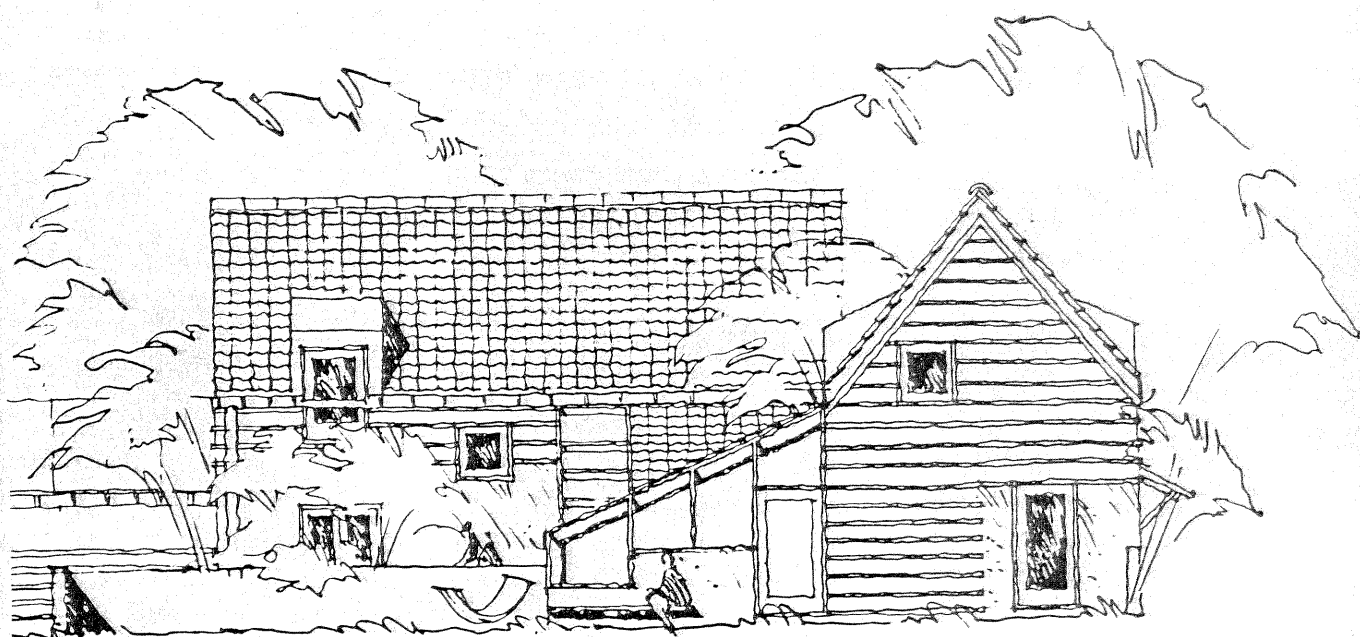


ALLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 218 A
FOR ET OMRÅDE VED
LINDE ALLE-FREDEKSBORGVEJ
I LILLERØD

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 218 A FOR ET OMRÅDE VED LINDE ALLÉ-FREDERIKSBORGVEJ I LILLERØD.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelse for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

at reservere et areal til tæt/lav boligbebyggelse,
at reservere et areal til liberalt erhverv, værkstedsvirksomhed, engrosvirksomhed eller lager,
at bebyggelse af arkitektonisk værdi med tilhørende omgivelser sikres bevaret,
at ny bebyggelse placeres med en arkitektonisk udformning og indpasning i området, som kan medvirke til at bevare den eksisterende karakter i området, som vist på illustrationsplanen.

§ 2. Områdets afgrænsning.

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nre. 6 a1, del af 13 b, 15 a og 15 f, samt del af "p", Lillerød By, Lillerød.

2.2.

Lokalplanens område opdeles i delområder som vist på kortbilag 1 og på skitserne i marginen.

§ 3. Områdets anvendelse.

3.1

Område 1 udlægges til tæt/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med den retningsgivende illustrationsplan.

3.2

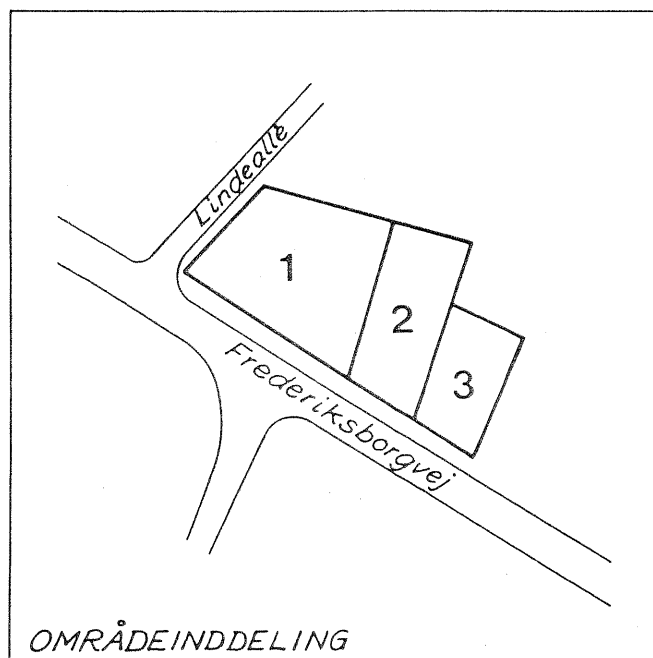
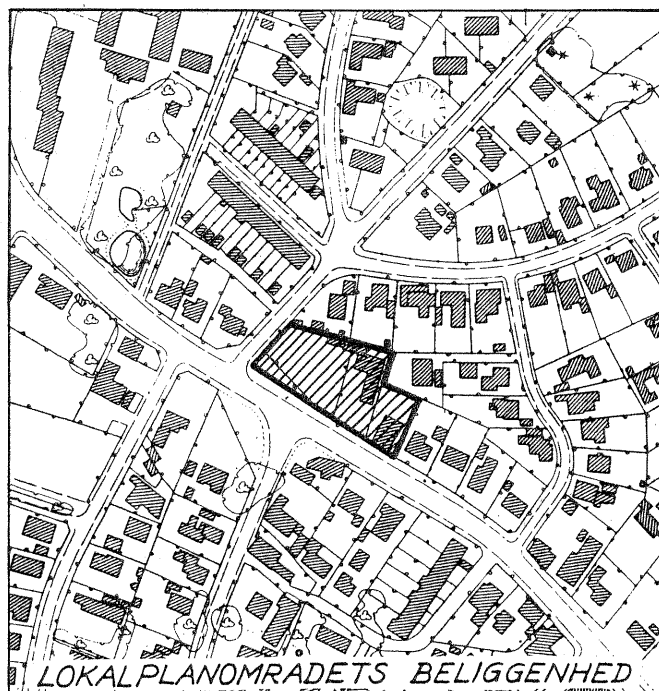
Område 2 udlægges til liberalt erhverv og/eller boligformål.

3.3

Område 3 udlægges til liberalt erhverv, lettere værkstedsvirksomhed, engrosvirksomhed, lager, eller boligformål.

3.4

Inden for området som helhed må kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening, lugt eller på anden måde er til ulempe for omboende.



§ 4. Udstykninger.

4.1

Område 1 må kun udstykkes som vist på kortbilag 1.

4.2

I område 2 og 3 må yderligere udstykning ikke finde sted.

§ 5. Vej, sti- og parkeringsforhold.

5.1

I forbindelse med ny bebyggelse i område 1, etableres overkørsel fra Linde Allé, jfr. kortbilag 1.

5.2

Der etableres adgangsarealer som vist på kortbilag 1.

5.3

Der anlægges parkeringspladser svarende til 1 bil pr. bolig, og udlægges pladser svarende til 1 1/2 bil pr. bolig.

5.4

Der skal udlægges areal til parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1

I område 1 må bebyggelsens samlede bruttoetageareal ikke overstige 30% af områdets grundareal.

I område 2 og 3 må bebyggelsens samlede bruttoetageareal ikke overstige 25% af områdernes samlede grundareal.

6.2

Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

6.3

I område 1 skal ny bebyggelse placeres indenfor de på kortbilag 1 angivne byggefelter.

6.4

I område 2 skal eksisterende bebyggelse bevares og må ikke nedrives eller ændres uden byrådets særlige tilladelse.

6.5

I område 1 må bebyggelsens facadehøjde ikke overstige 4 m.

6.6

I område 2 og 3 må bebyggelsens facadehøjde ikke overstige 3 m.

6.7

Ny bebyggelse skal have taghældninger på mellem 40° og 50° som sadeltag.

Mindre bygninger, udhuse, garager, carporte kan dog udføres med mindre hældninger.

6.8

Bebyggelse må ikke opføres på arealerne mellem vej og de på kortbilag 1 angivne byggelinier mod Frederiksborgvej-Linde Allé.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1

Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer eller farver som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.2

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

7.3

Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræde i farver dannet af sort, hvidt eller jordfarverne (okker, terra de siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med sort og hvidt.

Til døre, vinduesrammer og mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

7.4

I område 1 skal bygningssider i mur sækkeskures eller kalkes. Facaderne kan fremstå som en variation af tunge og lette partier. Som tagmaterialer kan anvendes tegl eller dybsort tagpap.

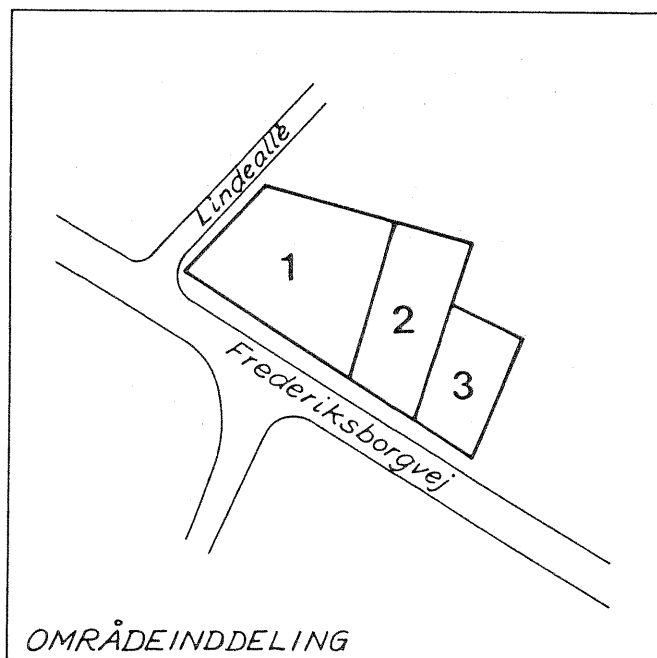
7.5

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer, hegning, bevaring af træer m.v.

8.1

Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i Dansk Ingeniørforenings anvisninger, NP-160R, "Planlægning og indretning af udendørs arealer med henblik på handicappedes færden", januar 1983.



8.2

Hegn kan etableres som levende hegn, plantemure eller stakit i en højde af indtil 1,30 m. Hegn mod vej kan suppleres med stensætning.

Hegn og/eller stensætning mod vej skal holdes helt på egen grund.

Levende hegn skal placeres mindst 40 cm fra skel mod offentlig vej.

8.3

De på kortbilag 1 angivne træer må ikke fjernes med mindre byrådet giver særlig tilladelse hertil.

8.4

I område 1 skal arealer ud mod Frederiksborgvej indrettes som fælles friarealer i overensstemmelse med de retningslinier, der fremgår af illustrationsplanen.

§ 9. Grundejerforening.

9.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område 1.

9.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når 2 af boligerne er solgt.

9.3

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 5 og § 8 nævnte fællesarealer og -anlæg.

9.4

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

10.1

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til naturgasanlægget i området. Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bebyggelsen i væsentligt omfang opvarmes ved anvendelse af alternativ energi.


§ 11. Ophævelse af ældre lokalplan.


Den under 9. maj 1984 af Allerød byråd vedtagne lokalplan nr. 218 ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget som forslag af Allerød byråd, den 20. marts 1985.

På byrådets vegne


Oskar Jensen
borgmester



/A. Bille
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Allerød byråd, den 19. juni 1985.

På byrådets vegne


Oskar Jensen
borgmester


/A. Bille
stadsingeniør

INDLEDNING.

Denne redegørelse er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 20.

Efter § 20 skal et lokalplanforslag ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning for lokalplanens område.

KOMMUNEPLANEN.

Allerød byråd vedtog den 9. maj 1984 tillæg nr. 2 til Allerød kommuneplan.

Kommuneplantillægget gælder for en del af Lillerød-kvarteret og udlægger området til erhvervsformål såsom liberalt erhverv, værkstedsvirksomhed, samt til boligformål.

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 25, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.

Eksisterende bebyggelse af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi skal bevares.

Af hovedretningslinierne i den oprindelige kommuneplan fremgår det, at den detaljerede planlægning for den ældste del af Lillerød omkring kirken, det tidligere gadekær og Wolthersvej skal sikre, at landsbykarakteren fastholdes. Det vil sige, at veje, stier, beplantning, bebyggelsens struktur m.v. skal bevares, og eventuel ny bebyggelse skal underordne sig landsbypræget.

Lokalplanforslaget omfatter samme område som kommuneplantillægget.

I tråd med hovedretningslinierne og for at understrege landsbykarakteren med tæt bebyggelse, små stræder og "tun", har byrådet vedtaget en bebyggelsestæthed for lokalplanens boligområde, som svarer til 30% af grundarealet.

VEJBETJENING.

Lokalplanområdet får adgang dels direkte til Frederiksbogvej og dels via Linde Alle til Frederiksborgvej.

I kommuneplanens trafikplan er Frederiksborgvej udpeget som primærvej og skal samle biltrafikken fra lokalområderne. Frederiksborgvej skal samtidig fungere som hovedforbindelse for gang- og cykel-

trafikken. Derfor fastlægger trafikplanen også, at der skal etableres stier langs Frederiksborgvej fra Hvidesten/kirken og ind mod Bymidten. Andre løsninger kan komme på tale som f.eks. trafiksikkerheds-mæssige foranstaltninger. Lokalplanforslagets "tun" må endeligt fastlægges i forhold til hvilken løsning, der vælges.

SPILDEVAND:

Spildevandet føres til eksisterende kloak, som er et fællessystem.

VARMEFORSYNING.

I den godkendte delvarmeplan er området udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

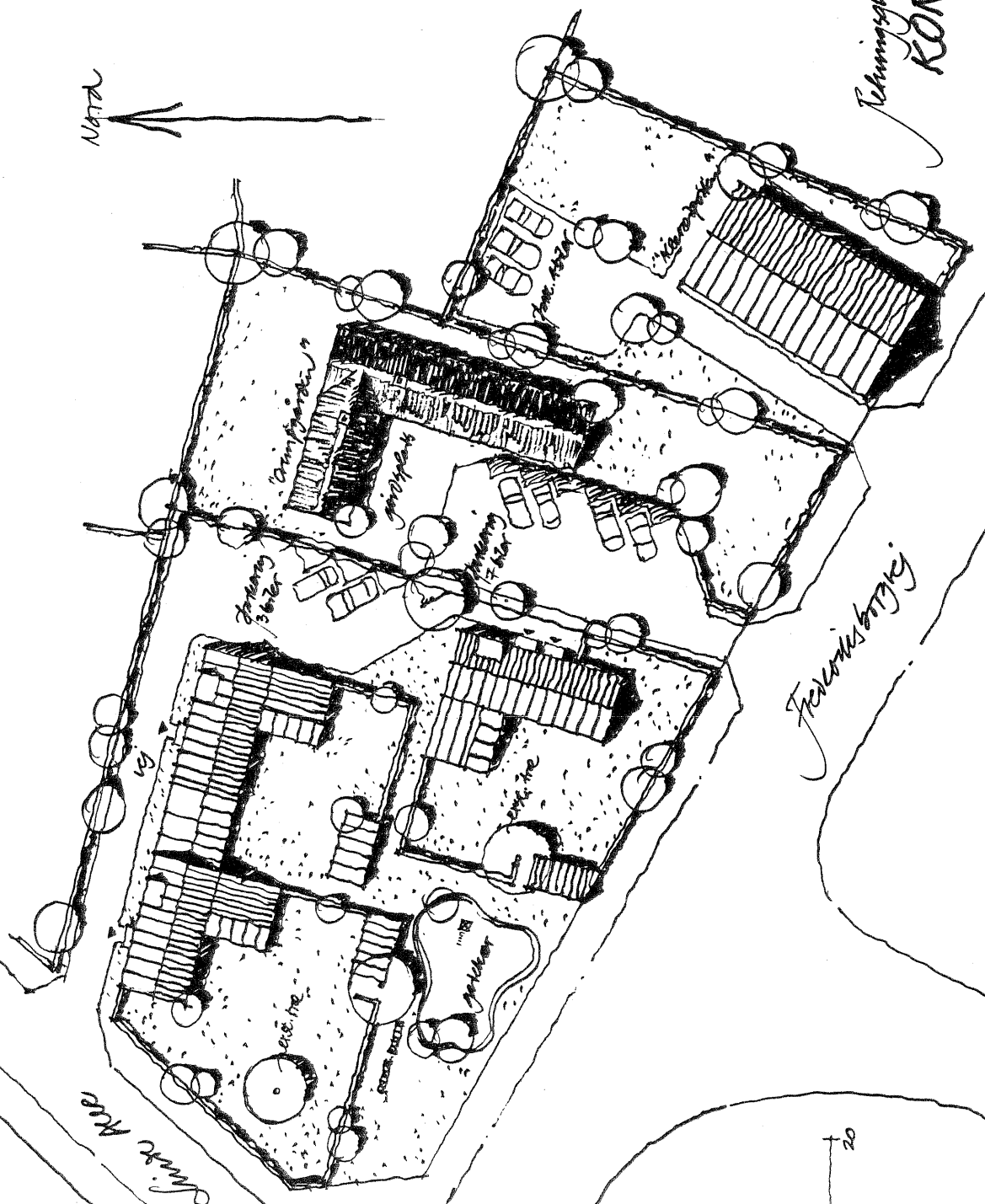
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

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

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

Rechnungsentwurf
KORTBILAG 2.

North



Ferdinandsgade

Linné Allé

