



Indeholder tillæg til
kommuneplanen
1997-2009



ALLERØD KOMMUNE
FORVALTNINGEN 2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|-----------|
| FORORD | 2 |
| Hvad er en lokalplan? | 2 |
| Hvorfor udarbejdes en lokalplan? | 2 |
| Hvordan er fremgangsmåden? | 2 |
| | |
| BESTEMMELSER | 3 |
| § 1 INDLEDNING | 3 |
| § 2 LOKALPLANENS FORMÅL | 3 |
| § 3 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING | 3 |
| § 4 OMRÅDEINDDDELING OG ZONESTATUS..... | 3 |
| § 5 OMRÅDETS ANVENDELSE | 4 |
| § 6 Udstykning | 4 |
| § 7 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD..... | 4 |
| § 8 LEDNINGSANLÆG..... | 5 |
| § 9 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING | 5 |
| § 10 UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER..... | 6 |
| § 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE | 7 |
| § 12 SERVITUTTER..... | 7 |
| § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER..... | 8 |
| PÅTEGNING OM VEDTAGELSE | 9 |
| | |
| REDEGØRELSE | 10 |
| Lokalplanområdets beliggenhed | 10 |
| Baggrund og formål med lokalplanen | 10 |
| Forhold til anden planlægning | 11 |
| Tilladelser fra andre myndigheder | 13 |
| MILJØVURDERING | 13 |
| | |
| Kortbilag 1 | 14 |
| TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN 1997-2009..... | 15 |

FORORD

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Byrådet har ret til at på ethvert tidspunkt beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens midlertidige retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Indenfor de mindst 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved Byrådets vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan byrådet vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

BESTEMMELSER

§ 1 INDLEDNING

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal give mulighed for boligbyggeri nord for Rosmosen.

Lokalplanens formål er således:

- at fastlægge de fremtidige udstyknings- og bebyggelsesmuligheder indenfor lokalplanområdet.
- at fastlægge vejadgangen til de nye parceller.
- at fastlægge bestemmelser om oversigtsforhold og støjafskærmning mod Sandholmgårdsvej.
- at fastlægge en række overordnede bestemmelser for bebyggelsens placering og ydre fremtræden, så der sikres en bebyggelsesmæssig åben karakter.

§ 3 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 11k, 11g og 11bt, Blovstrød By, Blovstrød.

§ 4 OMRÅDEINDELING OG ZONESTATUS

4.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 5 OMRÅDETS ANVENDELSE

5.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

5.2

Efter udstykning af 11k, må der kun indrettes én bolig på hver ejendom.

5.3

På ejendommene må der udføres en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

Eksisterende lovlig erhvervsvirksomhed kan fortsætte som hidtil.

§ 6 UDSTYKNING

6.1

Området må kun udstykkes efter de principper som fastlægges i denne lokalplan. Se kortbilag 1

§ 7 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD

7.1

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom. Heraf skal mindst én parkeringsplads anlægges.

7.2

Vejadgang til ejendomme udstykket fra matr.nr. 11k skal ske fra Mosevænget og vejadgang til matr.nr. 11g og 11bt skal ske fra Sandholmgårdsvej.

7.3

Det 10 meter brede vejudlæg over matr.nr. 11g skal fastholdes som vejadgang for ejere af matr.nr. 6l og 6d.

7.4

Der skal udlægges et vejudlæg til privat fællesvej i minimum 4,5 meters bredde på den vestligste udstykning på matr.nr. 11k., som adgangsvej til den østligste udstykning.

7.5

Der skal sikres oversigtsarealer som vist på kortbilag 1. På disse arealer må ingen genstande eller beplantninger have en højde som overstiger 0,8 meter, ligesom arealerne ikke må anvendes til parkeringsareal.

§ 8 LEDNINGSANLÆG

8.1

Ei-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

§ 9 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING

9.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Samtidig må det samlede boligareal ikke overstige 250 kvadratmeter.

9.2

Bygninger skal placeres inden for de på kortbilag 1 angivne byggefelter. Byggefelterne følger vejbyggelinien mod Sandholmgårdsvej, og mellem 11g og de to udstykkede grunde på 11k skal der være en afstand på 5 meter til skel, for at holde en åben karakter.

9.3

Carporte og mindre skure med et areal under 30 m² kan etableres udenfor byggefelter og i en afstand til skel på minimum 2,5 meter. Indenfor vejbyggelinien må der dog ikke etableres bygninger.

9.4

Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

9.5

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,5 meter, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

9.6

Der må ikke til facade- eller tagbeklædning, benyttes reflekterende materialer, herunder glaserede teglsten.

9.7

Skilte på bygninger må ikke have en størrelse der overstiger 0,2 m². Byrådet kan meddele dispensation fra denne bestemmelse såfremt det vurderes at være af stor betydning for en erhvervsvirksomhed. (Se i øvrigt §10.3)

§ 10 UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER

** Såfremt en grundejer ønsker at opfylde et vandareal, skal der ansøges om dispensation hos Frederiksborg Amt.*

10.1

Der må ikke ske opfyldninger af vandarealer som er omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven. *

10.2

Der skal etableres en 1,5 meter høj støjskærm mod Sandholmgårdsvej, placeret 6 meter fra vejkant, som vist på kortbilag 1.

Støjskærmen skal udføres af træelementer med vandret bræddebeklædning opsat på søjler af galvaniserede stålprofiler. I konstruktionen skal indbygges støjabsorberende materiale, og øverst skal monteres zinkafdækning.

Langs skærmen skal der plantes slyngplanter, roser og enkeltstående træer i en zone indtil 1 meter fra støjskærmen.

10.3

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

10.4

Oplag uden for bygninger må ikke være til gene for de omboende.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1

Forud for ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være etableret parkeringsareal på egen grund i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

11.2

Forud for ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være sket tilslutning til naturgasanlægget. Byrådet kan dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes ved anvendelse af alternativ energi.

11.3

Forud for ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være etableret støjskærm i overensstemmelse med § 10, således at lydniveau ved boliger ikke overstiger 55dB.

§ 12 SERVITUTTER

12.1

Det af den 24.10.1884 tinglyste dokument om at jernbanen kan fordre en rørledning borttaget aflyses, da 11bt ikke længere grænser op til jernbane.

12.2

Det af den 1.9.1905 tinglyste dokument om vedligeholdelse af en bygning, aflyses for så vidt angår 11bt, da bygningen ikke findes på 11bt.

12.3

Det af den 10.08.1923 tinglyste dokument om hegn, hegnsmur mv. mod Tokkekøb hegn aflyses for så vidt angår 11bt, da ejendommen ikke grænser op til Tokkekøb hegn.

12.4

Det af den 24.10.1951 tinglyste dokument om ret for ejeren af 6l og 6d at anlægge en 10 meter bred vej over 11g og 11k aflyses, da vejen er indarbejdet i lokalplanen.

12.5

Det af den 5.12.1980 tinglyste dokument om midlertidig færdselsret for 11k over 11g og ret til låge mod Sandholmgårdsvej aflyses. Lokalplanen skaber en ny vejadgang til 11k, og låge mod Sandholmgårdsvej vil forringe effekten af støjskærmen.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

13.2

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

13.3

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.4

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

13.5

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planlovgivningen.

PÅTEGNING OM VEDTAGELSE

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, d. 16. marts 2005.

Eva Nejtgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

Vedtaget af Allerød Byråd, den 17. august 2005.

Eva Nejtgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 20. september 2005

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Blovstrød i forlængelse af en række eksisterende parceller langs Sandholmgårdsvej. Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Sandholmgårdsvej og nord for Rosmosen. Mod vest afgrænses området af vejen Mosevænget som bliver adgangsvej til udstykningerne på matr.nr. 11k.



Lokalplanområdets beliggenhed

Baggrund og formål med lokalplanen

Den aktuelle baggrund for lokalplanen er et ønske fra ejerne om at udstykke og/eller bebygge de pågældende matrikler. Lokalplanen giver mulighed for at opføre 4 individuelle boliger nord for Rosmosen.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg som overfører en del af et areal som hidtil har ligget som en del af et rekreativt område i byzone til boligområdet B1 som støder op til lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

REGIONPLAN M.M.

I Regionplan 2001 er Rosmosen udpeget som beskyttelsesområde for natur, kulturhistorie og landskab i byområde. Dette indebærer, at der ved planlægning og administration skal tages særligt hensyn til de forhold, der er angivet for de enkelte beskyttelsesinteresser. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes under hensyn til det omgivende landskab, og de må ikke virke fremmede eller dominerende, virke forstyrrende eller medføre støj.

Ved udlæg af byggefelter er der sikret en afstand til Rosmosen, ligesom der ved krav om afstand til skel på 5 meter, er sikret en åben bebyggelse med fritliggende huse på store grunde ned til mosen.

Naturbeskyttelsesområder (§3) er udlagt for at sikre bevarelsen af sjældne og sårbare naturtyper som levested for dyr og planter. Disse områder medvirker til at sikre de nære rekreative landskaber.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der sket en fornyet registrering af §-3 området, så der sikres en tilstrækkelig hensyntagen til dette.

Det præciseres, at såfremt der etableres nye permanente søer indenfor lokalplanområdet, vil disse også blive omfattet af fredningen.

KOMMUNEPLANEN

I kommuneplanen er en del af lokalplanområdet udpeget som fælles rekreativt areal. Dette areal overføres med et kommuneplantillæg bag i denne lokalplan til område B1.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet er belastet med et støjniveau som overstiger 55dB.

Der stilles i lokalplanen krav om etablering af en støjskærm mod Sandholmgårdsvej, som forudsætning for ibrugtagen af bebyggelse.

VEJBYGGELINIER

Sandholmgårdsvej er pålagt vejbyggelinier som skal sikre en eventuel fremtidig udvidelse og / eller udretning af Sandholmgårdsvej.

Byggefelter er placeret således, at arealer indenfor vejbyggelinien ikke kan bebygges.

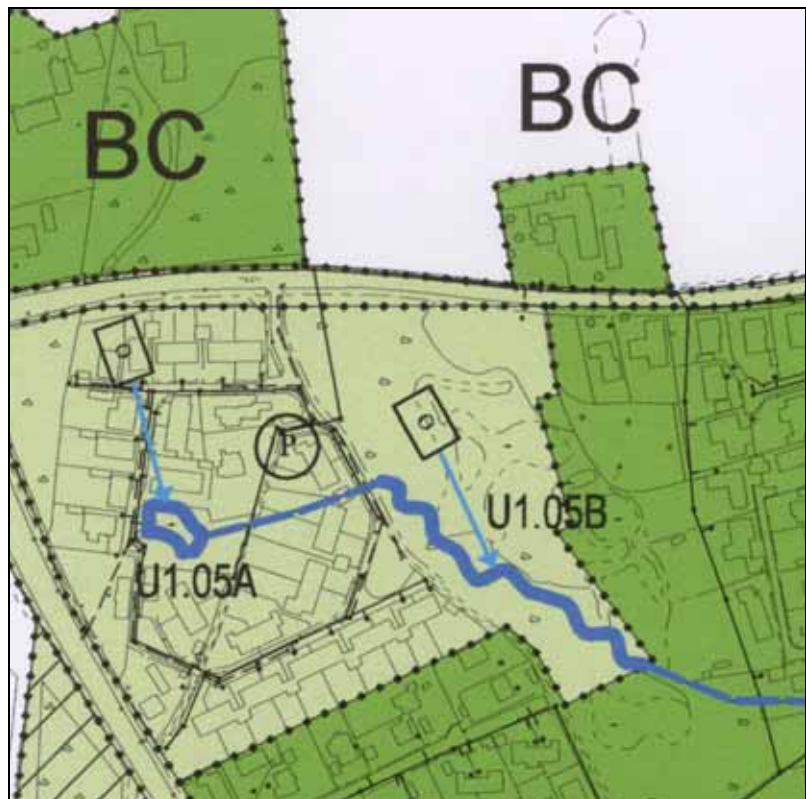
Der er ikke i lokalplanen fastlagt bestemmelser om vejbyggelinie i forhold til Mosekrogen, som i dag er ret smal syd for hvor vejen fra matr.nr. 11 k tilkobles. Det fastlagte oversigtsareal og placering af byggefeltet sikrer dog, at der på et senere tidspunkt vil kunne ske en udvidelse af vejen, hvis der sker en yderlig udbygning med boliger langs Rosmosen.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til naturgasforsyning.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor offentligt kloaksystem i henhold til kommunens spildevandsplan. Spildevandet føres til Blovstrød renseanlæg.



Udsnit af spildevandsplan, mørkeblå streg er recipient og lyseblå streg udløb fra regnvandssystem.

Rosmosen indgår i regnvandssystemet i spildevandsplanen, hvor der modtages vand fra både bebyggelsen ved Mosekrogen og fra Sandholmgårdsvej.

Det lavt beliggende område centralt på matr. nr. 11k indgår ikke i spildevandsplanen, og det er således op til ejeren om man ønsker at etablere en sø eller opfylde lavningen helt eller delvist.

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejbyggelinie

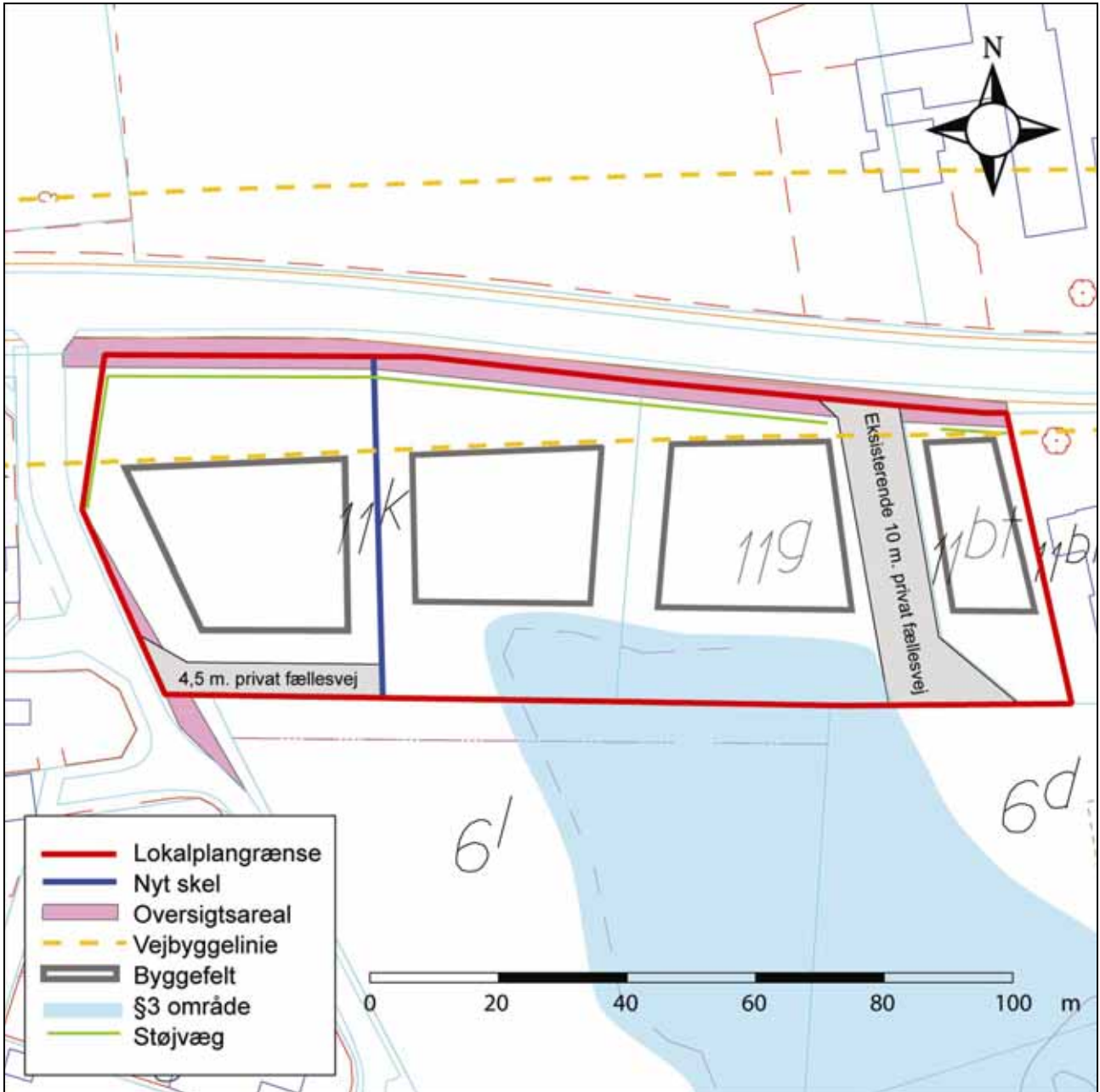
Såfremt der ønskes etableret anlæg, herunder støjskærm, veje m.m. indenfor vejbyggelinien, skal der ansøges om dispensation hertil fra vejmyndigheden.

MILJØVURDERING

Der gennemføres ikke nogen miljøvurdering af lokalplanen, idet:

- lokalplanen omfatter et begrænset område, hvor der fastlægges en lav bebyggelses- og udnyttelsesgrad.
- lokalplanen ikke har indflydelse på andre planer.
- miljøhensyn er sikret gennem den fornyede registrering af §-3 området, hvor både Allerød Kommune og Frederiksborg Amt har deltaget.

Det kan oplyses, at lokalplanens udstyknings- og bebyggelsesprincipper er valgt som det mindst indgribende af 3 alternative bebyggelsesforslag.



Kortbilag 1

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN 1997-2009

Lokalplanen indebærer at kommuneplanens udpegning af fælles rekreative områder skal justeres, så de reduceres mod Sandholmgårdsvej.

Med kommuneplanændringen overføres en del af et område udlagt som fælles rekreativt område til område B1.

For de med lysegrøn farve viste arealer gælder:

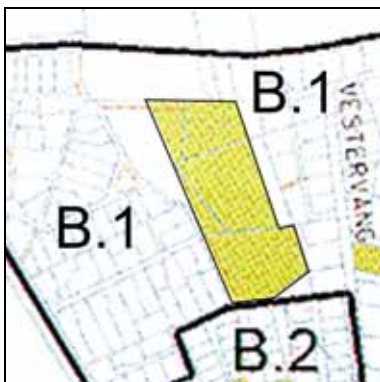
De med lysegrøn farve viste arealer udlægges som fælles rekreative arealer, som skal friholdes for bebyggelse.

For område B.1 gælder:

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

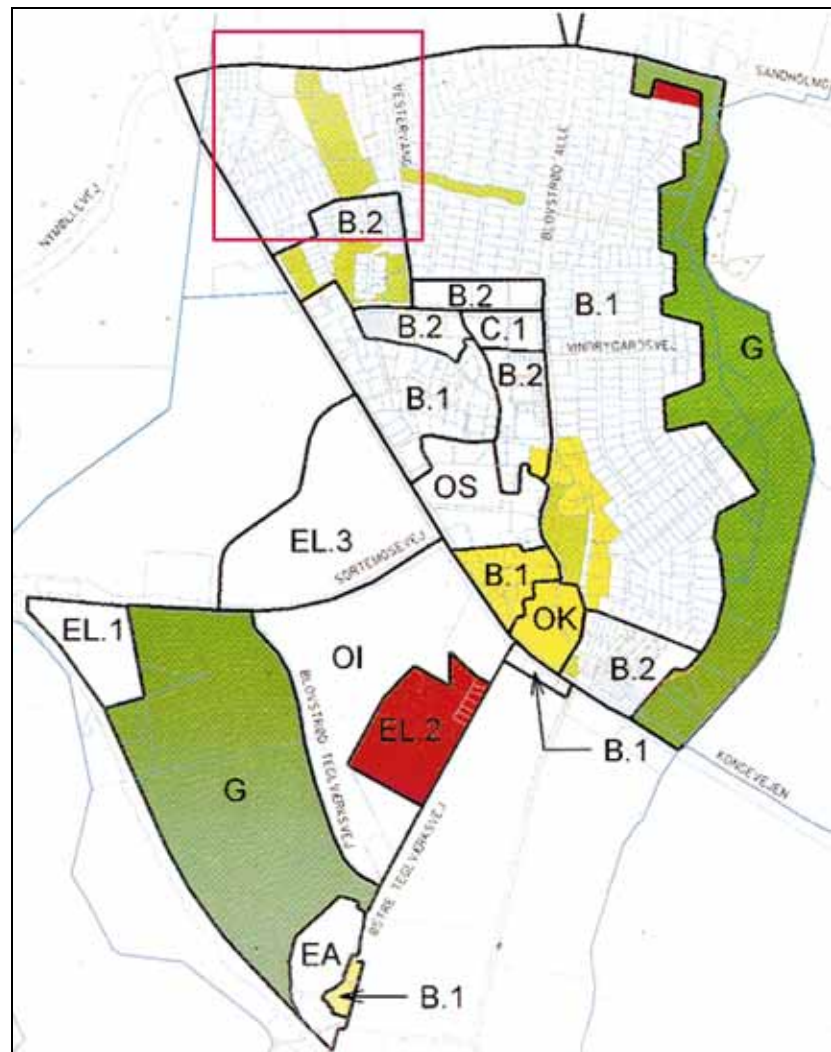


Hidtidig afgrænsning af delområder



Fremtidig afgrænsning af delområder

Det konkrete grønne område i denne nordlige del af Blovstrød var udpeget for, på sigt, at kunne skabe forbindelse videre til et fremtidigt byområde nord for Sandholmgårdsvej. Med den seneste planstrategi er disse planer skrinlagt, og det grønne område kan således ændres fra en status som "grøn kile" til en status som et internt grønt område i byzone.



Rammer for lokalplaner i Blovstrød, med udpegning af delområde.