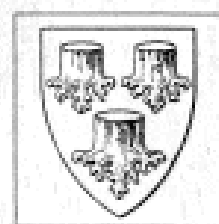


**PARKVEJ-BLOVSTRØD
ALLERØD KOMMUNE**



LOKALPLAN 126

INDLEDNING

Beliggenhed

Lokalplanens område ligger syd for Sandholmgårdsvej og udgør et areal på cirka 12.000 m². Adgangen til området er fra Parkvej. Mod vest afgrænses arealet af Elmevej og mod øst grænser arealet ned til de fredede områder mellem Blovstrød og det militære øvelsesterræn.

Eksisterende forhold

Arealets højdepunkt ligger nærmest Elmevej og når kote 43,0. Herfra falder terrænet mod øst til kote 35,5.

På den højeste del af arealet ligger en spejderhytte. Mellem hytten og Elmevej er der en tæt beplantning. Udover spejderhytten og dens nære omgivelser henligger arealet som brakmark.

I områdets sydskel forbinder en offentlig sti Elmevej med stisystemet øst for Blovstrød.

Området ligger i landzone.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at overføre cirka 3.600 m² af området til byzone og give mulighed for, at der på dette areal kan opføres en rækkehusbebyggelse til helårsboligformål.

Husene skal placeres inden for nogle byggezoner som giver mulighed for en bygningsdybde på 9,0 m. På begge sider af byggezone er der en udbygningzone på 1,5 m. Disse udbygningzoner må højst bebygges i halvdelen af facadens længde.

Husene kan kun opføres i én etage, og det er forudsat at boligernes størrelse som udgangspunkt ligger på henholdsvis 80 og 100 m². Overalt inden for lokalplanens område skal der overvejende bruges teglsten til facader og tage.

Den del af lokalplanområdet, som ikke overføres til byzone, udlægges til fælles grønning. Den vestligste del af grønningsen kan anvendes til spejderformål og lignende fritidsformål.

Realisering

Rækkehusene skal opføres som privat boligbyggeri, og Allerød Byråd ser gerne at byggeriet får skikkelse af et seniorboligprojekt.

LOKALPLAN NR. 126 FOR ET BOLIGOMRÅDE NORD FOR PARKVEJ I BLOVSTRØD

I henhold til lov om planlægning (lovbek. nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre

- at en del af området udlægges til helårsboligbebyggelse med en karakter som fremgår af illustrationsplanen, kortbilag 1
- at der etableres fælles grønning som vist på illustrationsplanen, kortbilag 1
- at pladser og adgangsarealer udformes så der skabes størst mulig sikkerhed for især de svage trafikanter
- at bebyggelsen placeres og udformes med størst mulig hensyntagen til det eksisterende terræn
- at nødvendige terrænreguleringer gives et ordentligt udseende
- at der gennemføres en samlet beplantning i området som sikrer en passende helhed.
- at der etableres støjdempering i forhold til Sandholmgårdsvej

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr.nr. 4e Blovstrød By, Blovstrød, samt alle parceller der efter den 1. februar 2000 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på kortbilag 2.

2.3

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres område I fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Område I må kun anvendes til helårsboligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og lignende.

3.2

Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af

at ejendommens karakter af beboelsesejendom f.eks ved skiltning ikke forandres

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende

at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkering

3.3

Område II må kun anvendes til fælles grønning.

3.4

Den vestligste del af område II må anvendes til spejderformål og lignende fritidsformål, og der kan etableres de for denne anvendelse nødvendige anlæg og bygninger.

§ 4. Udstykninger

4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste, retningsgivende udstykningsplan.

§ 5. VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Der udlægges areal til nye pladser og veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

5.2

I område I skal der udlægges areal til parkering, svarende til 1,5 p-plads pr. bolig.

5.3

Veje, parkeringspladser og adgangsforhold skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i ”Udearealer for alle”, DS-Håndbog 105 ”Planlægning og indretning af udendørs arealer med henblik på handicappedes færden”, april 1995.

5.4

Der må kun være adgang til lokalplanområdet fra Parkvej, og der må ikke etableres udkørsel til landevejen Sandholmgårdsvej.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1

Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2

Da der skal etableres fællesantenneanlæg i området, må individuelle antenner ikke forekomme i det fri.

6.3

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

I område I må det samlede etageareal ikke overstige 1.300 m² og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50

Det samlede boligtal må ikke overstige 13.

7.2

Tagenes hældning skal være mellem 20 og 35 grader med det vandrette plan.

7.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7,0 m over terræn. Højden på 7,0 m gælder overalt inden for byggezonerne uafhængigt af afstanden til skel.

7.4

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende bebyggelsesplan og indenfor de viste byggezoner.

7.5

Byggezonens bredde fastsættes til 9,0 m suppleret på begge sider af en 1,5 m bred udbygningszone. Disse udbygningszoner må højst bebygges i halvdelen af den enkelte boligs facadelængde.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Ydervægge skal udføres med murede facader (blank mur eller vandskurede). Tagene skal udføres med teglsten. Til mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares.

9.2

Hegn i skel mod fælles friarealer, pladser og stier må kun etableres som levende hegn. Mod pladser og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel.

9.3

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.4

Henstilling af campingvogne og lystbåde samt parkering af lastbiler må ikke finde sted.

9.5

Der skal etableres en 1,5 m høj støjskærm i område II langs Sandholmgårdsvej.

Støjskærmen skal udføres af træelementer med vandret brædebeklædning opsat på søjler af galvaniserede stålprofiler. I konstruktionen indbygges støjabsorberende materiale. Øverst monteres zinkafdækning. Langs skærmen skal der plantes slyngplanter, roser og solitære (enkeltstående) træer. Støjskærmens endelige udformning skal godkendes af Allerød Byråd.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte anlæg.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasanlægget i området.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den i § 9.5 nævnte støjafskærmning og beplantning.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes når Allerød byråd kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, pladser og øvrige fællesarealer

11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

12.1

Dokument tinglyst den 25. august 1976 om anvendelse af matr.nr. 4e Blovstrød til spejderformål og betingelser herfor ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedttaget som forslag af Allerød Byråd den 15. marts 2000.

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd den 20. december 2000.

Eva Nejtgaard
Borgmester

S. H. Svendsen
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 9. januar 2001.

S. H. Svendsen
Kommunaldirektør

Eva Nejtgaard
Borgmester

REDEGØRELSE

Lokalplanens forhold til anden planlægning m.v.

Efter planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Regionplanlægning

I forbindelse med regionplanmyndighedens behandling af forslaget til Allerød Kommuneplan 1997 – 2009 vurderede amtet at området nord for Parkvej ikke havde regionplanmæssig betydning, men at området er omfattet af regionplanens støjretningslinier.

Efter Regionplan 1997 skal der ved planlægning i landzone som minimum sikres at støjbelastningen i boligområderne ikke overstiger 55 dB(A) i forhold til veje.

Efter Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994 (samlebekendtgørelsen) skal kommuneplanerne indeholde retningslinier til sikring af, at støjbelastede arealer i byzone ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

I 1999 blev der udarbejdet et notat om støjberegning langs Sandholmgårdsvej. I notatet anbefales det, at der etableres en støjafskærmning langs matriklen. Det foreslås at skærmen bliver 1,5 m høj. Denne højde vil give en fin udsigt over den nye bebyggelse fra vejen, - og skærmen får ikke så stor en barrierevirkning. Med skærmen undgås et relativt hårdt trafikmiljø på Sandholmgårdsvej.

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen omkring de militærarealer.

Efter Forsvarets Forskningstjenestes beregning i 1998 af den eksterne støjbelastning fra Høvelte-Sandholm-Sjælsmark øvelsesplads bliver lokalplanområdet belastet med et støjniveau mellem 50 og 55 dB.

Frederiksborg Amt er vejmyndighed med hensyn til Sandholmgårdsvej. Som det fremgår af lokalplanens kortbilag 2 er der pålagt vejbyggelinier på lokalplanområdet.

Allerød Kommuneplan 1997 – 2009

I kommuneplanen indgår lokalplanområdet i delområde B.1. Områder betegnet B må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

I områder betegnet B.1 må bebyggelsesprocenten højst være 25 for den enkelte ejendom, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Da lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom skal der sammen med lokalplanforslaget vedtages en ændring af kommuneplanen.

Kommuneplanændring for området nord for Parkvej i Blovstrød

Områdets betegnelse ændres fra B.1 til B.3 hvorefter bebyggelsesprocenten højst må være 50 for den enkelte ejendom, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Begrundelsen for ændringen er, at der inden for lokalplanområdet er rigelige fælles grønne arealer for bebyggelsen, men da de ligger i landzone kan de ikke medregnes i bebyggelsens samlede grundareal og dermed i bebyggelsesprocenten.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan og er en del af oplandet til Sjælsmark Renseanlæg.

Området skal seperatkloakeres og tagvandet skal føres til faskine.

Kloakeringen skal gennemføres som privat fælleskloak med mulighed for overtagelse som offentligt spildevandsanlæg, når anlægget er færdigt.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af den bebyggelse eller anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at planens område I overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jævnfør § 18 i Lov om Planlægning.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte servitut ophæves.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggesloven.

KORTBILAG 1

KORTBILAG 1

Illustrationsplan mål 1 : 1000

Dato 29. juni 2000

