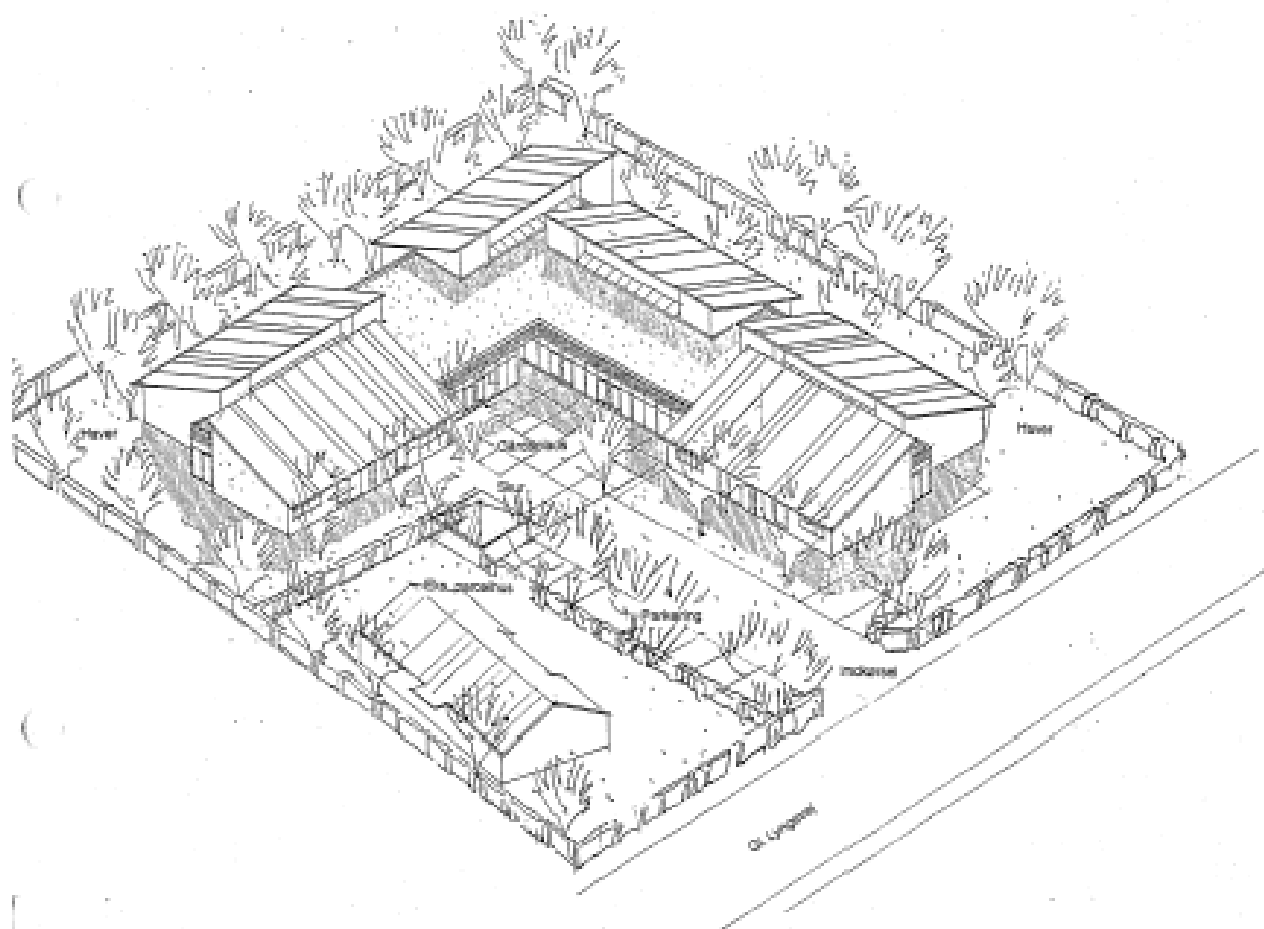


LOKALPLAN NR. 266

for tæt-lav boligbebyggelse ved Gl. Lyngevej



Allerød Kommune

INDLEDNING.

Lokalplanområdet ligger ved Gl. Lyngvej og har tidligere været anvendt til erhvervsformål.

Efter brand er resterne af erhvervsbebyggelsen fjernet, mens kontorbygningen - oprindeligt en bolig - er bevaret.

Området ligger i et ældre villakvarter tæt på Lillerød Bymidte.

Allerød Byråd har erhvervet ejendommene inden for lokalplanområdet med henblik på opførelse af et bofællesskab med 12 boliger med tilhørende fællesfaciliteter. "Kontorbygningen" kan anvendes til mødested for ældre med særlige behov.

På ovennævnte baggrund har Byrådet udarbejdet nærværende lokalplan, som har til formål at sikre, at området bebygges på en sådan måde, at der tages størst muligt hensyn til omgivelserne og således, at friarealerne gives et ordentligt udseende, bl.a. i forbindelse med nødvendige terrænreguleringer.

LOKALPLAN NR. 266 FOR TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED GL.LYNGEVEJ.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en tæt lav boligbebyggelse, som tilpasses bedst muligt til det omgivende villakvarter.

Lokalplanen skal således sikre,

- at området skal anvendes til helårsboligformål samt fælles- og mødelokaler.
- at bebyggelsen placeres og udformes med størst mulig hensyntagen til omgivelserne
- at friarealer og herunder ved terrænreguleringer gives et ordentligt udseende
- at området som helhed får en karakter som skitseret på illustrationsplanen.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter matr.nr. 6 aæ og 6 iu, Lillerød By, Lillerød, samt alle parceller, som efter den 1.juni 1997 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1

Området må kun anvendes til helårsboligformål med tilhørende fællesfaciliteter samt mødelokaler.

3.2

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives 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 beboelsejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

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

3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformestationer 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.

§ 4. Udstykninger.

4.1

Der må kun foretages udstykning i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold.

5.1

Der skal udlægges areal svarende til 12 parkeringspladser.

5.2

Langs Gl. Lyngvej pålægges byggelinie i en afstand af 12,50 m fra vejmidte.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

6.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under et, må ikke overstige 35.

6.2

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 indenfor byggefelterne, uafhængigt af afstanden til naboskel.

6.3

Bebyggelsen skal opføres i principiel overensstemmelse med den på illustrationsplanen viste bebyggelse, og indenfor de på kortbilag 2 viste byggezoner.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

7.1

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

7.2

Til udvendige bygningsider samt tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, og der skal, i forbindelse med ny bebyggelse, forelægges en samlet haveplan med angivelse af bl.a. terrænforhold, til Byrådets godkendelse.

8.2

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

8.3

Veje, parkeringspladser og adgangsforhold samt stier 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.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i §8.1 nævnte haveplan er anlagt.

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Byrådets tilladelse, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasanlægget i området.

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med anvendelse af alternativ energi.

§ 10. SERVITUTTER

10.1

Den under den 22. august 1956 på matr.nr. 6 aæ, Lillerød By, Lillerød tinglyste deklaration med Lillerød sogneråd, om fabriksbygninger m.m., ophæves.

10.2

Den under den 1. juli 1955 på matr.nr. 6 iu, Lillerød By, Lillerød tinglyste deklaration angående bebyggelse, ophæves.

10.3

Den under den 13. marts 1957 på matr.nr. 6 iu, Lillerød By, Lillerød tinglyste deklaration med Lillerød sogneråd om fabriksbygninger m.m. samt kælderforbindelse mellem 6 aæ, 6 bq og 6 iu ophæves.

10.4

Den under den 23. september 1982 på matr.nr. 6 iu, Lillerød By, Lillerød tinglyste ændring (tidsforlængelse til 1/1-2000) til den under pkt. 10.3 nævnte deklaration ophæves.

10.5

Den under den 12. maj 1959 på matr.nr. 6 iu, Lillerød By, Lillerød tinglyste partielle byplanvedtægt nr. 1 a, lyst på 6 aæ og 6 iu ophæves.

10.6

Det under den 22. juli 1976 på matr.nre 6 aæ og 6 iu, Lillerød By, Lillerød tinglyste tillæg til den under pkt. 10.5 nævnte partielle byplanvedtægt ophæves.

§ 11. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

11.1

Byplanvedtægt nr 1a i Lillerød godkendt af Boligministeriet den 7. februar 1959 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 18. juni 1997



Eva Nejtgaard
borgmester



Peter Funder
vicedirektør

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd, den 10. december 1997.



Eva Nejtgaard
borgmester



Peter Funder
vicedirektør

Offentligt bekendtgjort den 20. januar 1998.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Efter planlovens §16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til Kommuneplanen og øvrig planlægning.

ALLERØD KOMMUNEPLAN 1997 - 2009.

I ovennævnte kommuneplan, som blev vedtaget af Allerød Byråd den 12. november, er lokalplanområdet identisk med enkeltområde **B.4** i rammerne for indholdet i lokalplaner for Lillerød Byområde.

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.

I område **B.4** må bebyggelsesprocenten højst være 40 for området under eet, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Partiel byplanvedtægt nr. 1 a i Lillerød.

Lokalplanområdet er omfattet af ovennævnte byplanvedtægt, hvorefter der på ejendommene kun må opføres bolibebyggelse til højst 2 familier med sædvanlig tilhørende udhus og garage. Bebyggelsen skal opføres som åben og lav bebyggelse. Ejendommens bebyggelse må ikke overstige 1/5 af nettogrundarealet, og der må på hver parcel kun opføres eet beboelseshus og kun i een etage med værelser i tagetagen samt med kælder.

Bebyggelsen og benyttelsen af ejendommen indenfor lokalplanområdet blev yderligere reguleret ved deklaration tinglyst den 22. august 1956. Deklarationen gav en midlertidig tilladelse til at benytte ejendommen til erhverv. Erhvervet er ophørt, bebyggelsen nedrevet, og deklarationen aflyses, og byplanvedtægten ophæves.

VARMEFORSYNING.

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort 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 virkeliggørelse af planen.

4.

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