.

I bydels- og lokalcentre kan der ikke etableres spillehaller.

## **Øvrige områder**

Uden for bymidterne, bydelscentrene og lokalcentrene kan der ikke opstilles nogen form for gevinstgivende spillemaskiner eller etableres spillehaller, bortset fra hvor der forefindes lovlig kiosk, cafe, restaurant eller lign. Der kan dog maksimalt opstilles 5 pr. lokalitet.

## **Serviceområder**

### **Børn og unge**

#### **Børneinstitutioner**

Der udlægges arealer til offentlige formål i form af institutioner (børnehave, vuggestue, integreret institution, institution for unge) og skoler (gymnasium, folkeskole, privatskole, værkstedsskole, skoledistriktsgrænse) som det fremgår af kortet "Skoler" og kortet "Daginstitutioner".

Mindre børneinstitutioner og andre formål rettet mod børn og unge, herunder vuggestue, børnehave, integreret institution, hjemmeundervisning og andre institutioner for børn og unge, på ejendomme på maksimalt 2.500 m<sup>2</sup> grundareal og med en bebyggelsesprocent på maks. 35 kan indpasses i områder udlagt til boligformål.

Institutioner der er større, skal placeres på særligt egnede steder efter udarbejdelse af lokalplan, således at der tages højde for bl.a. trafikale, parkeringsmæssige og støjmæssige konsekvenser.

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser. Som udgangspunkt skal der ved institutioner m.v. mindst udlægges 1 p-plads pr. 5 børn.

#### **Skoler**

Skoledistrikter tilpasses, så de gennem beliggenhed og størrelse sikrer fagligt bæredygtige skoler med optimal udnyttelse af skolernes kapacitet.

Der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser. Som udgangspunkt skal der ved skoler m.v. mindst udlægges 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Der skal udlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> undervisningsareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> kontorareal.

## **Sundhed og omsorg**

Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der anlægges et passende antal parkeringspladser.

Ved ældreboliger, plejehjem, dag- og botilbud og lignende skal der udlægges  $\frac{3}{4}$  parkeringsplads pr. bolig.

I områder uden for de stationsnære kerneområder (600m) udlægges  $\frac{1}{4}$  cykelparkeringsplads pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 70 m<sup>2</sup> kontorareal.

Antallet af parkeringspladser ved dag- og aktivitetscentre skal vurderes i hvert enkelt tilfælde i forhold til størrelse, aktiviteter og nærhed til kollektive trafikmidler