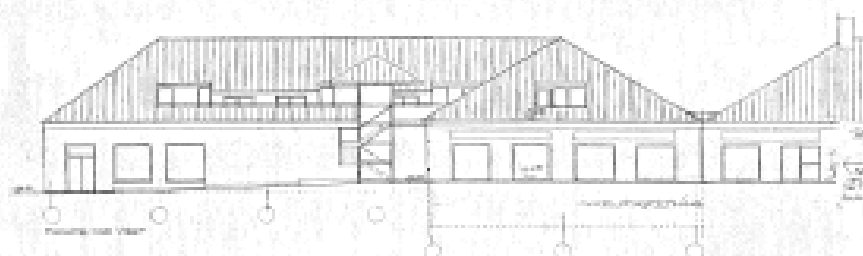
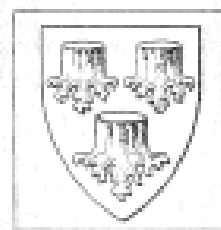
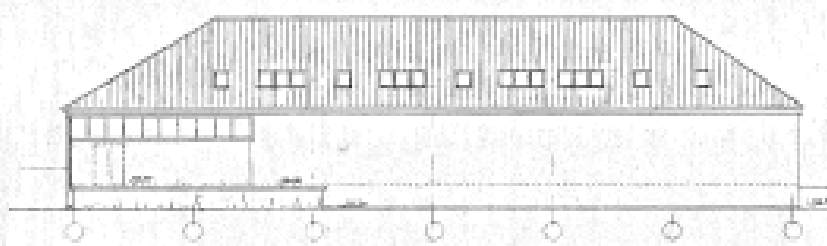


BUTIKSCENTER VED  
HILLERØDVEJ I LYNGE

ALLERØD KOMMUNE



FACADE MOD VEST



FACADE MOD ØST

LOKALPLAN 345A

## **INDLEDNING**

Denne lokalplan erstatter lokalplan 345, som blev vedtaget i februar 1997. Planen indeholder en mulighed for udvidelse af Lynge Center på et område ud til Hillerødvej, hvor Cykelhandleren ligger i dag.

Den nye lokalplan er udarbejdet for at give mulighed for at indrette boliger på første sal, hvor der før kunne indrettes kontorer o. lign.

Der er tidligere udarbejdet planer for en centerudvidelse, senest i 1993, hvor Allerød Kommune offentliggjorde lokalplan 328. Den plan gav mulighed for at udvide centret omkring søen bag det eksisterende center.

Det har imidlertid vist sig at være umuligt at få interesserede til at lave en centerudvidelse på dette sted, fordi det ligger for langt væk fra Hillerødvej som er hovedstrøget i Lynge.

Da der kom en ansøgning om en udbygning af centret med et supermarked og et antal mindre detailvarebutikker i forbindelse med det eksisterende center ud mod Hillerødvej, besluttede Økonomiudvalget at iværksætte udarbejdelsen af en ny lokalplan..

Det er intentionen med den nye placering at kunne skabe et sammenhængende center med en attraktiv plads til parkering og anden færdsel. Hele centret vil på denne måde få en god beliggenhed ud mod Hillerødvej. Byrådet ønsker for at fremhæve områdets centrale betydning i byen at der skal være mulighed for kunstnerisk udsmykning indenfor centerområdet.

Lokalbanken bevarer sin placering på Hillerødvej 34. Bankens bygning kan bygges sammen med det nye center.

## **LOKALPLAN NR. 345 A FOR BUTIKSCENTER VED HILLERØDVEJ I LYNGE.**

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL**

Formålet med lokalplanen er, at skabe et attraktivt centerområde i Lynge, i forbindelse med det eksisterende center.

Centerområdet kan indeholde butikker, boliger, kontorer, restauranter, klinikker, offentlig service m.v.

Lokalplanen skal således sikre:

at der fastlægges retningslinier for udvidelse af det eksisterende centerområde.

at der fastlægges vejadgang og parkeringsfaciliteter til centerområdet.

## **§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE**

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2. Området omfatter matr. nr. 5 an, 5 at, 5 aq, 5 ci, 5 x, 6 br, 6 p og del af 5 fv, alle Lynges By, Lynges, samt alle parceller der efter 1. juli 1996 udstykkes herfra.

### 2.2

Området er beliggende i byzone.

## **§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.

Indenfor området må opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som butikker, kontorer, bank, hotel, restauranter, klinikker, offentlig service eller lignende, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området. Der kan indrettes boliger på 1. sal.

### 3.2

Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkerings- og tilkørselsarealer, varegårde samt fodgænger- og torvearealer i princippet, som vist på kortbilag 1 og 2.

### 3.3

Der må ikke indenfor området udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde, efter byrådets skøn, er til ulempe for de omkringboende og/ eller den omliggende bebyggelse.

### 3.4

Indenfor lokalplanområdet, kan der efter byrådets nærmere godkendelse, opføres de transformestationer, som er nødvendige for områdets elforsyning.

## **§ 4. UDSTYKNINGER**

### 4.1

Udstykning må kun foretages efter en af Byrådet godkendt udstykningsplan.

## **§ 5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD**

### 5.1

Der udlægges arealer til nye veje og til parkering, i princippet som vist på kortbilag 1 og 2 i det omfang og antal, som Byrådet skønner tilstrækkeligt.

### 5.2

Der udlægges areal til varegårde, i princippet som vist på kortbilag 1.

### 5.3

Veje, 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.

## **§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### 6.1

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

### 6.2

Det samlede butiksareal indenfor lokalplan området må ikke overstige 1900 m<sup>2</sup>, og ingen butik må have et større bruttoetageareal end 1000 m<sup>2</sup>.

### 6.3

Kunde adgang til butikker, kontorer, restauranter, klinikker, offentlig service m.v. og adgang til boliger skal ske fra torvet ud mod det eksisterende center og Hillerødvej.

Adgang til Lokalbanken på Hillerødvej 34 skal ske fra Hillerødvej.

### 6.4

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet må max. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Maksimal taghældning er 45°.

### 6.5

Der kan etableres tagterasser i tagfladen mod centerbygningens p-plads. I tagfladerne mod boligerne bag centret der isættes tagvinduer.

Tagterasser og tagvinduer skal i øvrigt placeres og udformes sådan at der tages hensyn til indbliksgener for beboerne i det bagvedliggende boligområde.

### 6.6

Facadehøjden må ikke overstige 4 meter mod parkeringspladsen foran centerbygningen, og intet sted på grunden 6 meter.

### 6.8

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke udføres med flade tage.

## § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 7.1

Skiltning må kun udføres efter nedenstående retningslinier.

#### A

Skiltning skal udføres:

- a) på vogngrøn kasseprofil anbragt som et gennemgående skiltebånd på max. 50 cm i højden.
- b) enkeltbogstaver direkte på mur.

#### B

Underkant af skiltebåndszonzone skal placeres mellem overkant af vinduer i facade og underkant af tagudhæng.

#### C

På kasseprofil skal der hele vejen rundt om skiltet friholdes 5 cm, således at den vogngrønne farve markeres.

#### D

Skilte skal udføres i folie og klæbes på kasseprofil, enten som enkelte bogstaver, så vogngrøn grundfarve fastholdes, eller som skiltebaner.

I stedet for folie kan der opsættes enkeltbogstaver med max. tykkelse 50 mm.

#### E

Enkeltbogstaver og logoer på såvel kasseprofil på baldakin som direkte på mur, må max. gives en højde på 40 cm.

#### F

Belysning af skilte må kun udføres med halogenspots.

#### G

Der må ikke foretages opklæbning på vinduers og døres glasarealer, dog undtaget oplysning om åbningstiden med maksimal bogstavhøjde på 5 cm.

#### H

Byrådet kan i enkelte tilfælde, på baggrund af individuel ansøgning, meddele tilladelse til at afvige ovennævnte retningslinier.

### 7.2

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

### 7.3

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

## **§ 8. UBEBYGGEDE AREALER**

### 8.1

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer til beboerne og de beskæftigede. Altaner og fortøve m.v. kan medregnes og Byrådet godkender det samlede udlæg uanset bestemmelserne i Bygningsreglementet.

### 8.2

Ubebyggede arealer indenfor lokalplanens område skal anlægges, beplantes og befæstes i overensstemmelse med de principper der fremgår af kortbilag 1.

### 8.3

Forinden ny bebyggelse til centerformål finder sted, skal der udarbejdes en detaljeret bebyggelses- og haveplan for terræn, befæstelse og beplantning for de ubebyggede arealer. Denne plan skal godkendes af Byrådet.

### 8.4

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer i lokalplanområdet skal udføres som parkbelysning og efter en af Byrådet godkendt plan. Herfra undtages Hillerødvej.

### 8.5

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

## **§ 9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

### 9.1

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5, og de ubebyggede arealer skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.

### 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til naturgasanlægget i området.

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

## **§ 10. OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER**

### 10.1

Den af Allerød Byråd den 19. februar 1997 vedtagne lokalplan nr. 345 for Butikscenter ved Hillerødvej i Lyngø ophæves.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød Byråd d. 18. november 1998

  
Eva Nejstgaard  
Borgmester

  
Peter Funder  
vicedirektør

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd den 26. maj 1999

  
Eva Nejstgaard  
Borgmester

  
Peter Funder  
vicedirektør

Offentligt bekendtgjort den 8. juni 1999

## **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 for området.

## **KOMMUNEPLANEN**

Allerød Byråd vedtog den 12. november 1997 kommuneplan 1997 - 2009.

Lokalplanområdet ligger i Lyngø/ Uggeløse Byområde Ved Hillerødvej og det eksisterende Lyngø Center.

Området er udlagt til centerformål.

Kommuneplanens rammer for lokalplaner bestemmer, at området kun må anvendes til butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål.

Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området under ét, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter over det omgivende terræn.

## **TRAFIK**

Ved gennemførelse af lokalplanen og udvidelse af centret skal indkørselsforholdene fra Hillerødvej til centret ændres, ved anlæg af midterheller og kanalisering.

## **SPILDEVAND**

Husspildevandet skal i henhold til spildevandsplanen føres til den eksisterende hovedledning i området.

Tagvandet nedsives, hvor det er muligt.

## **VARMEFORSYNING**

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

## **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.

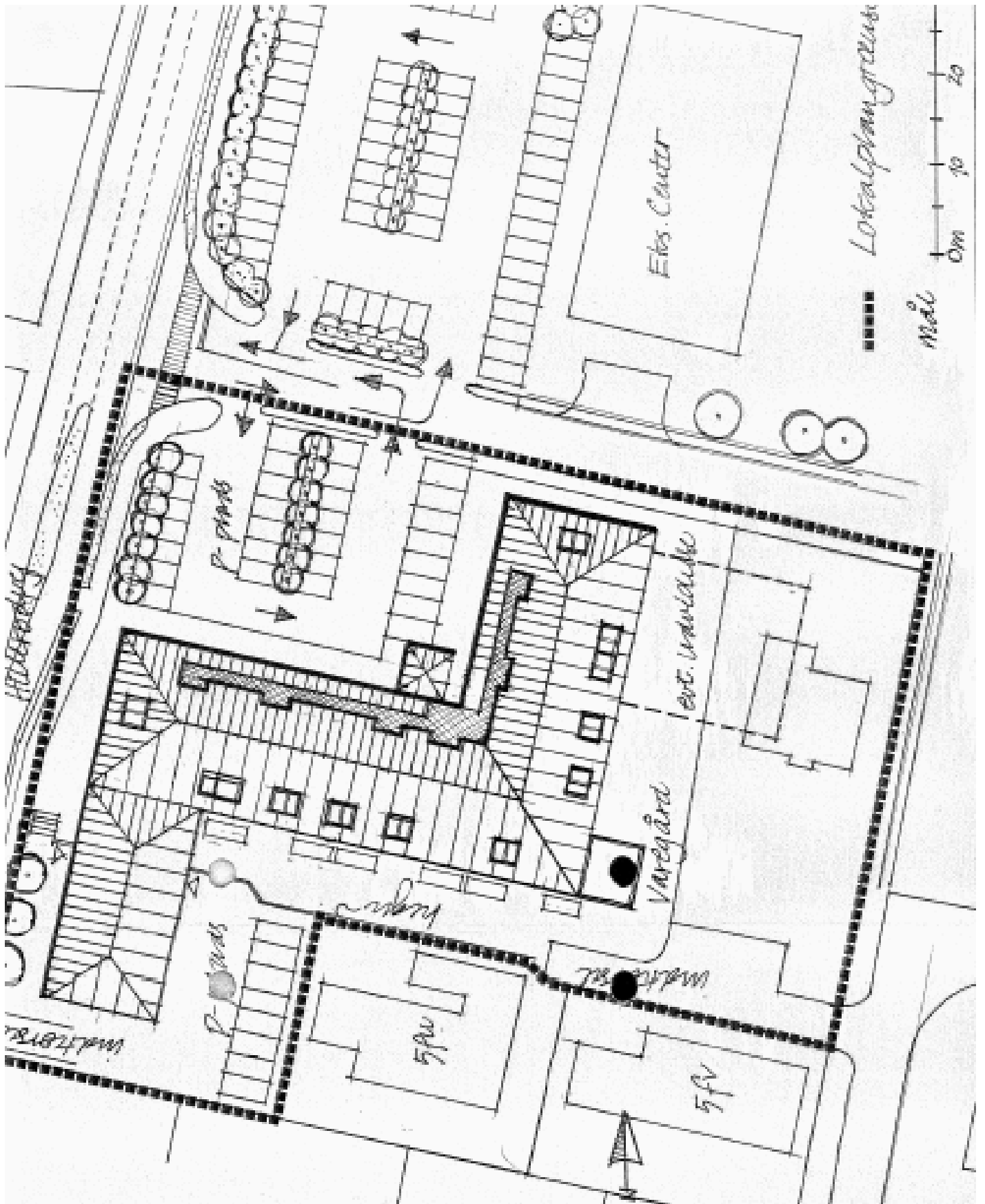
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om Planlægning.

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 byggeloven.

# KORTBILAG 1



KORTBILAG 2

