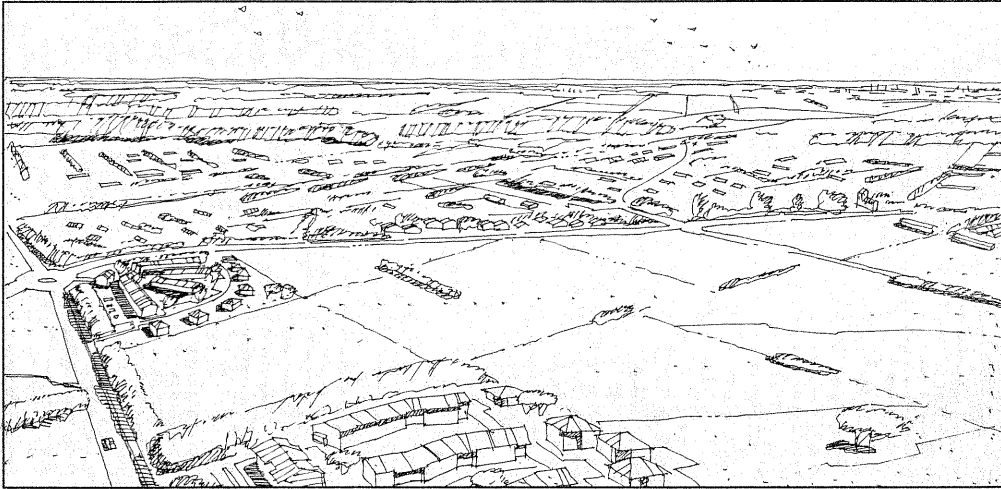
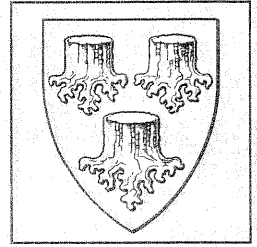


BOLIGER VED FREDERIKSBORGVEJ ALLERØD KOMMUNE



Området set mod øst



Bebyggelsens ankomstgård

LOKALPLAN 254

LOKALPLAN NR. 254 FOR BOLIGER VED FREDERIKSBORGVEJ

I henhold til lov om planlægning (jfr. lov nr. 388 af 6. juni 1991) faststattes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at der udlægges areal til boligbebyggelse og offentlige formål i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, lokalplankortet,
- at der etableres grøn kile i form af en åben grønning, der sikrer den visuelle kontakt ind mod Lillerød by og kirke,
- at bebyggelsen placeres og udformes således som det fremgår af lokalplanens illustrationer.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter del af matr.nr. 4 a, Lillerød By, Lillerød, samt alle parceller, der efter den 1. august 1992 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

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

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Område I anvendes til helårsboligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt, lav boligbebyggelse i form af etageboliger eller rækkehuse.

3.2

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

- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

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

Ejendommen må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.3

Indenfor området kan der opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive formål såsom beboerhus, institutioner for børn, unge og ældre samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.4

Indenfor området kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.5

Område II må kun anvendes som fælles friarealer.

3.6

Området må ikke bebygges, men skal henligge åbent tilgængeligt for offentligheden. På området kan dog anlægges nyttehaver, boldbaner, legepladser o.lign.

§ 4. Udstykninger

4.1

Udstykning må kun ske efter en af byrådet godkendt samlet plan for området.

4.2

Område II må ikke udstykkes.

§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på lokalplankortet og illustrationsplanen.

5.2

Der skal udlægges areal til parkering mindst svarende til:

1,5 p-plads pr. bolig.

5.3

Byrådet kan tillade, at der anlægges et mindre antal p-pladser end de i § 5.2 nævnte, når forholdene taler herfor. Det resterende antal p-pladser kan kræves anlagt, såfremt der efter byrådets skøn er behov herfor.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1

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

6.2

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

6.3

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

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Begyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 40%

Tage skal udformes med en hældning på mellem 20^o og 35^o.

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

Begyggelsen opføres i principiel overensstemmelse med den på illustrationsplanen viste retningsgivende bebyggelsesplan, og indenfor de på lokalplankortet viste byggezoner.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

8.2

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

8.3

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

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Beplantning af område II må kun ske i begrænset omfang, således at den åbne karakter bevares.

Plantevalget skal ligge indenfor almindeligt på stedet forekommende danske arter.

9.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Henstilling af campingvogne og lystbåde samt parkering af lastbiler må ikke finde sted.

9.3

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

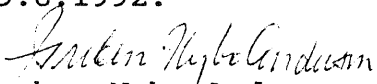
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE


10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet eller naturgasnettet efter byrådets nærmere vedtagelse. Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med anvendelse af alternativ energi, og såfremt kraftvarmecentralens driftsøkonomi ikke derved forringes.

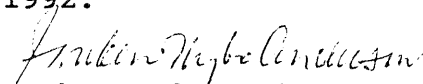
VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget som forslag af Allerød byråd den 19.8.1992.


Preben Nybo Andersen
borgmester


/A. Bille
stadsingeniør

Endeligt vedtaget af Allerød byråd den 16. december 1992.


Preben Nybo Andersen
borgmester


/A. Bille
stadsingeniør

Offentliggjort 27.1.1993

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1.
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

2.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

3.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. § 18 i lov om planlægning.

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

4.
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Denne redegørelse er udarbejdet i henhold til § 16 i lov om planlægning. Efter § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Endvidere skal redegørelsen angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

KOMMUNEPLANEN

Efter Allerød kommuneplan udgør lokalplanområdet en del af Enghave-kvarteret.

Området må kun anvendes til boligformål med mulighed for offentlige institutioner samt mindre butikker og erhverv, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og bebyggelsen må ikke opføres med en højde, der overstiger 8,50 m over det omgivende terræn.

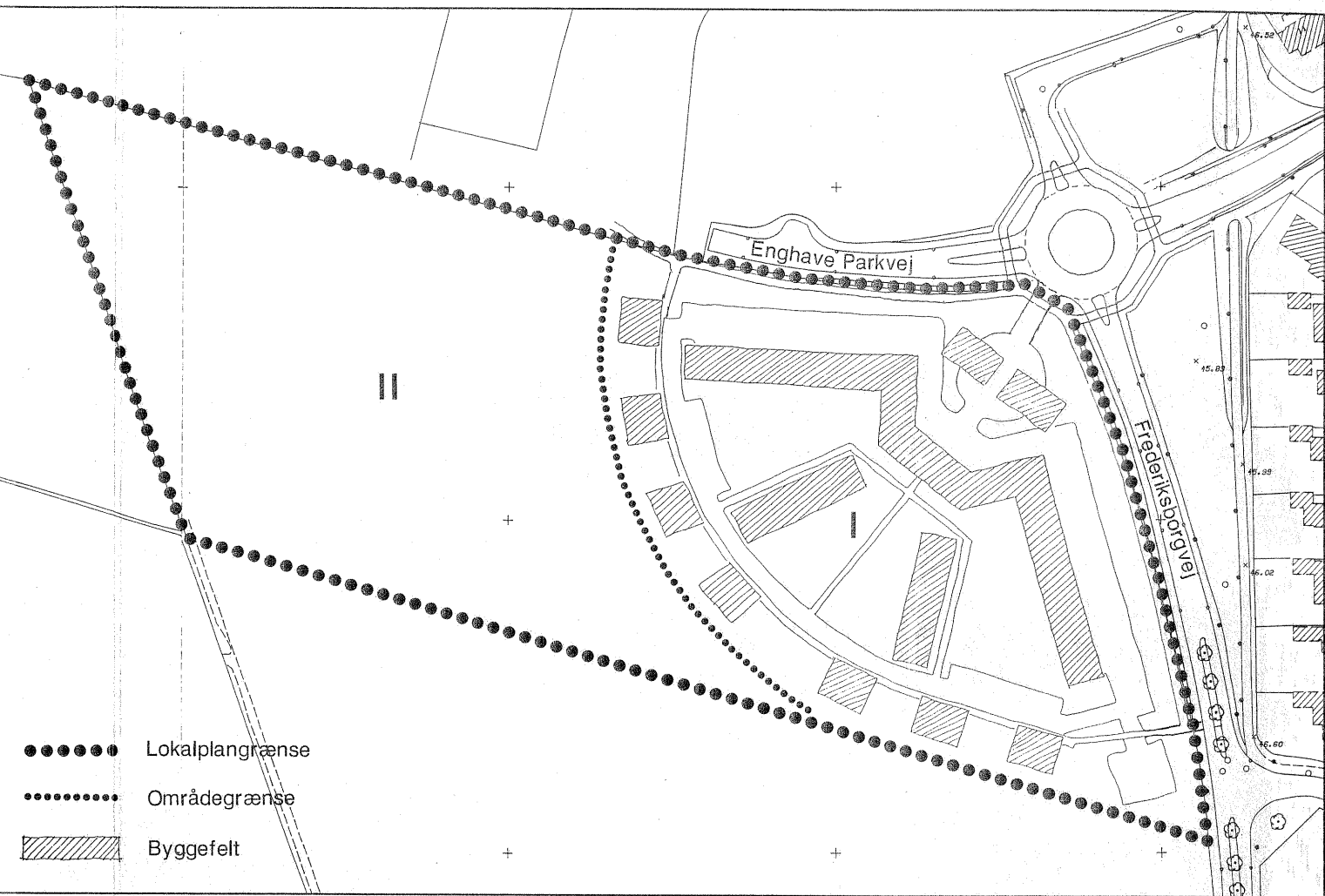
Efter kommuneplanens rækkefølge for udbygningen af Enghave-kvarteret skal lokalplanområdet udbygges med henblik på indflytning i 1996.

Med lokalplanen gives der mulighed for at dette tidspunkt kan fremrykkes til gengæld for, at andre områder i kvarteret af hensyn til byggemodningsomkostningerne udbygges senere.

SPILDEVAND

Området skal kloakeres i henhold til spildevandsplan gældende for Allerød kommune. Kloakoplandet er under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet.

Tagvandet skal nedsives og spildevandet føres til hovedledningen i Frederiksborgvej.



Bebyggelsen set fra grønningen

