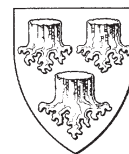




# ERHVERV OG BOLIGER VED MEJERIBAKKEN

Lokalplan 3-389



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
<b>BESTEMMELSER</b>	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	13
§ 11 GRUNDEJERFORENING	13
§ 12 SERVITUTTER	14
§ 14 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	15
§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	16
<b>REDEGØRELSE</b>	17
Baggrund for og formål med lokalplanen	17
Lokalplanområdets beliggenhed	18
Eksisterende forhold	19
Lokalplanens indhold	22
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	25
Fingerplan 2007	25
Allerød Kommuneplan	25
Eksisterende lokalplan	27
Allerød Spildevandsplan 2008	28
Naturbeskyttelse	28
Kildepladszone	29
Jordforureningsloven	29
Museumsloven	30
Miljøbeskyttelse	30
<b>MILJØVURDERING</b>	32
<b>BILAG</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	33
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	34
Kortbilag 3 Teknisk kort	35
Kortbilag 4 Illustrationskort	36

## 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 § 14 i lokalplanbestemmelserne.

### Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra tirsdag d. 8. marts til tirsdag d. 3. maj 2011.

## 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 der udlægges areal til erhvervsformål og helårsboligformål i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 3,
- at bebyggelsen placeres og udformes, så energiforbruget minimeres, med bedst mulighed for udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af solenergianlæg,
- at området omkranses af en homogen, grøn beplantning ud mod det åbne land,
- at området vejbetjenes fra Kollerødvej og Lynge Bygade.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 9av, 9do, 9dn, 9fg og 9fh, Lynge by, Lynge, samt alle matrikler, der efter den 1. januar 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A (matr.nr. 9av, 9dn, 9fg og "bm"): erhvervs- og offentlige formål
- Delområde B (matr.nr. 9do og 9fh): helårsboligformål

#### 2.2

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

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, A og B, som vist på kortbilag 1.

#### **Delområde A**

#### 3.2

Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål inden for erhvervsklasserne 1 og 2, samt til offentlige formål.

Der må ikke etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.

#### 3.3

Der må inden for lokalplanområdet ikke drives handel med dagligvarer eller indrettes større oplagspladser.

#### 3.4

Der må inden for lokalplanområdet kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af lugt, luft-, eller støjforurening. Virksomheder i området skal i forhold til tilstødende boligområder mod syd og øst overholde de vejledende grænseværdier for støjforurening, der er indeholdt i Miljøstyrelsens vejledning, "Ekstern støj fra virksomheder".

#### 3.5

Der kan på den enkelte ejendom opføres eller indrettes en enkelt bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

#### **Delområde B**

#### 3.6

Delområde B må kun anvendes til helårsboligformål til åben-lav bebyggelse (villaer, parcelhuse og dobbelthuse).

*I Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning opereres med 7 erhvervsklasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:*

*Klasse 1 omfatter erhverv med forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik. Anbefalede minimumsafstand er 0 meter.*

*Klasse 2 omfatter erhverv med bogbinderi, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier. Anbefalede minimumsafstand er 20 meter., se kortbilag 3.*

### 3.7

På ejendommene må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.
- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

## § 4 UDSTYKNING

### 4.1

Udstykning af de enkelte ejendomme i delområde B må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste, retningsgivende udstykningsplan.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Adgang til delområde A sker fra Kollerødvej/Mejeribakken, som vist på kortbilag 3.

Adgang til delområde B sker fra Lynge Bygade, som vist på kortbilag 3.

### 5.2

Eksisterende vej indenfor delområde A opretholdes og skal ved en evt. omlæggelse opretholde nuværende beliggenhed og tværprofil, som vist på kortbilag 3.

### 5.3

Indenfor delområde B udlægges areal til veje, stier og vendepladser med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

## 5.4

Boligvejen A-A udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebane på 5,5 meter med fortov på 1,5 m i den ene side og rabat på 0,5 m i hver side.

Boligvejen B-B udlægges i en bredde af 7,5 m og anlægges med en kørebane på 5,5 meter med grøn rabat på 1,5 m i den ene side og 0,5 m i den anden side og med vendepladser i hver ende.

## 5.5

Adgangsstierne a-a og b-b udlægges i en bredde af 3 m og anlægges med kørefast belægning, asfalt el. lign, i en bredde på 2 m.

## 5.6

Veje, stier, vendepladser mv. skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.

## 5.7

Der skal på den enkelte ejendom i delområde A udlægges tilstrækkelig parkeringsareal til at al parkering kan foregå på egen grund, dog mindst én parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## 5.8

Der skal på den enkelte ejendom i delområde B udlægges areal til parkering, svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

Som betingelse for ibrugtagningen af bebyggelsen skal der være anlagt mindst én p-plads pr. bolig.

## 5.9

Veje, stier og parkering 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 lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

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

### 6.4

Individuelle antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolantennen.

### 6.5

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

### 6.6

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

### 6.7

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer på de enkelte ejendomme skal så vidt muligt nedsives indenfor ejendommen.

Såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes vandet til offentlig regnvandsledning.

## 6.8

Kobber, zink samt andre metaller og materialer kan kun anvendes, hvis det afstrømmede vand fra facade, tage og belægninger, som tilledes kloaksystemet, ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb og søer.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde A

#### 7.1

På den enkelte ejendom i delområde A må højst 1/3 af grundens areal bebygges.

#### 7.2

Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte grund må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr m<sup>2</sup> grundareal.

#### 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.

#### 7.4

Der må ikke placeres klasse 2-virksomheder inden for 20 meter fra boligområder, se kortbilag 2.

### Delområde B

#### 7.5

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

#### 7.6

Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej, sti og nabo, dog mindst 5 m fra naboskel mod syd.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, udført som selvstændige bygninger eller tilbygninger, skal placeres mindst 0,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra skel mod vej og sti. Garager og carporte, integreret i beboelsesbygningen, kan placeres frem til 2,5 m fra vejskel.

#### 7.7

Der må indenfor de på kortbilag 3 angivne deklarationsbælter ikke placeres ny bebyggelse, af hensyn til kloak- og forsyningsledninger.

#### 7.8

Beboelsesbygninger skal placeres med hovedretning vinkelret på eller parallelt med skel mod boligevejene A-A og B-B. Hvor der kan være tvivl, skal bebyggelsen placeres i overensstemmelse med de angivne retningspile, som vist på kortbilag 3.

Af hensyn til bedst mulig udnyttelse af solenergi, orienteres tagryggen fortrinsvist øst-vest.

#### 7.9

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

#### 7.10

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

Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

#### 7.11

Garager, carporte, udhuse og lignende sekundære bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m. Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygningens ydervæg eller tag være højere end 2,5 m.

#### 7.12

Taghældningen på beboelsesbygninger skal være mellem 20-45 grader.

## **§ 8 BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN**

### 8.1

Der må ikke opføres bjælkehuse, dog kan andre former for træhuse opføres.

### 8.2

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, og må da kun udgøre 30 % af tagfladen.

### 8.3

Inden for lokalplanområdet må solfangeranlæg og solpaneler opsættes på bygningens skrå tagflader. Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

### 8.4

Inden for delområde A skal skiltning og reklamering tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Skiltning må ikke genere de omboende unødigt.

Inden for delområde B må skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden.

Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

### 9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og afskærmning, gives et ordentligt udseende.

Arealerne må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

## 9.2

Det levende hegn i lokalplanområdets vestlige skel, vist på kortbilag 2, er bevaringsværdigt og må ikke fjernes. Beskæring kan kun ske efter godkendelse af kommunen.

Ved regulering/genplantning af hegnet skal det tilplantes med løvfældende, egnstypiske hegnsplanter, se note.

## 9.3

Langs lokalplanområdets nord- og østlige grænser skal etableres et beplantningsbælte af egnstypiske planter (se note), så der skabes en visuel, grøn overgang til det åbne land.

## 9.4

Indenfor delområde B skal hegn i skel etableres som hække med egnstypiske planter. Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel.

## 9.5

Som undtagelse må der i skellet mod delområde A etableres fast hegn (eks. plankeværk, hegnsmur el. lign.) i en højde på op til 2 m.

Hegnet skal etableres som en samlet løsning, så det fremtræder ensartet mod delområde A. Hegnet kan begrønnes med egnstypiske hegnsplanter, se note.

## 9.6

Højst 20% af det ubebyggede areal inden for hver enkel ejendom må gives en fast belægning.

## 9.7

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje og kloak.

I nordøstlige del af delområde B skal etableres et mod sydvest jævnt skrånende terræn.

*Egnstypiske planter:**Store træer (15-45 m):*

*Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.*

*Mindre træer (op til 15 m):*

*Benved, Hassel, Hyld, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,*

*Buske:*

*Dunet gedeblad, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.*

*Klatre- / slyngplanter:*

*Humle, Kaprifolie, Vedbend.*

#### 9.8

Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

#### 9.9

Der skal etableres tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger ud mod Kollerødvej og Lynge Bygade, hvis det ved målinger viser sig nødvendig.

Støjskærme skal begrønnes med egnstypiske planter, så de kan fremstå som grønne overgange ud mod det åbne land.

### **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

#### 10.1

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

#### 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand efter bestemmelserne i lokalplanens §§ 6.6 og 6.7.

#### 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støjafskærmende foranstaltninger, så Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.9

### **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

#### 11.1

Der skal indenfor delområde B oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

## 11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Allerød Byråd kræver det.

## 11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantning, belysning, veje, stier og parkeringspladser, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

## 11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

## 12.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

## 11.6

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

## 11.7

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier og fællesarealer.

## § 12 SERVITUTTER

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-389 ophæves følgende servitutter indenfor lokalplanens område:

Matr.nr: 9do, Lyng By, Lyng

Tinglyst: 25.06.2003

Titel: Dok. om byggetilladelse til etablering af midlertidig bolig (husvogn) på 130 m<sup>2</sup>, i medfør af Byggelovens § 27.

Påtaleberettiget: Allerød Kommune

Matr.nr: 9do, Lyngø By, Lyngø

Tinglyst: 26.07.2004

Titel: Dok. om telt og midlertidigt oplag, jf. Lov om planlægning § 55, jfr. lovbekendtgørelse 763 af 11.09.2002. Forud for andre rettigheder.

Påtaleberettiget: Allerød Kommune

Matr.nr: 9do, Lyngø By, Lyngø

Tinglyst: 14.02.2005

Titel: Deklaration om udendørs oplag m.m.

Påtaleberettiget: Allerød Kommune

Matr.nr: 9do, Lyngø By, Lyngø

Tinglyst: 18.03.2005

Titel: Deklaration om midlertidig bolig

Påtaleberettiget: Allerød Kommune

## **§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

### 13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-389 ophæves lokalplan 3-359, Boligområdet Mejeribakken, offentlig bekendtgjort den 8. juli 2008, i sin helhed.

## **§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### 14.1

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.

#### 14.2

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).

#### 14.3

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.

#### 14.4

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

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 24. februar 2011.

Erik Lund  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 16. juni 2011.

Erik Lund  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 28. juni 2011.

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Allerød Kommune offentlig bekendtgjorde i juli 2008 lokalplan 3-359 for et boligområde ved Mejeribakken, med det formål at omdanne et erhvervsområde til et tæt-lav boligområde. Lokalplanen er siden ikke blevet realiseret, og nu ønskes en revidering af lokalplanen, så der i området kan bevares et delområde til erhverv og udstykkes et delområde til åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanens formål er at sikre mulighed for en fortsat anvendelse af et delområde til erhvevsformål samt en omdannelse af et delområde til helårsboligformål, med mulighed for udstykning af ca. 12 grunde til åben-lav boligbebyggelse med en vejbetjening fra Lynges Bygade.



*Lokalplanområdet, set fra eksisterende sti gennem delområde B mod erhvervsbygningerne i delområde A.*

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det nordlige Lyngø på grænsen til det åbne land. Området er beliggende ca. 1 km nord for Lyngø Bytorv, nær Årtusindeskifteskoven og Lyngø Skole. Lokalplanområdet afgrænses i nord af Kollerødvej og mod øst af Lyngø Bygade. Mod syd grænser stiforbindelsen fra Baunesvinget op til lokalplanområdet og mod vest en idrætsplads og spejderhytte.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,3 ha og omfatter matr.nr. 9av, 9do, 9dn, 9fg og 9fh, Lyngø by, Lyngø. Området ligger i byzone og bevarer med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen sin status som byzone.



*Lokalplanområdet er beliggende i det nordlige Lyngø på grænsen til det åbne land.*

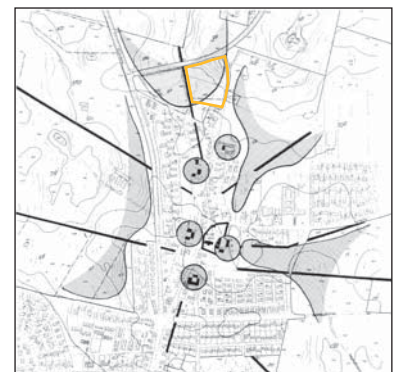
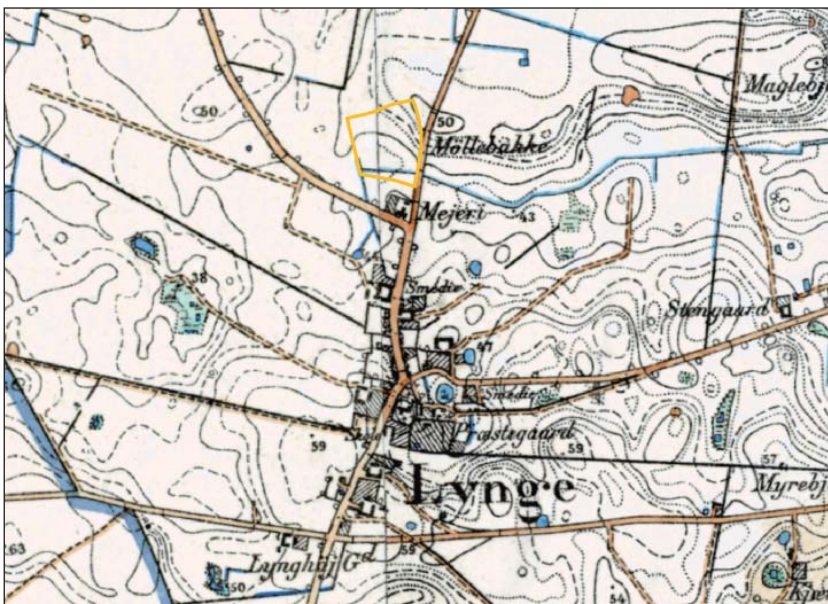
## Eksisterende forhold

### Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende ud mod det åbne land. Nord for Kollerødvej består landskabet af dyrkede marker og på modsatte side af Lynges Bygade ligger Årtusindeskifteskoven. Syd for lokalplanområdet ligger Baunesvinget, et villakvarter med énfamiliehuse fra 1970'erne, samt enkelte rækkehuse opført i 1990'erne.

Omkring Lynges Bygade, ca. 500 m syd for lokalplanområdet, ligger den oprindelige Lynges Landsby med bl.a. Lynges Kirke, gadekæret og enkelte bevarede huse. Lokalplanområdet lå dengang uden for byen og havde betegnelsen Møllebakke. Senere har et mejeri syd for lokalplanområdet, givet området navnet Mejeribakken.

Stjerneudstykningslinier kan i dag, trods ny bebyggelse, store vejanlæg og terrænreguleringer, stadig anes i landskabet, enten som skel mellem villagrunde, som levende hegn eller fortsat som mere eller mindre synlige markgrænser. Lokalplanområdets vestlige levende hegn markerer i dag en af disse stjerneudstykningslinier og ønskes derfor bevaret.



Synlige skel fra stjerneudstykningslinier i Lynges (1989)

Historisk kort (1842-1899) over Lynges Landsby. Lokalplanområdet er indtegnet.

Nærmeste skole er Lynge Skole, beliggende ca. 500 m fra lokalplanområdet. Her ligger også daginstitutionen Molevitten med både børnehave og vuggestue.

Ca. 1 km syd for lokalplanområdet ligger Lynge Bytorv med mulighed for indkøb af både dagligvarer og udvalgsvarer.

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og anvendes i dag til erhvervsformål og offentlige formål. Kun få eksisterende bygninger præger lokalplanområdet.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger tre større erhvervsbygninger til administration, undervisning og lettere industri. Den østlige halvdel fremstår ubebygget med en enkelt stiforbindelse fra erhvervsbygningerne til Lynge Bygade.

I lokalplanområdets nordvestlige hjørne, på matrikel 9do, er der udført omfattende graveaktiviteter de senere år. Der er således langs skellet ud mod Kollerød en næste lodret skrænt og større bunker af jord forskellige steder på grunden.

Lokalplanområdet er omkranset af et ca. 5 meter bredt beplantningsbælte bestående af større og mindre løvfældende træer som skaber et veldefineret rum. Visse steder, blandt andet mod Lynge Bygade er dele af hegnet fjernet.

Lokalplanområdet blev i 1985 udlagt til erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed. Lokalplan 3-359 muliggør i dag en ændret anvendelse af lokalplanområdet til tæt-lav boligbebyggelse med rækkehuse i op til 2 etager.

### Infrastruktur

Lokalplanområdet afgrænses af vejene Kollerødvej i nord og Lynge Bygade i øst. Trafikalt betjenes området i dag fra Kollerødvej via Mejeribakken, og der er stiforbindelse til både Lynge Bygade og Baunesvinget.

Kollerødvej er klassificeret som trafikvej (betjener trafik mellem de enkelte bysamfund og mellem de enkelte kvarterer



*Eksisterende erhvervsbebyggelse i delområde A*



*Graveaktivitet har skabt stejle skrænter i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.*



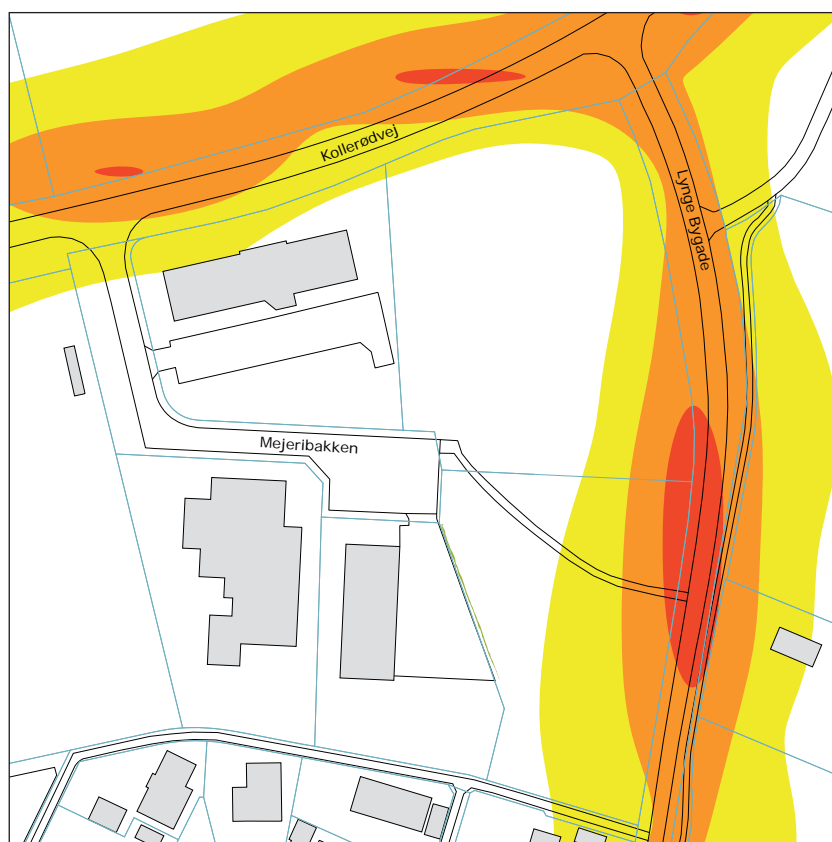
*Et levende hegn fra omkring 1950 omkranser lokalplanområdet.*

i byerne) og forbinder lokalplanområdet til Hillerød motorvejen og Lillerød Bymidte. Lynges Bygade, der er klassificeret som fordelingsvej (fordeler trafikken fra trafikvejene til de enkelte lokalplanområder), forbinder lokalplanområdet til Lynges Bytorv og Slangstrupvej. Fra Lynges Bygade er der sikker stiftforbindelse til Lynges Skole.

Lokalplanområdet bliver betjent af busrute 381 (Rungsted Kyst st. evt. Mikkelsborg Park - Allerød st./Lynges) der har stoppested i T-krydset ved Kollerødvej og Hillerødvej. Alternativt er der betjening med busrute 335 fra Lynges Skole. Begge buslinjer forbinder området til Allerød Station, som ligger ca. 6 km øst for Lynges. Linie 335 forbinder endvidere Lynges til Farum Station.

### Støjforhold

I 2009 blev der foretaget støjberegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Kollerødvej og Lynges Bygade.



Langs Lynges Bygade og Kollerødvej kan det vise sig nødvendigt at etablere støjafskærmende foranstaltninger

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

Vejtrafikstøj, beregning 2009

I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, må et område udlagt til boligformål ikke belastes med mere støj end 58 dB, mens et område udlagt til erhvervsformål (liberale erherv m.m.) ikke må belastes med støj højere end 63 dB.

Beregningerne viser, at dele af lokalplanområdet udlagt til boligformål kan blive ramt af støj højere end 58 dB fra trafikken på Kollerødvej og Lynges Bygade. Der skal derfor laves de evt. nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod vejene, inden ny bebyggelse tages i brug.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for en blandet anvendelse af området til erhvervsformål og helårsboligformål.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, delområde A (1,2 ha), som kan anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, og delområde B (1,1 ha), som kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

### Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Indenfor delområde A er tre eksisterende erhvervsbygninger. Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering er fastsat ud fra bestemmelserne i Allerød Kommuneplan, samt i overensstemmelse med aflyste lokalplan 322A for et erhvervsområde i Lynges Nord-kvarteret (offentligt bekendtgjort i 1987), ud fra hvilke bestemmelser, erhvervsbygningerne oprindeligt er opført.

Indenfor delområde B gives mulighed for en udstykning til 12 nye parcelhusgrunde med en størrelse varierende fra ca. 700 m<sup>2</sup> til ca. 1000 m<sup>2</sup>.

På hver enkelt ejendom kan der opføres bebyggelse i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en bebyggelsesprocent på højst 30. Den maksimale bygningshøjde er for bolig-

bebyggelse 8,5 m og for sekundære bygninger, som garager, carporte udhuse m.v., 3,5 m.

Indenfor enkelte udstykninger er der fastsat afstande til nedgravedekloak- og forsyningsledninger (deklarationsbælter), hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Lokalplanen stiller krav til, at bebyggelse udføres som lavenergi-byggeri efter normerne for den bedste lavenergi-klasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I samspil hermed fastsætter lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, med et ønske om at området udformes, så energiforbruget minimeres og bebyggelsen placeres bedst muligt for udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af solenergianlæg.

Eksempelvis er der fastsat bestemmelser om, at tagryggen, så vidt muligt, orienteres mod øst-vest for at opnå størst vinduesparti og tagflade mod syd. Ligeledes er der fastsat bestemmelser om tagets hældning af hensyn til etablering af solenergianlæg nedfældet i tagfladen.

Lokalplanen giver forholdsvist frie rammer til bygningernes ydre fremtræden, dog må der ikke opføres bjælkehytter, da denne type arkitektur ikke vil passe ind i konteksten. Det er hensigten at beplantningsbæltet, der omkranser lokalplanområdet, vil danne en homogen, grøn ramme omkring de varierende bebyggelser.

### **Adgangsforhold og parkering**

Delområde A vejbetjenes fra Kollerødvej via den eksisterende vej, Mejeribakken, mens delområde B vejbetjenes fra Lyng Bygade via en ny boligvej, som navngives Møllebakken.

Den nye boligvej i delområde B indrettes som en intern, nord/syd-gående vej, der forsyner de nye parcelhusgrunde, med en forbindelse til Lyng Bygade i midten og med vendeplads i hver ende. Vejen knækker let for at mindske hastigheden, og vil fremstå som en rolig og trafikikker vej.



*Eksisterende terrænforhold kan ikke anvendes til boliger, derfor muliggør lokalplanen terrænregulering.*



*Eksisterende institution, set fra Kollerødvej. Her ses områdets terrænforskel tydeligt.*



*Jordvold og levende hegn set fra Kollerødvej. De levende hegn fastholdes i lokalplanen.*

Mejeribakken forbindes til Møllebakken via en gangsti for at fastholde adgang for gående til Lynge Bygade. Ligeledes forbindes Møllebakken via gangsti til Baunesvinget syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlæg til parkering inden for den enkelte ejendom for at sikre, at parkering ikke foregår langs vejene. Indenfor delområde A skal udlægges mindst én parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, mens der inden for delområde B skal udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.

### **Ubebyggede arealer**

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at der sker en reetablering af terrænet særligt på matrikel 9do. Lokalplanen fastlægger at terrænet genetableres med et jævnt skrånende fald på ca. 5 meter fra nordøst mod sydvest.

Det karakteristiske beplantningsbælte omkring lokalplanområdet bevares og genetableres således at områdets klare afgrænsning til det åbne land, idrætspladsen og villakvarteret bibeholdes. Langs Lynge Bygade må beplantningen dog ikke lukke den nye bebyggelse inde, hvorfor beplantningsbæltet her bør fremstå mere åbent.

### **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Lynge Vandværk.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan. Kloakoplandet er under Lynge Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand.

#### *Varmeforsyning*

Med lokalplanens krav om at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

#### *Affald*

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

# 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.

Lynge er kategoriseret som et byområde beliggende i det øvrige storbyområde, hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter. Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet. Tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov.

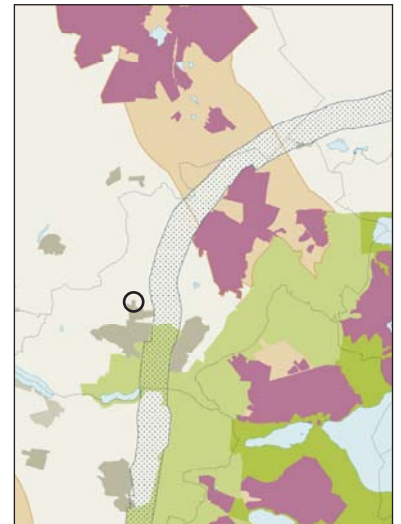
Idet lokalplanområdet allerede er beliggende i byzone, er der ikke tale om decideret byudvikling, men nærmere om byomdannelse. Områdets ændrede anvendelse fra erhvervsområde til delvist erhvers- og delvist boligområde, er af så lokal karakter, at der uanset ikke vil være en strid med Fingerplanens retningslinjer.

## Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2009-2021 indgår lokalplanområdet i et område udlagt til lav boligbebyggelse, så som villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse o.lign.

Området er beliggende på kanten mod det åbne land og grænser op til et lokalt geologisk interesseområde, beliggende nord for Kollerødvej. Området er karakteriseret ved godt eksponerede issø-fladbakker, moræneflade og dødislandskab.

Årtusindeskifteskoven er i forbindelse med udarbejdelsen af Allerød Kommuneplan blevet karakteriseret som et værdifuldt



*Fingerplan 2007. Lokalplanområdet er beliggende i det nordlige Lynge, som er kategoriseret som et byområde i det ydre storbyområde.*

naturområde, hvor det skal sikres, at der ved planmæssige ændringer ikke sker en forringelse af naturværdien.

Lokalplanområdets fremtidige ændrede anvendelse fra erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde vil ikke have en særlig påvirkning på områdets omgivelser. Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanen i rammerne LU.B.10 og LU.E.01.

### **LU.B.10 for et boligområde ved Mejeribakken**

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.

Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for området under ét, og den maksimale bygningshøjde er 8,5 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.

### **LU.E.01 for et erhvervsområde ved Mejeribakken**

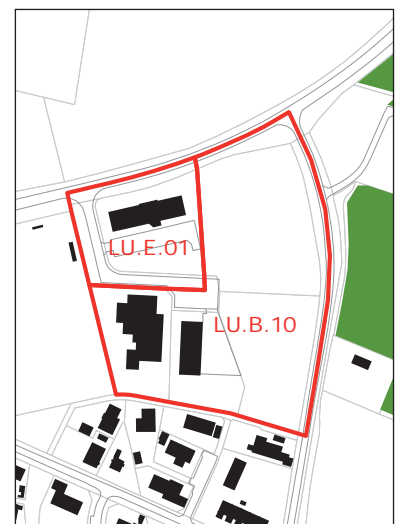
Området må kun anvendes til lettere industri, tømmerhandel, lager- og værkstedsvirksomhed, administration og offentlige virksomheder samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne.

Det bebyggede grundareal på den enkelte ejendom må maksimalt være 33% og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte grund må ikke overstige 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. Der må endvidere ikke etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.

I området må etableres erhverv med miljøklasse 1 til 3.

### **Kommuneplantillæg**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende rammer for lokalplaner i Allerød Kommuneplan 2009–2021, idet afgrænsningen af hhv. lokalplanens delområder og



*Eksisterende rammeområder LU.B.10 og LU.E.01.*

kommuneplanrammerne er forskellige, og der derved er uoverensstemmelse med lokalplanområdets anvendelse. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen således, at der opstår overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget er udgivet selvstændigt og kan findes på kommuneplanens hjemmeside [www.kommuneplan.alleroed.dk](http://www.kommuneplan.alleroed.dk).

I kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af de to rammeområder LU.B.10 og LU.E.01, således at en del af rammeområdet LU.B.10 overføres til lokalplanramme LU.E.01, og der dermed opstår overensstemmelse med lokalplanens anvendelse.

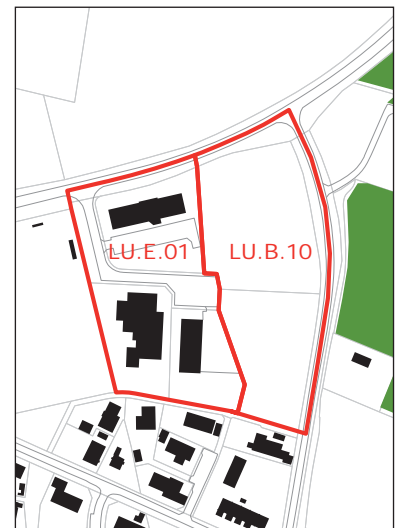
## Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 3-359 for et boligområde ved Mejeribakken.

Lokalplanens formål er at:

- Sikre mulighed for en omdannelse af området fra erhvervsformål til boligformål.
- Sikre mulighed for opførelse af rækkehusbebyggelse op til 2 etager.
- Fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang og placering.
- Fastlægge retningslinier for adgangs- og parkeringsforhold samt for friarealer.
- Bevare og genetablere det levende hegn der omkranser lokalplanområdet

Lokalplan 3-359 for et boligområde ved Mejeribakken aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-389 for et erhvervs- og boligområde ved Mejeribakken.



Nye rammeafgrænsninger for LU.B.10 og LU.E.01.

## Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i et separatkloakeret opland, hvor tagvand ledes til faskiner 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 boligområder til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, hvor tagvand skal nedsives, er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 10%. Overskydende overfladevand skal enten nedsives på egen grund eller forsinkes, før det afledes til kloaksystemet.

Spildevandsplanen stiller endvidere krav til, at ny bebyggelse kan håndtere en 25-års regn til sokkel.

Lokalplanen har fastsat bestemmelser for, hvor stor en andel af det ubebyggede areal på hver enkelt parcel, der må gives en fast belægning. Dette medvirker til, at der i haverne friholdes grønne arealer til nedsivning, så mængden af overfladevand minimeres.

## Naturbeskyttelse

Indenfor og i nærhed til lokalplanområdet er der ikke registreret områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i området heller ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 er der normalt inden for 300 m fra skov forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne o.lign. Lokalplanområdet er dog ikke omfattet af skovbyggelinien fra Årtusindeskifteskoven, se kortbilag 2.

Nærmeste Natura 2000-område er Mølleådal, som er beliggende ca. 3 km syd for lokalplanområdet.

Områdets ændrede anvendelse fra erhvervsområde til bolig- og erhvervsområde vurderes ikke at ville påvirke beskyttede naturforhold.

## **Kildepladszone**

Kildepladszonen til Lyng vandværk rækker ind over dele af lokalplanområdet. Kildepladszonen udgør normalt en beskyttelseszone omkring borer til indvinding. Inden for dette område er risikoen for forurening af det vand, der skal indvindes, så stor, at der ikke kan tillades potentielt grundvandstruende aktiviteter. I kildepladszoner kan der f.eks. ikke gives tilladelse til erhverv, der håndterer grundvandstruende stoffer eller nedgravning af olie- og kemikalietanke.

Udlægningen af kildepladszoner betyder, at den nuværende arealanvendelse ikke må ændres, medmindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvandstruende end den hidtidige anvendelse.

Inden for kildepladszonen ændres områdets anvendelse til boligformål til åben-lav bebyggelse. Anvendelsen vil ikke være grundvandstruende, dog anbefales det, at der i området ikke anvendes pesticider til vedligeholdelse af grønne arealer og befæstede arealer.

## **Jordforureningsloven**

Der er konstateret forurening på vidensniveau 1 af matrikel nr. 9dn.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealer eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforureningen på arealet.

Opgravning og flytning af forurenede jord fra en grund, der er kortlagt efter jordforureningsloven, skal anmeldes til Allerød Kommune. Der skal i jordforureningsspørgsmål gøres opmærksom på §§ 70 og 71 i Lov om forurenede jord.

Der er ikke konstateret forurening inden for lokalplanens øvrige område.

## **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.

Folkemuseet har fortaget en arkivarisk kontrol og besigtigelse af lokalplanområdet og har ikke fundet fortidsminder i selve området. Der er dog gjort flere fund på nærliggende arealer fra flere perioder af oldtiden. Der har derfor været menneskelig aktivitet i nærområdet og museet anbefaler at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet.

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 vurderinger 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 nordlige og østlige arealer i lokalplanområdet er belastet med mere end 58 dB støj fra hhv. Kollerødvej og Lynge Bygade. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmende foranstaltninger langs Kollerødvej og Lynge Bygade.

## 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 inkl. kommuneplantillægget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at planen omfatter et mindre område på lokalt plan og ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Se endvidere screeningskema.

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

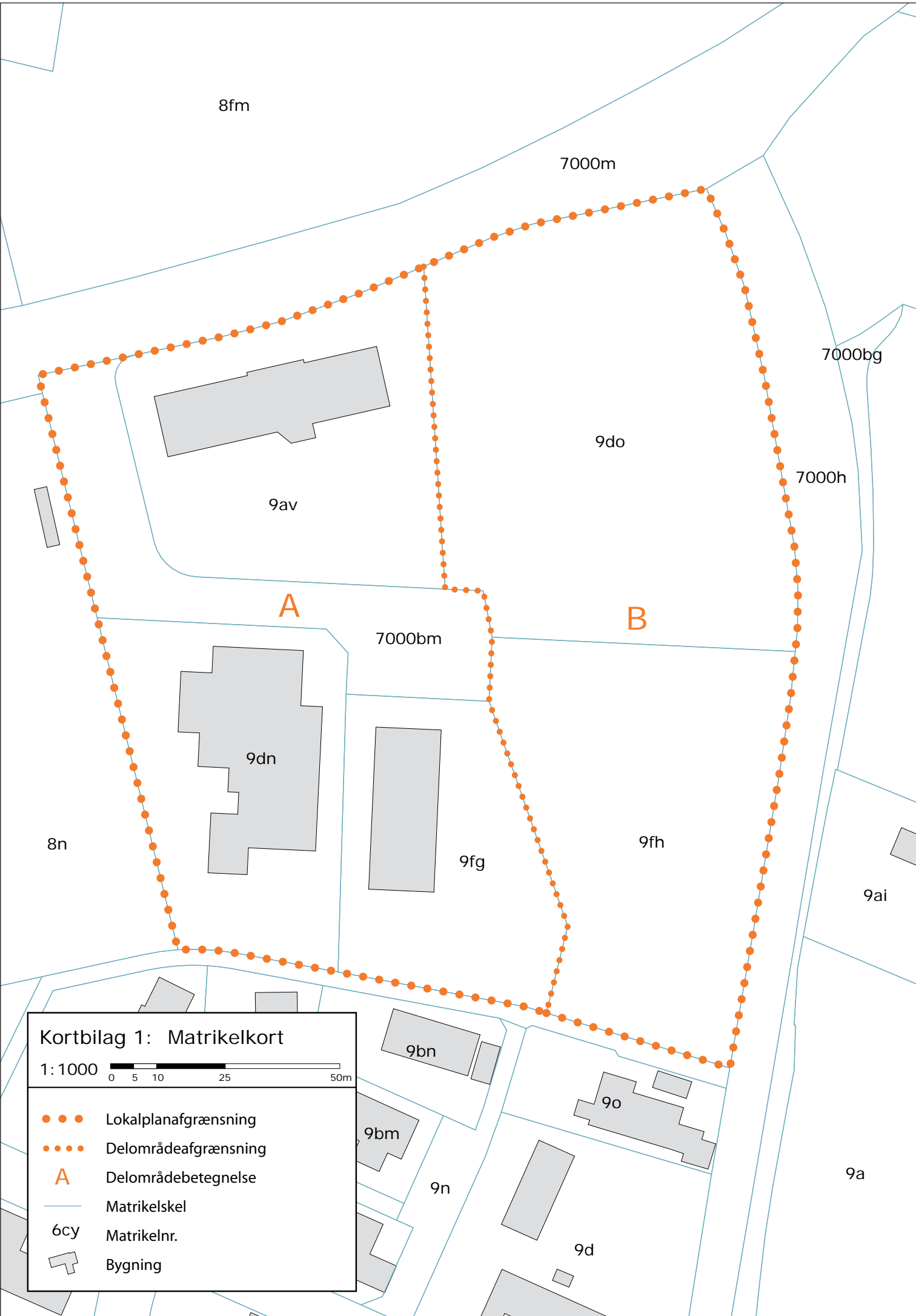
### Screeningskema - Indledende screening

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	

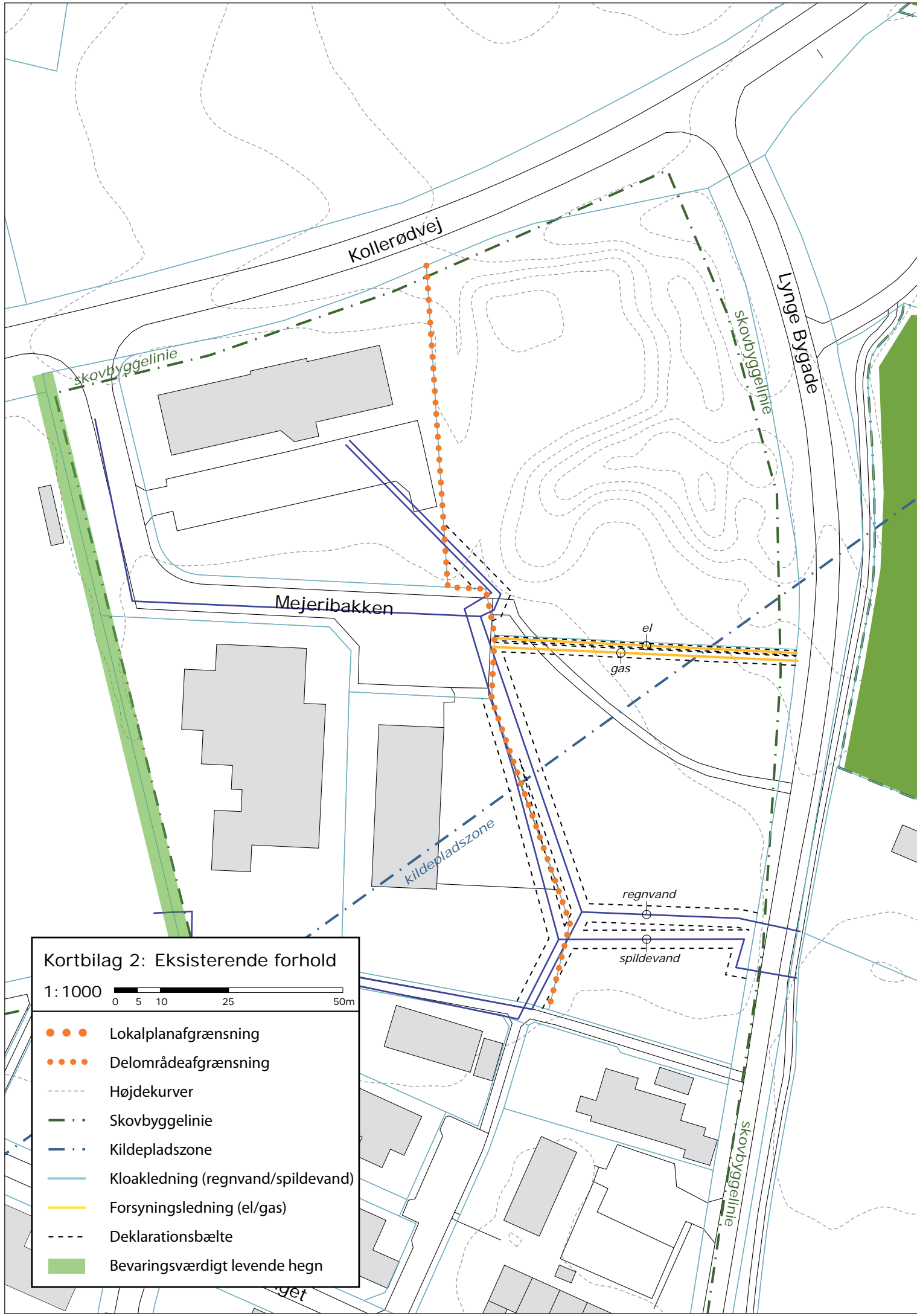
Det er ud fra ovenstående parametre vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.



Kortbilag 1: Matrikelkort

1:1000 0 5 10 25 50m

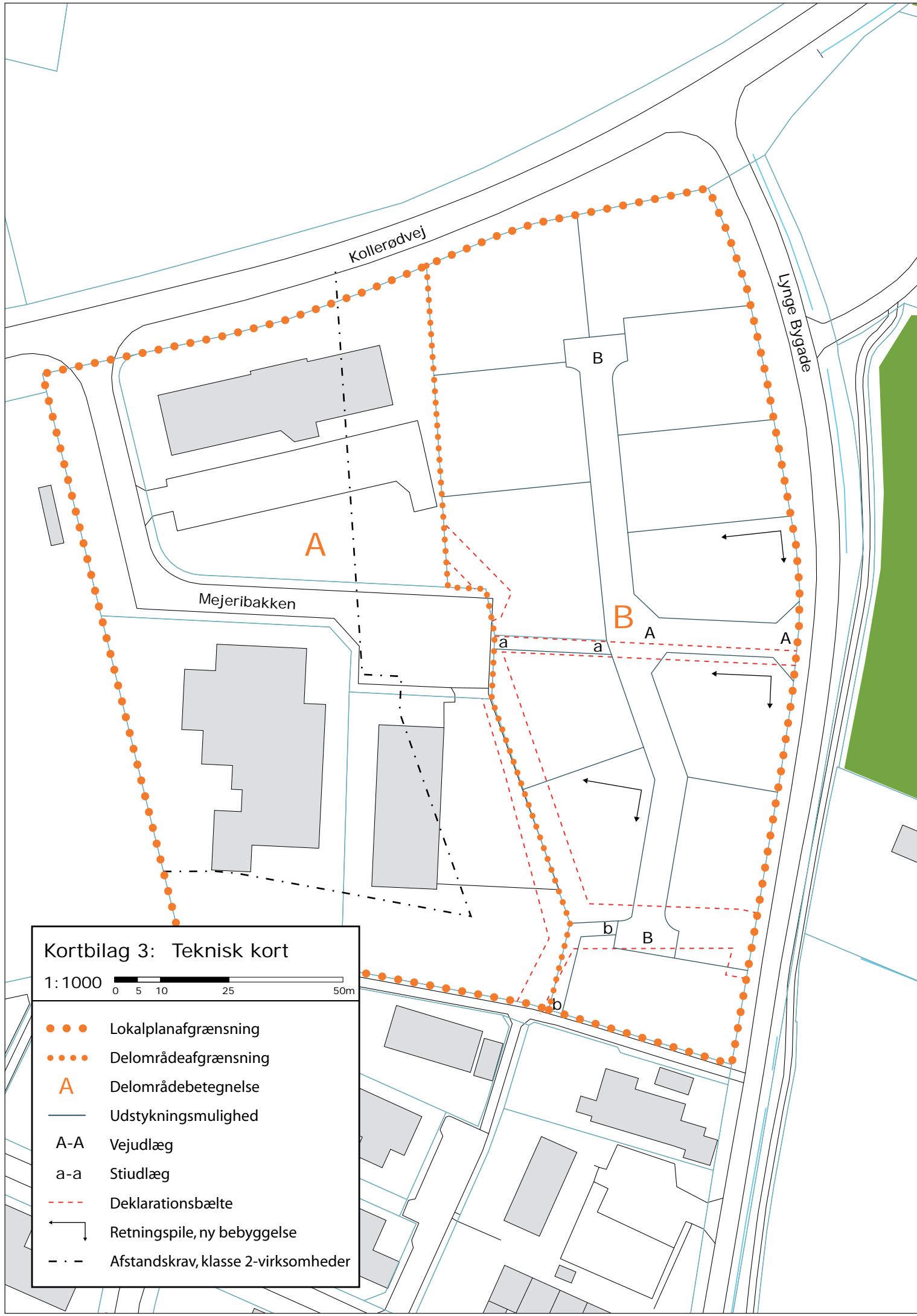
- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning
- A Delområdebetegnelse
- Matrikelstel
- 6cy Matrikelnr.
- Bygning



Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1:1000 0 5 10 25 50m

- ● ● Lokalplanafgrensning
- ● ● ● ● Delområdeafgrensning
- Højdekurver
- · - · Skovbyggelinie
- · - · Kildepladszone
- Kloakledning (regnvand/spildevand)
- Forsyningsledning (el/gas)
- Deklarationsbælte
- Bevaringsværdigt levende hegn



**Kortbilag 3: Teknisk kort**

1:1000

- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning
- A Delområdebetegnelse
- Udstykningsmulighed
- A-A Vejudlæg
- a-a Stiudlæg
- - - Deklarationsbælte
- ← Retningspile, ny bebyggelse
- · - Afstandskrav, klasse 2-virksomheder

