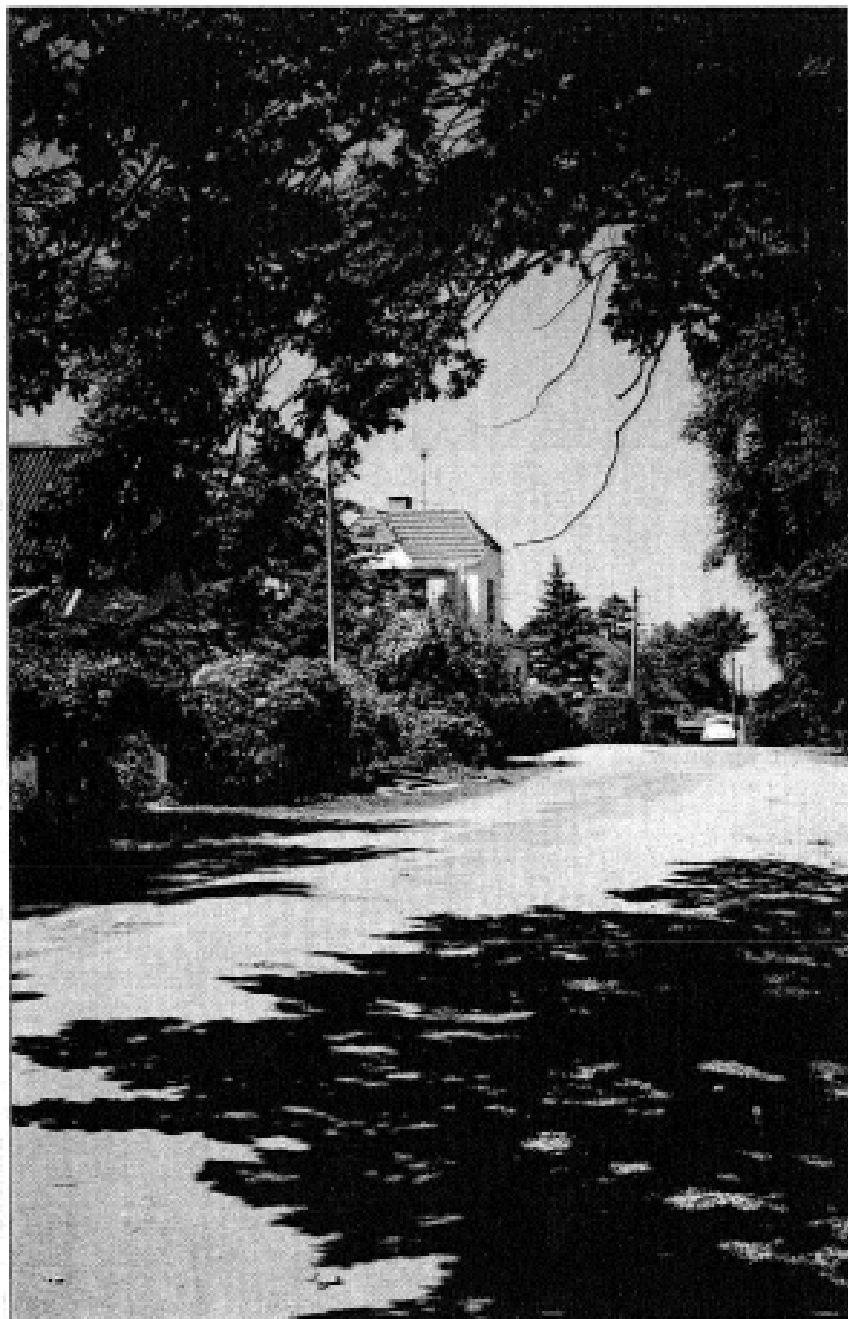
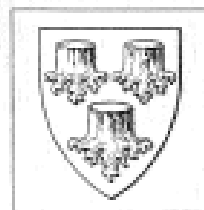


Gd. HINDSVEY

ALLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN 256A

INDLEDNING

Gl. Amtsvej er et ældre, blandet område, som med sine mange forskelligartede huse, fremstår som en karakterfyldt villavej.

Indenfor området ligger to ubebyggede grunde, matr. nre. 1 dg og 1dh, ud mod Banevang, den tidligere Savværksgrund, som ejes af kommunen, den tidligere maskinfabrik i nr. 9 A, samt en spejderhytte på nr. 2.

I 1995 blev lokalplan 256 vedtaget efter en høring blandt beboerne. Der var interesse for at bevare området til boligformål, og for at bevare områdets præg af åbenhed med forholdsvis store grunde.

Lokalplanen gav enkelte muligheder for nybyggeri. På savværksgrunden var det muligt at opføre dobbelthuse eller en anden form for sammenhængende bebyggelse.

Der nu udarbejdet en ny lokalplan 256 A. Den nye lokalplan giver mulighed for at opføre tæt lavt byggeri på de to ubebyggede grunde mod Banevang. På den tidligere Savværksgrund bliver der istedet mulighed for at udstykke et par grunde til parcelhusbyggeri.

Både Savværksgrunden og den tidligere maskinfabrik er idag registrerede som affaldsdepoter. Dette betyder at de ikke kan tages i brug til for eksempel boligformål før de er oprensede

LOKALPLAN NR. 256 A FOR ET BOLIGOMRÅDE VED GL. AMTSVEJ.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til boligformål med fritliggende enfamiliehuse.
- at ejendommene 1dg og 1dh Tokkekøb Hegn, Blovstrød, udlægges til rækkehuse eller anden form for sammenhængende bebyggelse.
- at ny bebyggelse på ejendommene udlagt til rækkehuse eller anden form for sammenhængende bebyggelse opføres indenfor de angivne byggefelter.
- at der i forbindelse med nybyggeri sikres tilfredsstillende støjforhold.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter følgende matr. nre : 1 ag, 1 be, 1 bn, 1 bp, 1 bs, 1 br, 1 dd, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 n, 1 o, 1 p, 1 r, 1 x, 2, 4, og del af 1a, alle Tokkekøb Hegn, Blovstrød samt 11 og 16 af Allerød By, Blovstrød, samt alle parceller der efter den 1. april 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE (se fodnote 1)

3.1

Området må kun anvendes til helårsboligformål.

3.2

På ejendommene 1dg og 1dh, Tokkekøb Hegn, Blovstrød må der opføres rækkehuse eller anden form for sammenhængende bebyggelse (se kortbilag 2+3).

Den øvrige byggelse må kun bestå af åben lav bebyggelse, og der må kun opføres en bolig på hver ejendom.

3.3

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

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.

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

3.4

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når disse ikke overstiger et bebygget areal på 30 m² og ikke gives en højde der overstiger 3m over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Fodnote 1

Der er indenfor lokalplanområdet er ejendommene, matr. nr. 1 bp, den tidligere maskinfabrik beliggende ud til jernbanen, samt matr. nr. 2, den tidligere savværksgrund, alle Tokkekøb Hegn, Blovstrød, registrerede i henhold til lov om affaldsdepoter.

Omfang og arten af forureningen er endnu ikke dokumenteret, men der skal i denne forbindelse gøres opmærksom på, at såfremt anvendelsen af et registreret affaldsdepot ændres, skal affaldsdepotlovens bestemmelser være opfyldt.

§ 4. Udstykninger

4.1

Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2+3 viste retningsgivende udstykningsplan, således at matr. nre 1 dg, 1 dh og 2 kan udstykkes som vist på planen.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Andele af fællesareal må medregnes i den enkelte ejendoms bebyggelsesprocent.

5.2

Ny bebyggelse på ejendommene 1 dg og 1dh skal opføres indenfor de på kortbilag 3 anviste byggefelter og må kun opføres i en etage.

5.3

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

§ 6. Veje og stier og parkering

6.1

Der udlægges vej A -B. Vejen skal anlægges med befæstelse i en bredde af mindst 4 m.

6.2

Der skal i forbindelse med ny bebyggelse på ejendommene 1 dg og 1dh anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig.

6.3

Veje, stier og 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.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets særlige godkendelse, i hvert enkelt tilfælde.

7.2

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, eller materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1

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

8.2

Udendørs oplagring må ikke efter byrådets skøn være til gene for de omkringboende.

§ 9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.1

Ingen ny bebyggelse må tages i brug før det er dokumenteret, at lydniveauet ved den enkelte bolig ikke overstiger 55 dB(A) ved vejtrafik (Nymøllevej og Banevang) og 60 dB(A) fra jernbanen.

Lydniveauet skal reguleres gennem hensigtsmæssig udformning af bebyggelsen, ved afstandsdæmpning og ved etablering af en støjskærm.

9.2

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

§ 10 SERVITUTTER

10.1

Det under den 9. august 1901 på matr. nr. 1 dd, Tokkekøb Hegn, Blovstrød, ifølge skøde tinglyste dokument angående hegnspligt og indskrænkninger med hensyn til bebyggelse, ophæves.

10.2

Det under den 13. oktober 1937 på matr. nr. 4, Tokkekøb Hegn, Blovstrød, ifølge skøde tinglyste dokument angående bebyggelse, benyttelse, udstykning, vej, tilledning af vand m.v., ophæves.

10.3

Det under den 9. juli 1948 på matr. nre. : 1 be, og 4, Tokkekøb Hegn, Blovstrød, tinglyste dokument angående servitutbestemmelser i henhold til Byplanvedtægt, ophæves.

§ 11. TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER (se Fodnote 2)

11.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for skovbyggelinierne ved Tokkekøb Hegn og Ravnholt Skov, før der er opnået tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen.

Fodnote 2

Der er givet dispensation for naturbeskyttelseslovens § 65, for opførelse af bebyggelse indenfor 300 meter skovbyggelinie for matr. nre. 1 dg og 1 dh af Tokkekøb Hegn, Blovstrød.

Der er søgt ophævelse af skovbyggelinien indenfor den øvrige del af lokalplanens område.

§ 12. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

12.1

Den af Allerød Byråd den 15. november 1995 lokalplan 256 ophæves.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød byråd den 13. maj 1998


Eva Nøjstgaard
Borgmester


Peter Funder
vicedirektør

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd den 7. oktober 1998


Eva Nøjstgaard
Borgmester


Peter Funder
vicedirektør

Offentligt bekendtgjort 16. juni 1998

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Efter Planlovens § 16 i lov skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

ALLERØD KOMMUNEPLAN 1997 - 2009

Efter kommuneplanen, udgør lokalplanområdet en del af Lillerød Bymidte, hvor det er udlagt til boligformål, som **delområde B2**.

Under **RAMMEBESTEMMELSERNE** for bymidtekvarteret gælder det:

Boligområder

- Områderne B1 og B2 må kun anvendes til boligformål samt mindre erhverv og offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genvirkninger i forhold til omgivelserne.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for den enkelte ejendom til åben lav bebyggelse og 40 til tæt lav bebyggelse, mindre erhverv og institutioner.
- Bebyggelsen må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakeret opland til Lillerød Renseanlæg.

Oplandet kloakeres efter separatprincippet, og tagvand nedsives.

TRANSFORMERSTATION

Der skal være uhindret adgang til NESAs transformerstation i området. Den er idag placeret i lokalplanområdets sydøstlige hjørne på matr. nr. 2, Tokkekøb Hegn, Blovstrød.

Ved bebyggelse af ejendommen skal bebyggelsen udformes sådan der kan komme mandskab helt frem til transformerstationen og max. 10 meter fra den med en lastbil med kran. Alternativt skal transformerstationen flyttes uden udgifter for NESA og placeres sådan at adgang sikres som beskrevet ovenfor.

VEJBYGGELINIE

Der er tinglyst en vejbyggelinie 25 meter fra vejmidten af amtsvej 513 " Nymøllevej ", med amtsrådet som påtaleberettiget. Såfremt en bebyggelse, eller andet anlæg, ikke opføres med sin jordlinie i vejens højde, må den ikke uden vejbestyrelsens tilladelse opføres i byggelinien, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 meter.

STØJ FRA BANEVANG, NYMØLLEVEJ OG JERNBANEN

Støjbelastning fra vejanlæg må i boligområder ikke overstige 55 dB(A).
Vejstøj fra Banevang er beregnet til et niveau på mellem 60 og 65 dB(A).
Derfor vil der ved evt. nybyggeri blive stillet særlige krav til støjdæmpende foranstaltninger.

Støjbelastning fra jernbaner må ved boligbebyggelse ikke overstige 60 dB(A).
På grund af støj fra Jernbanen kan der ligeledes blive stillet særlige krav til støjdæmpende foranstaltninger.

Støjdæmpning kan ske ved brug af særlige lydisolerede vinduer og opsætning af støjafskærmning.

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.

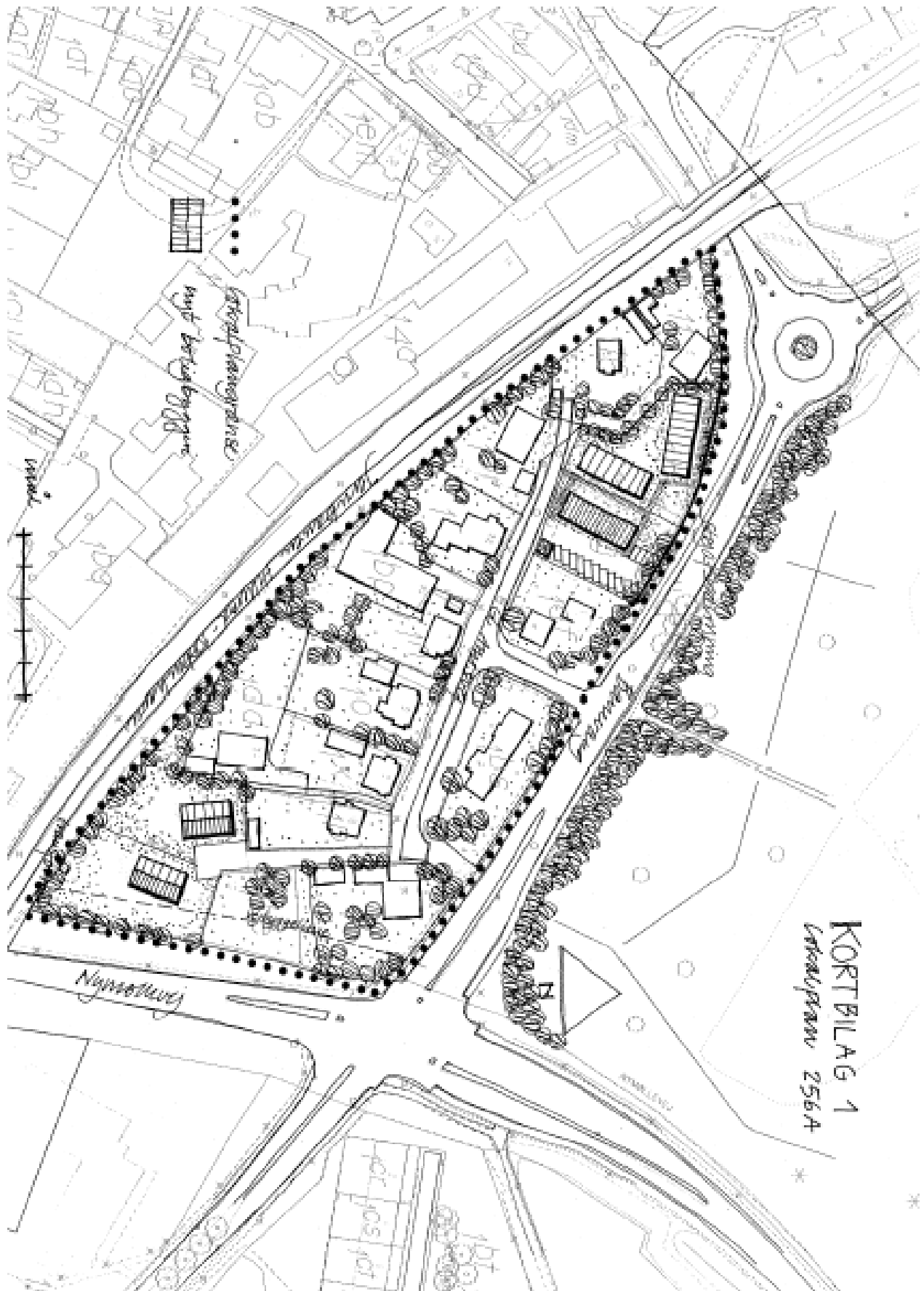
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om Planlægning.

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

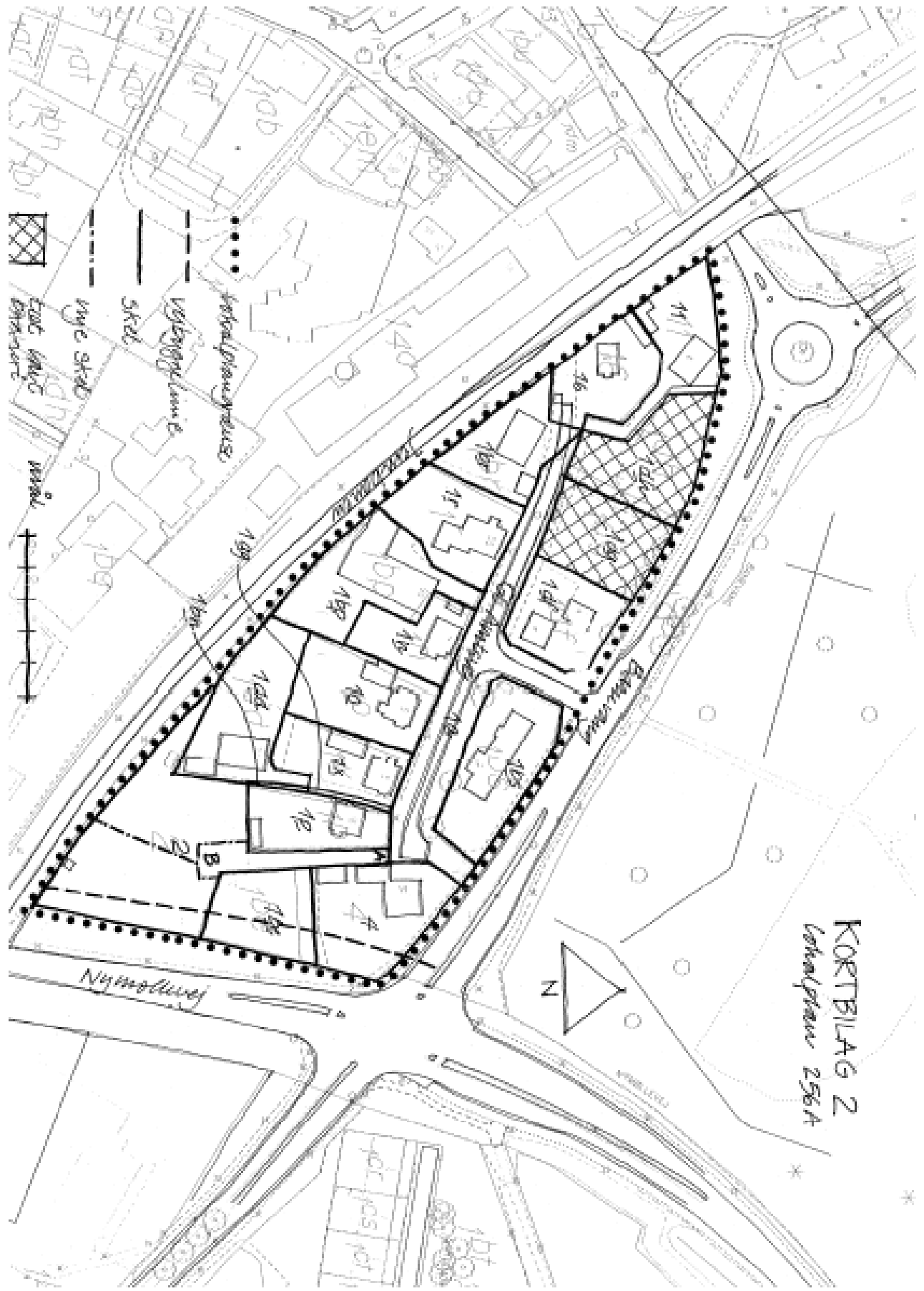
4.

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

KORTBILAG 1



KORTBILAG 2



KORTBILAG 3

KORTBILAG 3
Lokalplan 256A

