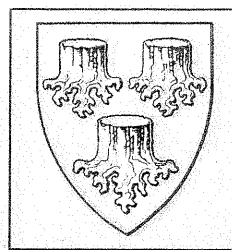


BOLIGOMRÅDE
PÅ PRØVESTEN

ALLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN 242A

Lokalplan nr. 242 A for Prøvesten ved Engsvinget

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at udlægge hele området til boligområde
- at fastlægge vejadgangen til de respektive områder og funktioner
- at sikre at området udbygges på en sådan måde at det falder naturligt ind i det allerede eksisterende boligområde
- at sikre at nogle af den eksisterende ejendoms karakteristika bevares, såsom udsynet fra Engsvinget op mod den eksisterende bolig på Prøvesten, en del af den gamle have med sine store træer med videre.

§ 2. AFGRÆNSNING

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter matr. nr.7a, 7 dy og 7 ht, Lillerød By, Lillerød, samt alle parceller, der efter 1. oktober 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

3.1

Lokalplanområdet opdeles i områderne B1, B2, B3 og B4, som vist på lokalplankortet.

3.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 4. OMRÅDETS ANVENDELSE

4.1

Områderne B1, B2 og B4 må kun anvendes til helårsboligsformål med tilhørende fællesfaciliteter.

Bebyggelsen må kun bestå af enkelthuse, dobbelthuse og lignende tæt/lav bebyggelse.

4.2

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

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4.3

Område B3 udlægges til helårsbolig med tilladelse til erhvervsformål, såsom liberalt erhverv, detailhandelslignende formål og kontor/administration. Der må kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

4.4

Der må i område B3 opføres og indrettes ny bebyggelse til boligformål indenfor det afsatte byggefelt mod øst. I indhold, opbygning og udseende som den eksisterende længe. Den eksisterende længe mod vest må

ombygges indenfor det eksisterende bygningsprofil til seks rækkehusboliger i 1½ - 2 etager. Trempel etage udføres med kviste og stueplan med trekant udbygning i glas ved køkken – alrum. Indretning og ombygning af eksisterende længe kan foregå successivt. Eksisterende hovedbygning kan påføres udestue ved vestgavl og indgangsparti mod nord kan overdækkes.

§ 5. Udstykninger

5.1

Der foretages udstykning som vist på udstykningsplanen således, at områderne B3 og B4 udmatrikuleres separat. Skel mellem områderne B3 og B4 justeres mod vest og fastlægges 2,5 meter fra eksisterende længes vestfacade i henhold til tegningsmateriale.

§ 6. Vej-, sti- og parkeringsforhold

6.1

Vejadgang til områderne B1 og B3 må kun foregå ad den eksisterende allé AA fra Prøvestensvej. Vejadgang til område B2 må kun ske via overkørsel B-B fra Engsvinget.

Vejadgang til område B4 må kun ske ad eksisterende tilkørsel C-C fra Engsvinget.

6.2

Der udlægges i øvrigt veje og stier, som vist på illustrationsplan og lokalplankortet.

6.3

Der skal indenfor hvert af områderne B1, B2 og B4 udlægges areal til parkering mindst svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal mindst anlægges 1 plads pr. bolig.

Det resterende antal p-pladser kan kræves anlagt, såfremt der efter byrådets skøn er behov herfor.

6.4

Der skal indenfor område B3 endvidere anlægges p-pladser svarende til mindst én plads for hver 50 m² administrationsareal eller liberalt erhverv.

6.5

Veje, stier, parkeringsarealer 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.

§ 7. LEDNINGSANLÆG

7.1

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

7.2

Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m. v.

7.3

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

§ 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1

Indenfor områderne B1 og B2 under et og B3 og B4 under et må den samlede bebyggelsesprocent ikke overstige 35.

8.2

Bebyggelsen i område B3 og B4 må kun opføres i 1, 1 ½ og 2 etager.

8.3

Tage i område B3 og B4 skal udformes med en hældning på mellem 15⁰

svarende til den eksisterende længebygning og 45⁰ svarende til den eksisterende hovedbygning.

8.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,50 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet. Højden på 8,50 m gælder overalt indenfor byggefeltet uafhængigt af afstanden til naboskel.

8.5

Bebyggelsen opføres i principiel overensstemmelse med den på illustrationsplanen viste retningsgivende bebyggelsesplan.

8.6

Indenfor område B3 må der opføres ny bebyggelse til boligformål indenfor det på kortbilaget angivne byggefelt.

8.7

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Glastage (ovenlys, solfangere o. lign., samt tilhørende inddækninger) kan dog tillades.

8.8

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

8.9

Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Ved bebyggelse af byggefelt i område B3, udarbejdes en bevarings- og beplantningsplan for den gamle have, til godkendelse af byrådet.

9.2

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

9.3

Der må i alle områderne ikke foregå udendørs oplagring.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 6 nævnte veje og parkeringspladser er anlagt.

10.2

Samtlige boliger i området skal tilsluttes fælles antenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

10.3

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

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening indenfor område B3 og B4.

Hver ejer af en ejendom er pligtig til at være medlem af den pågældende grundejerforening.

11.2

Grundejerforeningen skal senest oprettes, når bebyggelsen er færdigopført.

11.3

Grundejerforeningen skal vedligeholde fælles adgangs- og friarealer, samt fælles adgangs- og boligveje indenfor området.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 242 for bolig- og erhvervsområde på Prøvesten.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendommene der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene 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

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.


13.4

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

§ 14. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er vedtaget af Allerød Byråd den 17. december 2003

På byrådets vegne


Eva Nejtgaard
Borgmester


Peter Funder
Kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af byrådet den 19. maj 2004


Eva Nejtgaard
Borgmester


Peter Funder
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 8. juni 2004

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område ligger i Lillerød byområde mellem Engsvinget, Tulipanvej og Lillerød Skole.

Adgang til området sker hovedsagelig fra Engsvinget, men hovedejendommen har adgang ad alleen fra Prøvestensvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er ejerens ønske om, at der bliver mulighed for at nedrive en eksisterende erhvervsbygning og til gengæld opføre 8 enfamiliehuse.

Formålet med lokalplanen er således at udlægge hele området til boligformål. Lokalplanen skal fastlægge vej- og stiforhold og sikre at området udbygges på en sådan måde, at det falder naturligt ind i det allerede eksisterende boligområde.

Den eksisterende ejendoms karakteristika skal bevares, f.eks. udsynet fra Engsvinget op til hovedbygningen og den gamle have.

Eksisterende forhold

Indenfor lokalplanområdet ligger den oprindelige hovedbygning med en vestlig sidefløj. Hovedbygningen anvendes som bolig og sidefløjen til erhverv sammen med en selvstændig bygning på den vestligste del af grunden.

Det oprindelige anlæg er omkranset af en gammel have med store træer.

Syd og øst for haven ligger en andelsboligforening med 22 boliger i dobbelthuse. Der er anlagt centrale parkeringsarealer og stræderne mellem husene holdes i det daglige bilfri. I forbindelse med boligerne er der opført et fælleshus.

Lokalplanens indhold

Prøvestens hovedbygning med sidefløj udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, idet der kan indrettes boliger, kontorer og mødelokale

samt frisørsalon.

For området vest for hovedbygningen angiver lokalplanen en udstykningsplan og fastlægger vej-, sti- og parkeringsforhold. I dette område kan der opføres 8 boliger med tilhørende carporte.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 35 for henholdsvis område B1 og B2 under et og B3 og B4 under et.

Forhold til anden planlægning

KOMMUNEPLANEN

I Allerød Kommuneplan 1997 – 2009 er lokalplanens område udlagt til boligområde, område B.3, og bebyggelsesprocenten må højst være 25 for området under ét, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Området 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.

KOMMUNEPLANÆNDRING

Da bebyggelsesprocenten i lokalplanen fastsættes til højst 35 skal området i kommuneplanen flyttes fra område B.3 til område B.4, som giver mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 40 for området under ét.

LOKALPLAN NR. 242

Lokalplanområdet er identisk med det område som er omfattet af lokalplan nr. 242 for bolig- og erhvervsområde på Prøvesten.

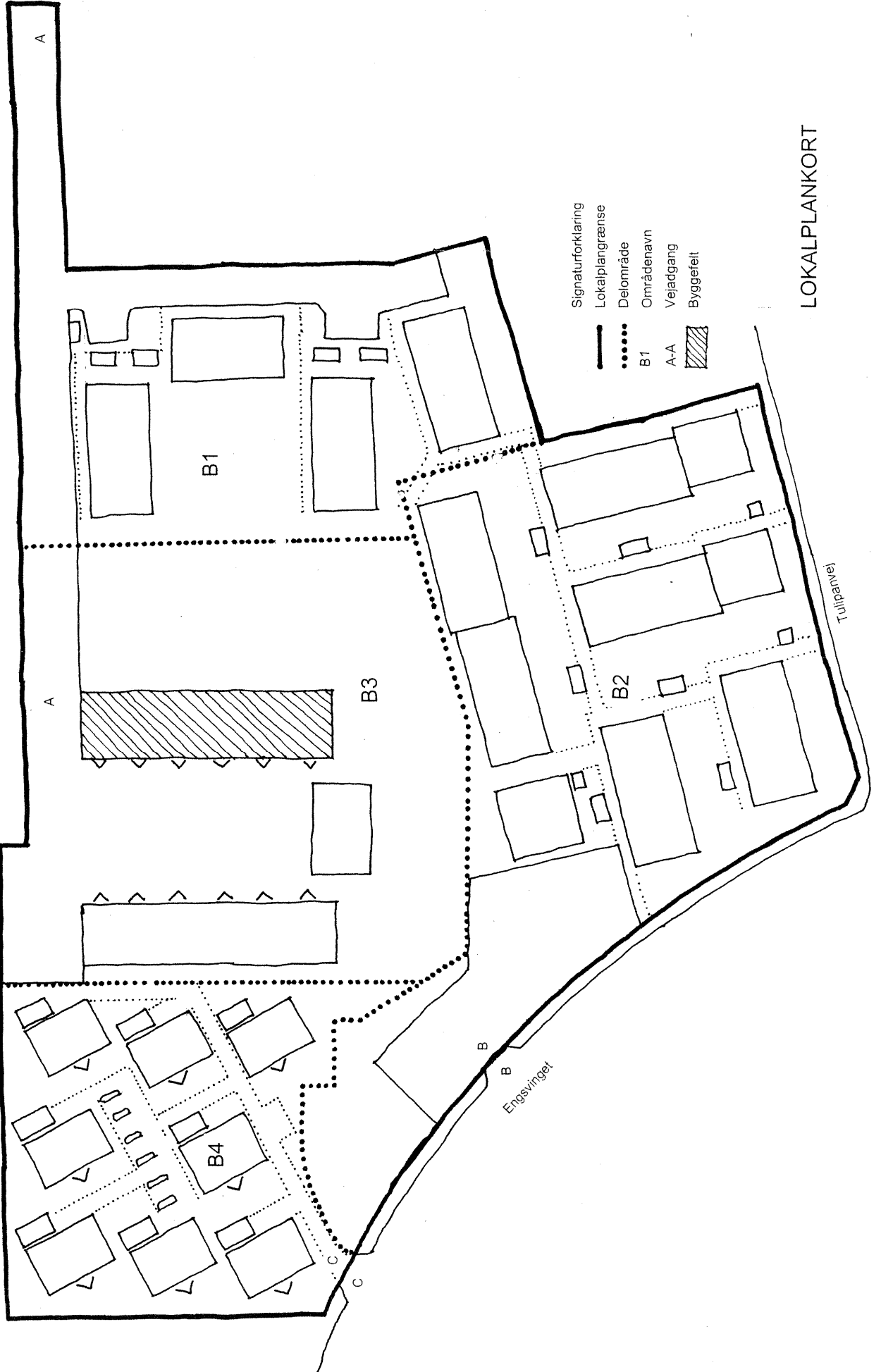
Den væsentligste ændring der sker med den nye lokalplan er, at erhvervsformålet ændres til boligformål, dog med mulighed for at der fortsat kan indrettes mindre erhverv i hovedbygningen.

SPIILDEVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakeret opland til Lillerød renseanlæg. Oplandet kloakeres efter separatprincippet, og tagvand nedsives.

Målestok: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Prøvestensvej



- Signaturforklaring
- Lokalplangrænse
- Delområde
- Områdenavn
- Vejdngang
- Byggefelt

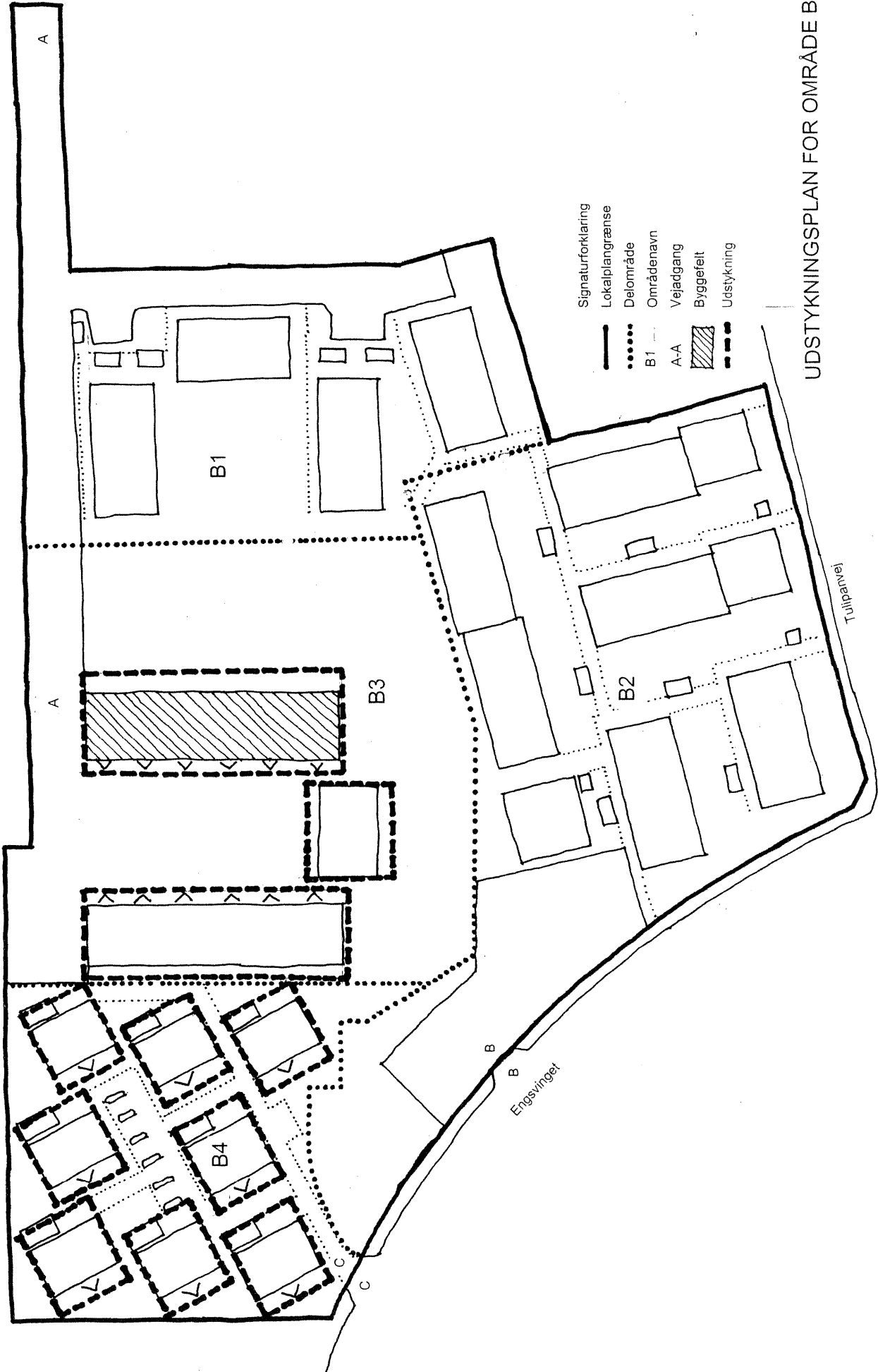
LOKALPLANKORT

Tulipanvej

Engsvinget

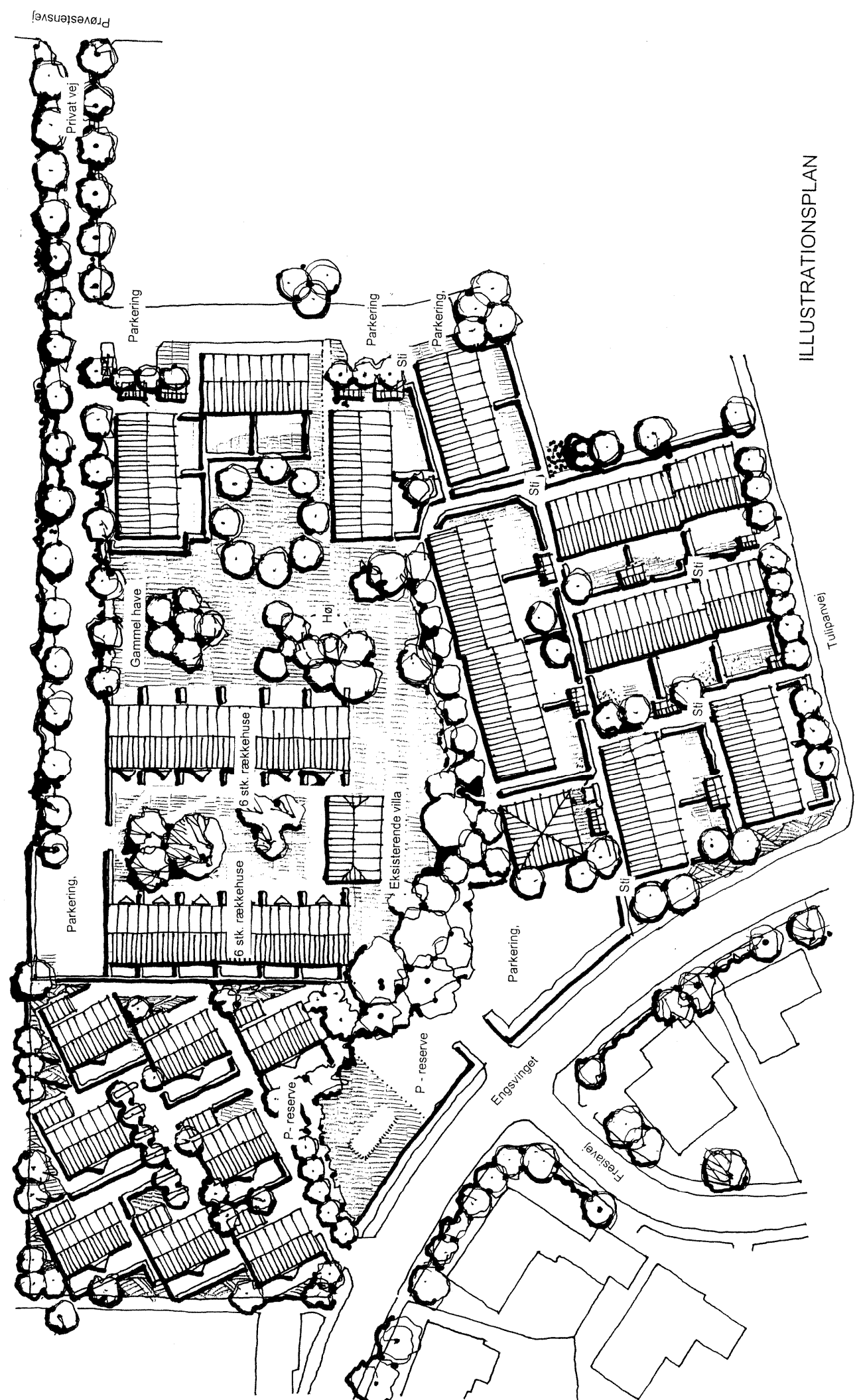
Målestok: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Prøvestensvej



UDSTYKNINGSPLAN FOR OMRÅDE B3 OG B4

Målestok: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter



ILLUSTRATIONSPLAN