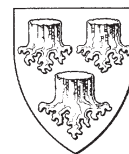




PLEJEBOLIGER VED POPPELVEJ

Lokalplan 2-303



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	7
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	11
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	11
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	14
Baggrund og formål med lokalplanen	14
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Eksisterende forhold	16
Lokalplanens indhold	19
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	22
Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)	22
Allerød Kommuneplan	22
Eksisterende lokalplan	24
Allerød Spildevandsplan 2008	25
Museumsloven	25
Miljøbeskyttelse	26
MILJØVURDERING	28
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	29
Kortbilag 2 Teknisk kort	30
Kortbilag 3 Illustrationskort	31
Bilag 4 Skyggediagrammer	32

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning beslutte at udarbejde en lokalplan for at sikre en bestemt udvikling. Byrådet har desuden pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplanen kan bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt,
- hvilke bygninger, der skal bevares,
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen gælder kun fremtidige forhold, og der er ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte - hvis det er lovlige forhold.

Lokalplanen består af en række paragraffer og kortbilag. Herudover en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderingsscreening af planen.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra tirsdag den 7. september 2010 til tirsdag den 2. november 2010.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til blandet bolig, erhverv og offentlige formål, så som plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, helårsboliger, mindre kontor- og serviceerhverv samt parkering og alment grønt område.
- at ny bebyggelse fremstår ensartet og harmonisk efter fastlagte bestemmelser og inden for de givne byggefelter,
- at ny bebyggelse opføres i maksimalt to etager,
- at anlæg af de ubebyggede arealer sker efter en samlet plan for gårdrum og havearealer,
- at ny bebyggelse udformes, så energiforbruget minimeres.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 2mh, 6bi, 6cy, 6dl og 6dm Lillerød By, Lillerød, samt alle matrikler, der efter den 1. august 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A (matr. nr. 2mh): offentligt formål, parkering og regnvandsbassin.
- Delområde B (matr. nr. 6bi, 6dl samt dele af 6cy og 6dm): blandet bolig, erhverv og offentlige formål i op til 2 etager.

- Delområde C (dele af matr. nr. 6cy og 6dm): alment grønt område.

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, parkering og regnvandsbassin. Området må ikke bebygges.

3.2

Delområde B må kun anvendes til blandet bolig, erhverv og offentlige formål, så som plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, etageboligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etagemeter) samt tilhørende parkeringsarealer og offentlige grønne friarealer.

- Inden for byggefelt B.1 kan opføres plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter.
- Inden for byggefelt B.2 kan opføres plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, etageboliger og/eller mindre kontor- og serviceerhverv eller offentlige formål.
- Inden for byggefelt B.3 kan opføres etageboliger og/eller mindre kontor- og serviceerhverv eller offentlige formål.

3.3

Delområde C må kun anvendes til alment grønt område og må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

4.1

Eventuel fremtidig udstykning skal ske i henhold til kortbilag 2.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Poppelvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges areal til veje med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af 8,5 m og anlægges med en kørebane på 5 m og areal til handicapparkering på 3,5 m i den ene side.

Vej samt handicapparkering skal befæstes med asfalt.

Vejen skal udformes med henblik på, at færdsel kun kan ske med lav hastighed.

5.3

Der udlægges arealer til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Gang- og cykelstier a-a og b-b udlægges i en bredde af 2 m.

Stier generelt samt udendørs gangarealer omkring plejeboligerne skal etableres jævne med let ru overflade på belægningen og være afmærkede med ledelinier i form af chaussésten eller anden lignende belægning.

5.4

Delområde A skal fastholde antallet af parkeringspladser.

5.5

I delområde B udlægges areal til parkering med placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres et antal parkeringspladser, svarende til følgende:

- 1 p-plads for hver påbegyndt 50 m² etageareal til erhverv,

- 3/4 p-plads pr. plejebolig med tilhørende fællesareal, svarende til 65 m² boligareal.
- 1 p-plads pr. 100 m² boligareal i øvrigt.

Parkeringsarealet skal anlægges med græsarmering.

5.6

Der udlægges areal til cykelparkering med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

5.7

Veje, parkeringspladser og adgangsforhold skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antennekabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

6.3

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,5 m. Belysningen bør være retningsgivende, således at den kan virke som ledelinie.

Udendørs belysning på bygning, indgangspartier eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at den ikke vil være til gene for øvrige beboere.

6.4

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.5

Regnvand fra tage skal så vidt muligt opsamles og anvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål.

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt nedsives inden for lokalplanområdet. Såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes vandet til regnvandsbassin.

6.6

I delområde A, syd for parkeringsarealet, udlægges areal til et regnvandsbassin til opsamling og forsinkelse af regnvand. Bassinet placeres og udformes i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse i delområde B skal placeres inden for de angivne byggefelter, som vist på kortbilag 2, og udføres ud fra princippet som vist på kortbilag 3.

Mellem byggefelterne kan etableres forbindelsesbygninger.

7.2

Inden for hvert enkelt byggefelt må højst opføres følgende antal etagemeter:

- B.1: 4600 m²
- B.2: 3100 m²
- B.3: 1500 m²

7.3

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

Note:

Det samlede antal etagemeter svarer til en bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet under ét, og er fastsat i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser.

7.4

Bebyggelsen må opføres i højst to etager.

7.5

Tage skal udføres som flade tage med nødvendig hældning til afledning af regnvand.

7.6

Delområderne A og C skal friholdes for bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

8.2

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Dog kan det tillades i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

8.3

Facader skal fremtræde i blank mur af blødstrøgne teglsten med enkelte eller større partier i træ.

Farverne skal holdes i en lys farveskala inden for farverne hvid, lys grå, sandfarvet eller lys gul.

Facadepartier, vinduesrammer og -karme, overdækninger og espalier, terrasser og lignende kan udføres med træbeklædning, som eksempelvis lærk eller thuja. Træbeklædningen må kun stryges med lyse træbeskyttelser.

8.4

Tage skal begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinkes og begrænser afledningen af regnvand.

8.5

Der må ikke opsættes tagrender og nedløbsrør i plast, kobber eller bly, dog må der gerne opsættes tagrender og nedløbsrør med en indvendig plastinddækning.

8.6

Solenergianlæg må opsættes på bygningernes tagflader i en afstand af mindst 1,5 m fra facaden og med en hældning på højst 45 grader. Højden må ikke komme over 1,5 m målt fra tagfladen. Anlægget skal holdes inden for bebyggelsens samlede højde på 8,5 m.

8.7

Skilte må have en maksimal højde på 50 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

Fritstående orienteringstavler må have en maksimal højde på 1,2 m over terræn.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

De ubebyggede arealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke og borde mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering.

9.2

Eksisterende træbeplantning langs veje og stier skal så vidt muligt bevares.

Langs skel mod villaer på Bakkevej reserveres areal til beplantningsbælte.

9.3

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer, der ligger inden for byggefeltene.

Både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

9.4

Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 m.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

9.5

Der skal etableres tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger ud mod Banevang, så Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra vejtrafik overholdes.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt adgangsveje og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før evt. nødvendig støjafskærmning efter lokalplanens § 9.5 er etableret.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-303 ophæves lokalplan 2-224A, Horsemose Villaby, offentligt bekendtgjort den 15.09.1998, for det område, der er omfattet af lokalplan 2-303.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller 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.

12.2

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.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

12.3

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

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

12.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 2. september 2010.

Erik Lund
Borgmester

Tommy Poulsen
Kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd den 16. december 2010.

Erik Lund
Borgmester

Tommy Poulsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 21. december 2010.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

Allerød Kommune står i de kommende år over for en central udfordring: Der bliver flere ældre i kommunen. Gruppen af ældre over 80 år er steget markant de sidste år, og antallet forventes fortsat at stige de kommende år. Fra 2003 til 2021 forventes antallet fordoblet.

Allerød Byråd har derfor vedtaget at igangsætte et projekt for 60 nye plejeboliger med dertilhørende attraktive arbejdspladser på Poppelvej. Med projektet fulgte kravet om, at byggeriet skulle understøtte en følelse af tilhørsforhold og menneskeligt samvær, være fleksibelt i sin indretning og udformning, samt være så bæredygtigt som muligt.

I efteråret 2009 blev afholdt et udbud om bygherre- og driftsherreopgaven, hvor 8 teams bød ind på opgaven. Det endelige projekt er udarbejdet af Cubo Arkitekter A/S og Dominia A/S med KAB og Furesø Boligselskab som bygherrer.

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt område for 60 plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Planen skal endvidere være fleksibel og foruden plejeboliger kunne rumme helårsboligformål (etageboliger) og/eller mindre kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.

Bebyggelse såvel som udearealer skal gennem lokalplanen sikres et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk. Ny bebyggelse skal opføres i højst 2 etager og med en afstand til boligerne i øst, så disse ikke generes med skygge. Bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri og ud fra bæredygtige principper.

Det skal være let og sikkert at bevæge sig rundt i området, uanset om man er cyklist, handicappet eller gående. Der skal være gode parkeringsforhold og let, sikker adgang til udearealer og kollektiv transport samt til institutioner, skole og idrætsfaciliteter nord for området.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Skovvang bydel, Lillerød, ca. 600 m nord for Allerød Station, nær Skovvangsskolen og Skovvang Stadion. Området afgrænses af Banevang i vest, Poppelvej i nord og i øst af villabebyggelse langs Bakkevej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 2mh, 6bi, 6cy, 6dl og 6dm Lillerød By, Lillerød, og udgør ca. 2,3 hektar. Området er beliggende i byzone.



Lokalplanområdets beliggenhed

Eksisterende forhold

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i bydelen Skovvang, hvis navn stammer fra Skovvanggård, som lå på stedet indtil 60'erne. Kommunen opkøbte dengang denne og en række andre gårde i forbindelse med en helhedsplanlægning af en ny stor bydel i Lillerød øst, tegnet af arkitekterne Skaarup og Jespersen. Planen omfattede 200 villaer, 600 lejligheder, butikscener, skole, institutioner, stadion samt 15 hektar industri, og var et smukt og æstetisk bud på en helhedsplanlægning, hvor alt var taget i betragtning. Området er i dag udbygget stort set efter de oprindelige tegninger og kendes som Ørnevang/Uglevang, Skovvangskolen mv., der grænser op til lokalplanområdet i nord.

Øst for lokalplanområdet ligger Horsemose Villaby, som i modsætning til det nordlige område er karakteristisk ved, at udstykninger og bosætning har foregået over en forholdsvis lang periode og uden en samlet plan. Bosættelsen er startet omkring 1914 og fortsat op gennem 50'erne. Bebyggelsen er af meget forskellig alder og afspejler vidt forskellige bygningstraditioner og stilarter.

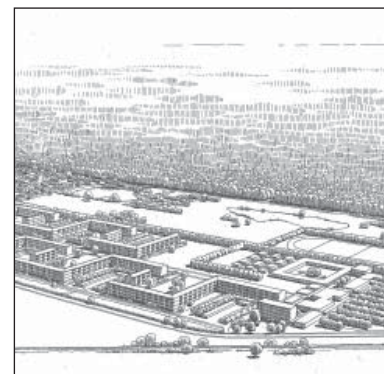
Lokalplanområdet grænser op til både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner, idrætsanlæg og skole.

Nærmeste naboer til området er 7 villaer ved Bakkevej. I den nordlige ende ligger villaerne ca. 1,5 m over lokalplanområdets terræn.

Bag Horsemose Villaby, kun 300 m fra lokalplanområdet, ligger de store skovområder Tokkekøb Hegn og Ranvsholt, der øst for Lillerød løber tværs gennem kommunen i nord/sydgående retning.

Anvendelse

Lokalplanområdet er i dag delt op i 2 områder, et område til parkering med godt 100 p-pladser, og et område med fodboldbaner (en 11-mands- og en 7-mandsbane). Området anvendes i dag som en del af Skovvang Stadion, der er beliggende nord for Poppelvej.



Helhedsplan for Lillerød Øst, tegnet af Skaarup og Jespersen



Villabebyggelse på Bakkevej i Horsemose Villaby



Indkøbsmuligheder på Poppelvej

Området fremstår ubebygget og med fladt terræn. Enkelte skarpe plateauskift (0,5 m) vidner om, at terrænet er bearbejdet ved etableringen af parkeringsareal og fodboldbaner.

Parkeringsarealet er befæstet med græsarmeringssten og fremstår åbent med enkeltstående træer langs vejene. Fodboldbanerne er anlagt med græs og omgivet af hegn tilgroet med buskads/hæk og træer, så det fremstår aflukket fra omgivende arealer.

Infrastruktur

Lokalplanområdet afgrænses af vejene Banevang i vest og Poppelvej i nord.

Banevang har en årsdøgnstrafik på 8000 biler og er med klassifikationen 'trafikvej' (betjener trafik mellem de enkelte bysamfund og bydele) en del af kommunens overordnede vejnet. Vejen forbinder boligområderne i Lillerød Nord med Allerød station, og ligeledes er den adgangsvej til det store erhvervsområde Borupgård, der er beliggende nord for lokalplanområdet.

Poppelvej er en mindre lokalvej, der fra Banevang servicerer Skovvangskolen, Skovvang Stadion, den vestlige del af Horsemose Villaby og enkelte boliger øst for Skovvang Stadion.



Villabebyggelse ved Bakkevej afgrænser lokalplanområdet i øst



Eksisterende sti og parkering set fra Poppelvej

Til venstre: Fodboldbaner set fra Poppelvej

Herunder: Banevang med busstop



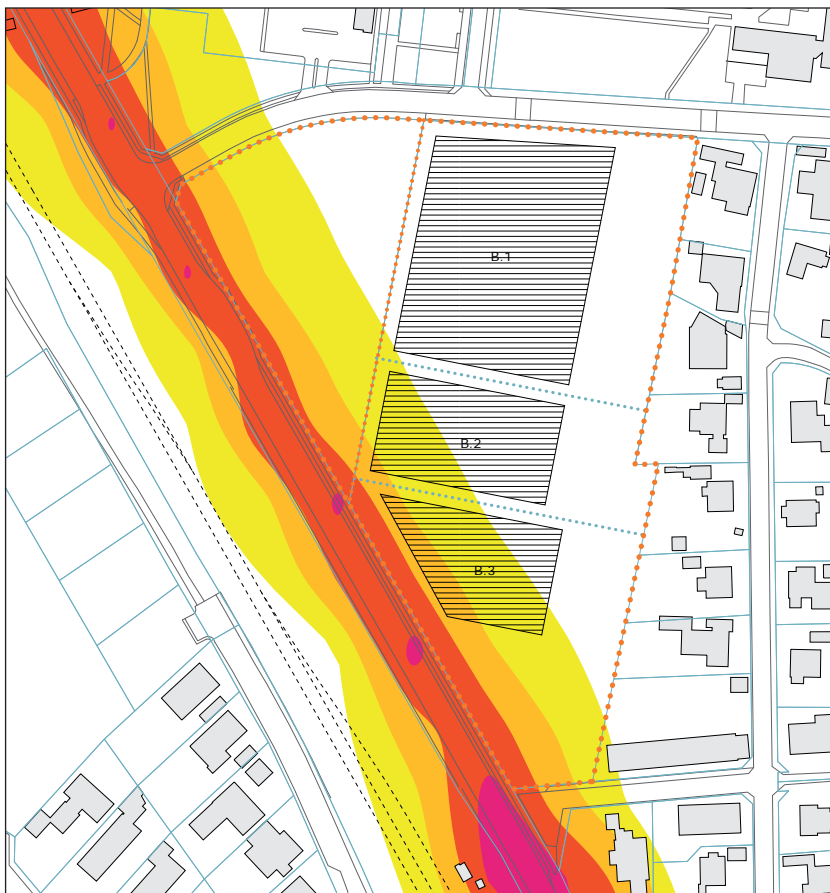
Parallelt med Banevang løber jernbanen mellem København og Hillerød. Allerød station ligger ca. 600 m syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er serviceret med kollektiv trafik med et busstoppested i krydset Poppelvej/Banevang. Linie 335 kører mellem Hillerød og Farum via Allerød station og Lyngby.


Gennem lokalplanområdet løber en enkelt asfalteret sti fra busstoppestedet på Banevang til skolen og stadion på Poppelvej. Stisystemet ønskes udbygget, så der sikres gode og sikre forbindelser fra stoppestedet til funktionerne i og omkring lokalplanområdet.

Støjforhold

I 2009 blev der foretaget støjbegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Banevang.



Lokalplanområdets støjbelastning fra Banevang

	58-63 dB		68-73 dB
	63-68 dB		> 73 dB

I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, må et område udlagt til boligformål ikke belastes med mere end 58 dB støj. Et område udlagt til liberale erhverv (kontorer mv.) må ikke belastes med mere end 63 dB støj.

Beregningerne viser, at byggefeltene B.2 og B.3 er ramt af støj højere end 58 dB fra trafikken på Banevang. Byggefelt B.1 belastes ikke med vejtrafikstøj.

Der skal derfor laves de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod Banevang, inden ny bebyggelse på B.2 og B.3 tages i brug. Såfremt byggefeltene anvendes til kontor- og serviceerhverv vil støjdæmpende foranstaltninger kun være nødvendigt i et mindre omfang.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsens udformning og placering

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder A, B og C. Delområde A må ikke bebygges men skal fortsat fastholde det nuværende antal parkeringspladser. Delområde C udlægges til alment grønt område.

I delområde B er placeret tre byggefelt. Inden for disse kan der opføres op til 9200 etagemeter bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet undet ét, i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Inden for byggefeltet B.1 skal opføres plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter. Inden for byggefelt B.2 kan opføres plejeboliger, etageboliger og/eller mindre kontor- og servicevirksomheder, og inden for B.3 etageboliger og/eller mindre kontor- og servicevirksomheder og offentlige formål. Lokalplanen er fleksibel i forhold til anvendelse og udbygningsrækkefølge, så den kan tilpasses de til enhver tid gældende behov.

Byggefeltene er fastsat for at sikre en afstand til veje, skel samt villabebyggelsen i øst. Til villabebyggelsen er holdt



Forslag til plejeboligernes arkitektur og haverum. Illustration af Cubo Arkitekter A/S

en afstand på 27 m, så beboerne ikke generes af skygge. Ligeledes er det i lokalplanen fastsat, at bebyggelsen ikke må overstige en højde på 8,5 meter. Se skyggediagram, bilag 4.

Bebyggelsen skal udformes efter udbygningsprincippet, som er vist på illustrationsplanen, kortbilag 3. Hensigten er, at bebyggelsen fremstår ensartet og harmonisk i såvel udformning som arkitektur, så der opnås et helhedsudtryk inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det ønskede udtryk for lokalplanområdets arkitektur er meget lyse bygninger i grønne omgivelser. Byggeriet er tænkt som et traditionelt muret byggeri, opført i lyse, blødsrøgne teglsten med fremhævede vinduespartier i lyst træ, lærk eller thuja. Ligeledes udføres overdækninger/espalier, fyldninger og skærmvægge ved terrasser med træbeklædning i lærk eller thuja.

Byggeriet vil fremstå i en meget lys palet med facader i hvidligt, rustikt murværk krydret med detaljer i ubehandlet træ.

Energi og miljø

Lokalplanen stiller krav til, at bebyggelse udføres som lavenergibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Tagene skal udføres som flade tage, der begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, som kan optage og forsinke regnvand. Grønne tage absorberer CO₂ og kan endvidere isolere for både varme/kulde og støj.

På tagene kan etableres solenergianlæg orienteret mod syd og med en hældning på højst 45 grader. Solenergianlæggene skal tilbagetrækkes fra facadelinien og må ikke være til gene for naboer.

I delområde A, syd for parkeringsarealet, er udlagt areal til et regnvandsbassin, der kan opsamle og forsinke evt. overskydende regnvand fra de befæstede arealer.

Ubebyggede arealer

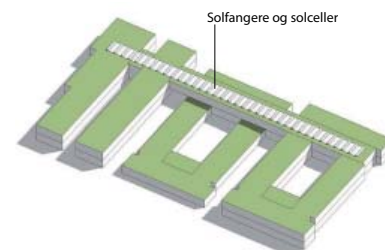
Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at udendørsarealerne skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning i lokalplanområdet. Arealerne skal udformes på en måde, der skaber uderum med variation og stor oplevelsesrigdom. Området skal fremstå grønt, og hvor det er muligt, skal eksisterende træer langs veje og stier bevares.

For at opfylde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, skal der langs Banevang etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger.

Adgangsforhold

Adgang til lokalplanområdet sker via en nord/sydgående kørevej med adgang fra Poppelvej. Parkering sker i overskuelige parkeringslommer, vinkelret på adgangsvejen. Da regnvand så vidt muligt skal nedsive naturligt på grunden, skal parkeringsarealet udføres med græsarmering. Handicappladser skal etableres som rummelig kantstensparkerings langs adgangsvejens vestlige side. Der opmærkes ikke enkeltbåse, men hele strækningen afmærkes til dette formål.

I lokalplanområdet er der udlagt stier egnede til cykler, gangbesværede og kørestole, så der er gode og sikre adgangsforhold fra busstoppestedet på Banevang til skole, indkøb, idræt, plejeboliger, arbejdspladser og/eller boliger.



Forslag til solenergianlæg.

Illustration af Cubo Arkitekter A/S

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2007 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Omkring Allerød station er defineret et stationsnært kerneområde < 600 m fra stationen, hvor der kan placeres store kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser (> 1500 etm.), større besøgsintensive institutioner, tæt boligbebyggelse samt butikker. Inden for det stationsnære område < 1200 m fra stationen kan placeres tæt boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etm.), undtagelsesvis større kontor- og serviceerhverv (> 1500 etm.), lokale institutioner samt butikker.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære område og dets anvendelse til tæt boligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etm.) og offentlige formål er ikke i strid med fingerplanens bestemmelser.

Allerød Kommuneplan

Overordnede mål

Byrådets overordnede mål for kommunens udvikling de kommende år er en afbalanceret udvikling, som sikrer, at der er en balance mellem boligudbygning og udbygning med arbejdspladser, og balance mellem befolkningsudvikling og kapacitet i de kommunale ydelser - blandt andet på børne- og ældreområdet. Især på ældreområdet står Allerød Kommune overfor en udfordring de kommende år. Gruppen af ældre borgere over 80 år er steget markant i perioden 2003 til 2008, og vil ifølge kommunens befolkningsprognose fortsat stige i de kommende år. I 2021 forventes ca. 1.250 Allerød-borgere at være over 80 år mod 516 i 2003 – en stigning på 143 %.

Afbalanceret udvikling handler også om at tænke bæredygtigt og om at tage vare på vores naturværdier. Det er byrådets mål at tilstræbe byfortætning i de stationsnære bydele, idet tæt bebyggelse bruger mindre energi og optager mindre plads, og transporten bliver mere energiøkonomisk. Det hører også med til bæredygtig udvikling at sikre arkitektonisk kvalitet såvel i de enkelte bygninger som i rummene mellem husene. Tæt bebyggelse og gode uderum fremmer det sociale liv.

Retningslinjer

I henhold til retningslinjerne i Allerød Kommuneplan 2009-2021 er lokalplanområdet defineret som boligområde inden for det stationsnære område. Her må omdisponeringer af arealanvendelsen ikke føre til en mere ekstensiv anvendelse end hidtil, og nye lokaliseringmuligheder til boliger må kun etableres som etageboliger og anden tæt boligbebyggelse.

Udearealer skal prioriteres højt, og det skal tilstræbes at give boligerne bymæssige kvaliteter med hensyn til bl.a. opholdsarealer, adgang til fælles byrum, kollektiv transport m.m.

Det skal endvidere tilstræbes, at andelen af boliger under 110 m² etageareal udgør mindst 3/4 at områdets samlede antal boliger.

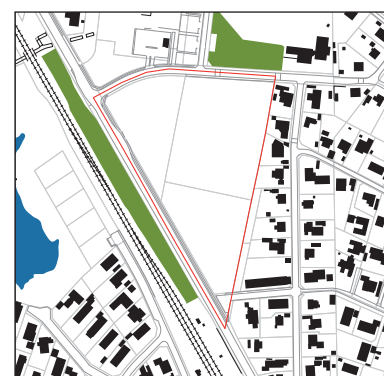
Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen *SK.B.02 for plejeboliger ved Poppelvej*, som kun må anvendes til blandet boligområde: helårsbeboelse med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Nyt byggeri må gives en maksimal højde på 8,5 m og kan opføres i en tæthed på op til 40% for rammeområdet under ét.

En mindre del af lokalplanområdet (matr. nr. 6dl og 6dm) indgår i rammen *SK.B.01 for boligområde ved Tokkekøbvej m.fl.*, som kun må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse må gives en maksimal højde på 8,5 m og bebyggelsesprocenten må højst være 30 for den enkelte ejendom for fritliggende



Stationsnært kerneområde (skravering) og stationsnært område (cirkel) i henhold til kommuneplanens retningslinjer.



Rammeområde SK.B.02 for plejeboliger på Poppelvej

huse på grunde på min. 700 m² eller 40 for sammenbyggede huse på grunde på min. 350 m².

For begge rammeområder gælder, at bebyggelsen skal opføres som lavenergiklasse 1 eller bedre (BR10, lavenergiklasse 2015). Det skal endvidere sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. For at undgå at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, må der maksimalt afledes 20% overfladevand til kloaksystemet fra matriklens samlede areal uden forsinkelse.

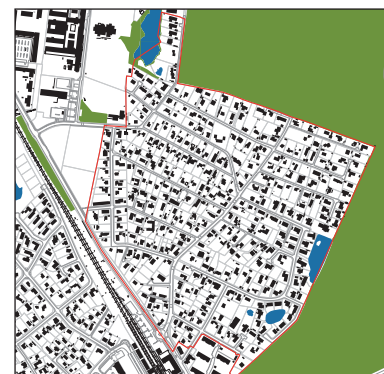
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Eksisterende lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet (matr.nr. 6dl og 6dm) er omfattet af den eksisterende lokalplan 224A for Horsemose Villaby, som har til formål at:

- sikre området til boligformål med fritliggende enfamiliehuse,
- sikre mulighed for opførelse af annektsbygninger til eksisterende bebyggelse,
- sikre Allerød Kommune mulighed for at indrette boliger, specielt egnede for ældre og unge, i eksisterende store huse,
- ophæve forældede, overflødiggjorte servitutbestemmelser, i det omfang disse strider mod lokalplanens intentioner og bestemmelser.
- For en mindre del af området er det lokalplanens formål at fastholde etagehusbebyggelsen med dens nuværende karakter.

Lokalplan 224A aflyses for det område der er omfattet af lokalplan 2-303 med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne.



Rammeområde SK.B.01 for boligområde ved Tokkekøbvej m.fl.

Allerød Spildevandsplan 2008

Lokalplanområdet er beliggende i et fælleskloakeret område, hvor regnvand og spildevand ledes i samme ledningssystem. Fælleskloakering er ikke hensigtsmæssigt, idet voldsomme regnskyl kan belaste kloaknettet og skabe oversvømmelser af husspildevand blandet med regnvand. Derfor er det vigtigt, at man så vidt muligt undgår at belaste kloaksystemet med regnvand, som i stedet kan nedsives hos den enkelte grundejer.

For at undgå, at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der i spildevandsplanen sat grænser for, hvor meget forskellige typer arealer må afvande til kloaksystemet. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra matriklens samlede areal uden forsinkelse.

For etageboligområder samt service- og kontorområder er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 40%. Overskydende overfladevand skal enten nedsives på egen grund eller forsinkes, før det afledes til kloaksystemet.

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, der er med til at sikre, at så meget regnvand som muligt nedsives, forsinkes og genanvendes inden for lokalplanområdet. Nyt byggeri skal opføres med grønne tage, der kan optage og forsinke regnvandet. Regnvand skal endvidere, hvor det er muligt, genanvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding eller lignende egnede formål. Parkeringsarealer skal udføres med græsarmering, så regnvand kan i højere grad nedsive lokalt, og endvidere kan der etableres en regnvandssø til forsinkelse af evt. overskydende overfladevand. Med disse tiltag lever lokalplanen op til spildevandsplanens hensigter for lokal håndtering af regnvand.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget er Nordsjællands Folkemuseum blevet kontaktet med henblik på en udtalelse om muligheden for tilstedeværelsen af fortidsminder inden for lokalplanområdet. Museet kan ikke udelukke, at der vil være skjulte fortidsminder bevaret, og anbefaler en arkæologisk forundersøgelse af de arealer, hvor der skal ske jordarbejde eller anlægsarbejde.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

Skulle der endvidere under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Miljøbeskyttelse

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

Støjgrænserne er angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

- Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

I 2009 er der foretaget støjberegninger, der viser, at de sydvestlige arealer i lokalplanområdet er belastet med mere end 58 dB støj fra Banevang. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmningsforanstaltninger langs Banevang.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Se screeningskema.

Beslutningen om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

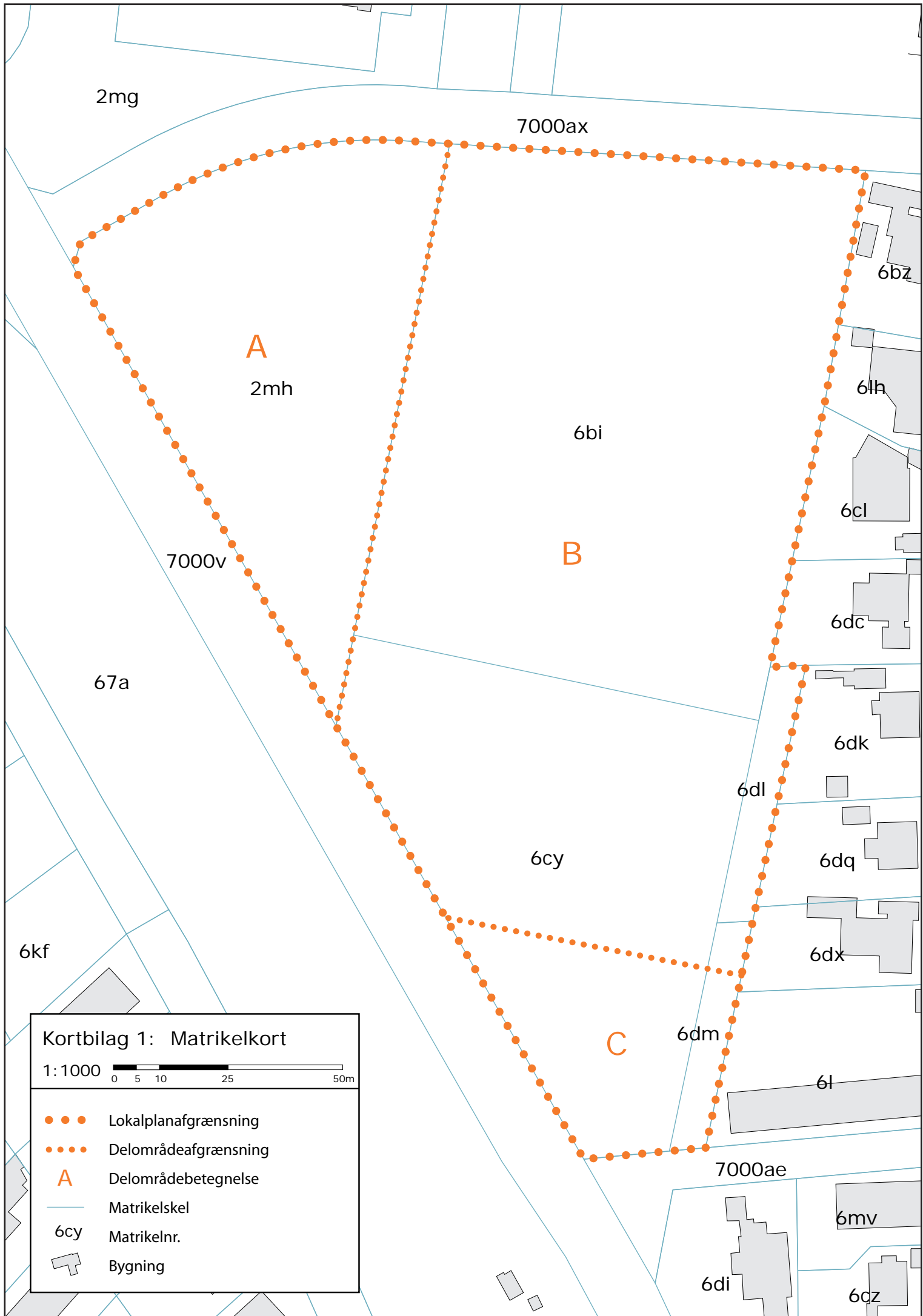
Screeningskema - Indledende screening

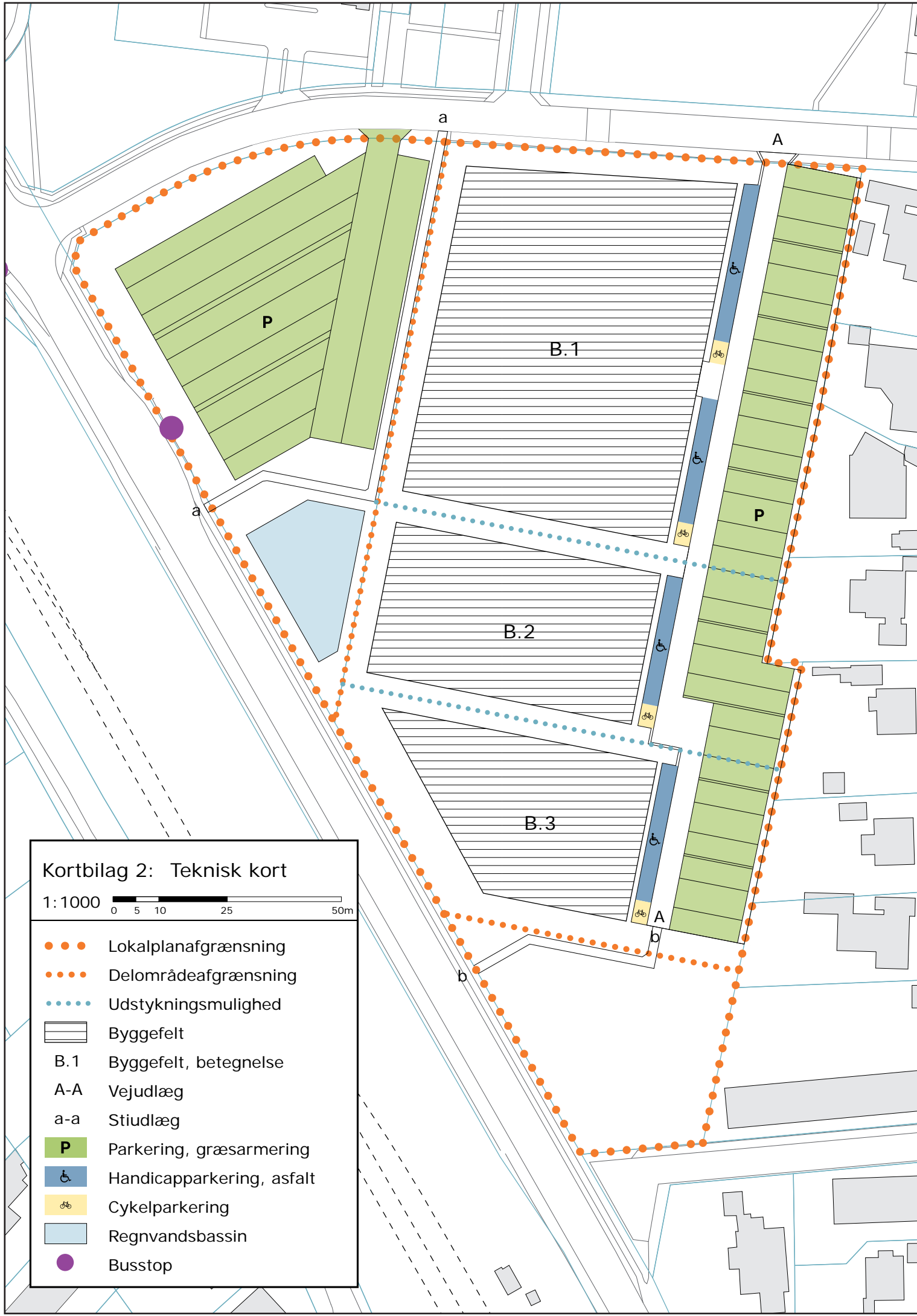
Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
Pkt. 1: Er planen omfattet lovens bilag 3 eller 4		X	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		X	

Hvis planen ikke er omfattet af pkt.1 eller pkt. 2 skal det undersøges om planen er omfattet af lovens bilag 2.

Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?		X	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning, i forhold til størrelse, geografiske udbredelse, varighed og deres indbyrdes påvirkning, væsentlig? Samt har planen væsentlig betydning for menneskers sundhed og miljøtilstand?		X	
Påvirker planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, og overskrider den grænseværdier?		X	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder?		X	

Det er ud fra ovenstående parametre vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.





Kortbilag 2: Teknisk kort

1:1000 0 5 10 25 50m

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Udstykningsmulighed
-  Byggefelt
- B.1 Byggefelt, betegnelse
- A-A Vejudlæg
- a-a Stiuclæg
-  P Parkering, græsarmering
-  Handicapparkering, asfalt
-  Cykelparkering
-  Regnvandsbassin
-  Busstop

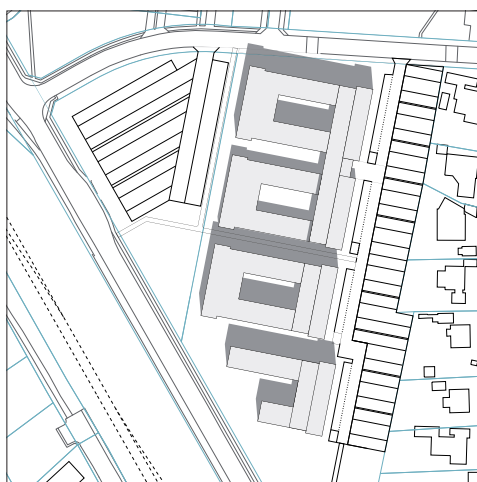


Bilag 4: Skyggediagrammer

Skyggediagrammer er computertegninger der illustrerer skyggesituationen på et givent tidspunkt. Diagrammerne er vejledende.



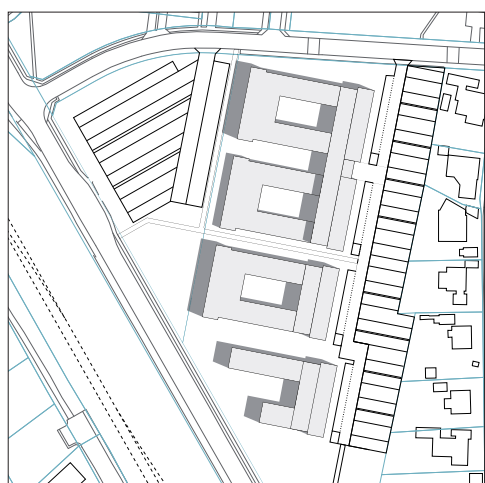
21. marts kl. 09.00



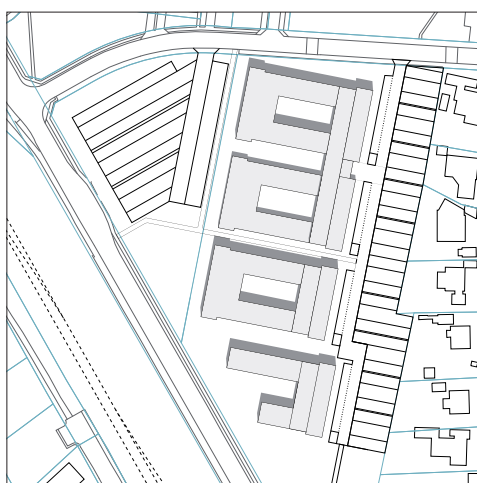
21. marts kl. 12.00



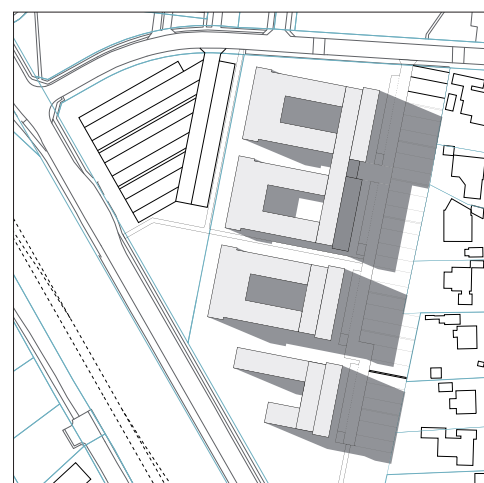
21. marts kl. 16.00



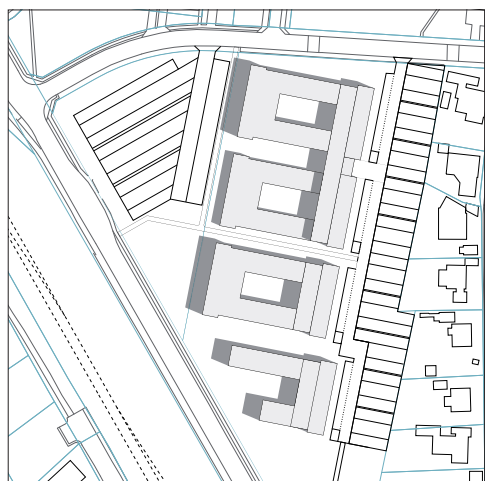
21. juni kl. 09.00



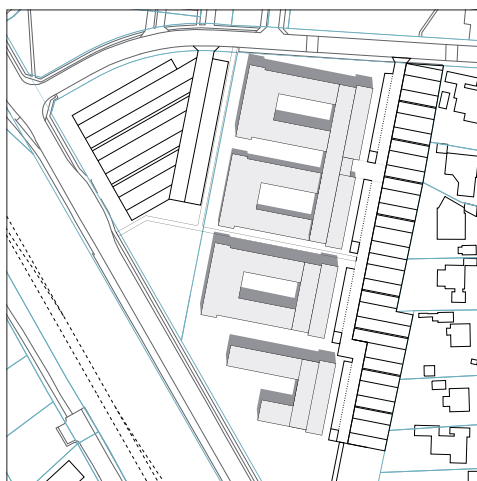
21. juni kl. 12.00



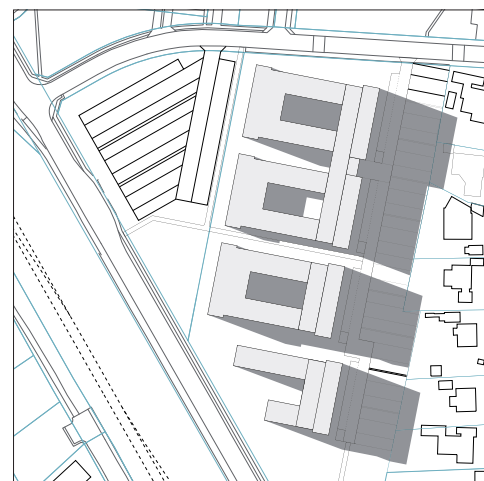
21. juni kl. 19.00



21. juli kl. 09.00



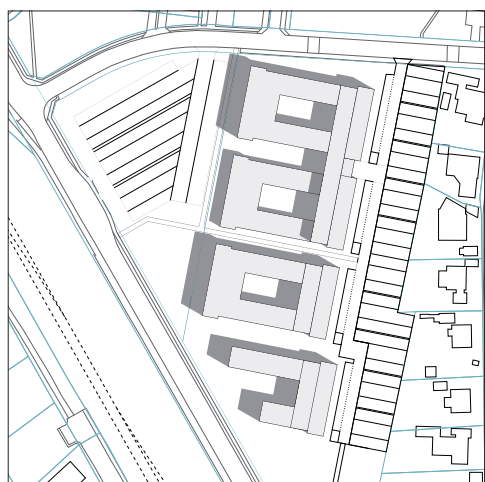
21. juli kl. 12.00



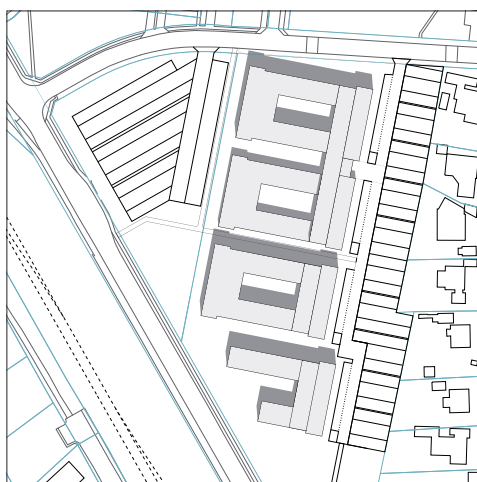
21. juli kl. 19.00

Bilag 4 (fortsat): Skyggediagrammer

Skyggediagrammer er computertegninger der illustrerer skyggesituationen på et givent tidspunkt. Diagrammerne er vejledende.



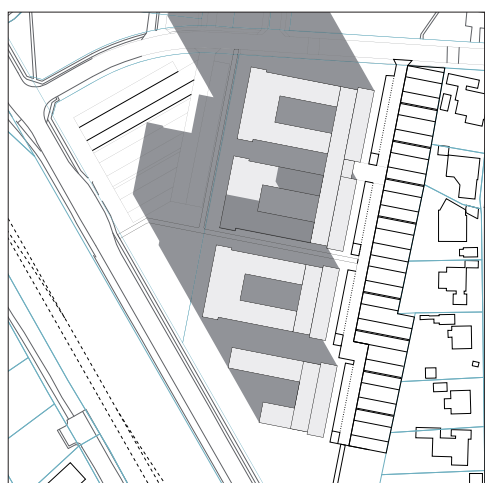
21. august kl. 09.00



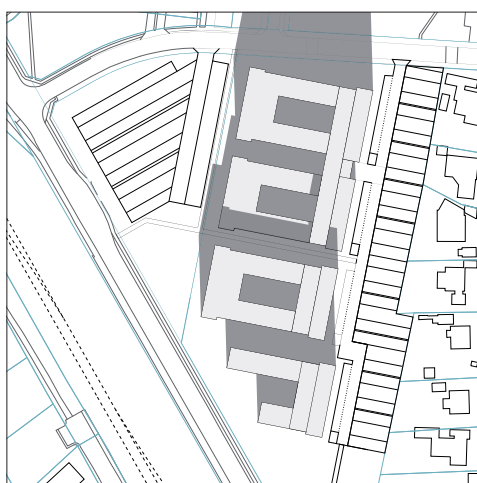
21. august kl. 12.00



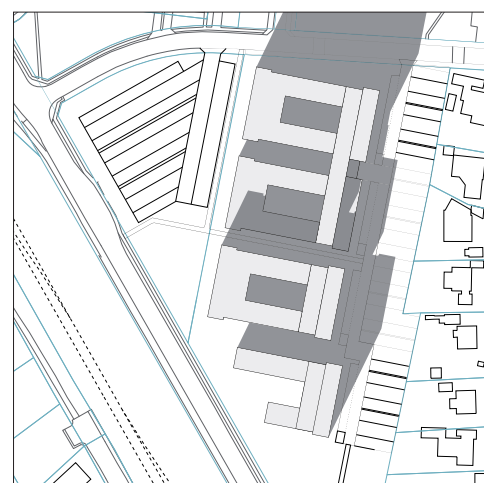
21. august kl. 19.00



21. december kl. 10.00



21. december kl. 12.00



21. december kl. 14.00