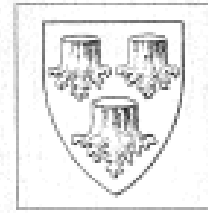


ENGHOLM ERHVERVSOMRÅDE



Tegning udført af Tegnestuen Vandkunsten

LOKALPLAN 245A

INDLEDNING

I forbindelse med revisionen af kommuneplanen, vedtog Allerød Byråd i 1997, at begrænse udstrækningen af centerområdet ved Rådhusvej - Kollerødvej. Baggrunden var ønsket om at koncentrere detailhandelsudviklingen i bymidte-området i Lillerød.

Beslutningen indebar, at et areal på ca. 24.000 m² syd for Kollerødvej blev overført fra centerområde til erhvervsområde.

Byrådets beslutning blev fulgt op af et forbud i henhold til Planlovens § 14 mod etablering af et større forretningskompleks. Forbudet betyder, at der skal udarbejdes lokalplan for området.

Denne lokalplan opfylder denne funktion og samtidig medtager den området øst for Rådhusvej, hvor Rådhuset, Engholm Omsorgs-center og Engholmskolen ligger.

STRUKTURPLAN OG VEJSYSTEM

Hovedelementet i strukturplanen for det nye erhvervsområde består af et maskenet af veje og træplantninger. Maskenettet angiver samtidig strukturen for de fremtidige udstykninger.

Rygraden i vejsystemet er en hovedfordelingsvej (Engholm Parkvej) fra Skyttevej til Kollerødvej med udmunding i rundkørslen ved Rønneholt Parkvej. Engholm Parkvej afsluttes med en rundkørsel ved Skyttevej. Kun busser og cyklister har adgang mellem Skyttevej og Engholm Parkvej.

Engholm Parkvej udlægges i 23 m's bredde med midterrabat og tre rækker kraftige allétræer med 8 m's afstand langs siderne og med 12 m's afstand i midterrabatten, hvor også belysningen står.

Siderabatterne er så brede, at der kan anlægges cykelstier om nødvendigt. Vejen er facadeløs.

Øvrige veje udgøres af lokalveje. Afhængig af størrelsen og antallet af fremtidige virksomheder kan disse veje anvendes enten som tilkørselsveje eller som rene parkeringsarealer.

Vejene udlægges i 12 m's bredde med 6 m kørebane. Lokalvejene har to rækker træer med 8 m's afstand i vejskel medmindre der bygges med facade i skel.

Hovedstien fra Vestcenteret omlægges ved gymnasiet og føres videre mod øst over Rådhusvej, hvor der etableres busholdepladser, og videre forbi rådhuset til Kollerødvej og Lillerød Bymidte.

LANDSKABELIGE TRÆK

Udformningen af de nødvendige nye regnvandsbassiner skal i princippet følge illustrationsplanen. På de lavtliggende sydlige dele, nord for rækkehusbebyggelsen etableres et sammenhængende system af søer. På de østlige dele af området, nær gymnasiet udvides den eksisterende sø.

For at fastholde Kommuneplanens hovedintentioner om at sammenbinde de forskellige funktioner i "Engholm" med bygrønninger, udlægges et parkbælte øst-vest langs skellet til boligområderne syd for erhvervsområdet. Hvor Skyttevej og Engholm Parkvej mødes plantes skovbryn på begge sider af vejen for at markere overgangen til en ny funktion.

LOKALPLAN NR. 245 A FOR ENGHOLM-OMRÅDET.

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

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt erhvervsområde til administration, teknologisk fremstillingsvirksomhed og lignende, der er miljøvenligt samt offentlige institutioner, boliger og butikker, alt sammen indordnet i en overordnet grøn struktur og med en smuk arkitektonisk helhedsvirkning og i overensstemmelse med kortbilag 1, illustrationsplanen.

Lokalplanen skal således sikre:

- at der skabes en sammenhængende grøn struktur af træplantninger.
- at der i erhvervsområdet kan anlægges veje af forskellige vejklasser efter behov.
- at der skabes en sammenhængende bygrønning med søer (regnvandsbassiner), eksisterende og nye træplantninger, hegn mv.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr.nre.: 3 b, 3 f, 3 e, 4 b, 4 d, 4 l, 4 ev, 4 ex, 4 ez, 5 b, 6 bf, 7 b, 7 f, 7 g, 7 k, 8 b, 8 r, 8 q, 9 ax, 9 az, 10 i, 12 b og 44 af Kollerød By, Lyngø og 12 k af Lyngø By, Lyngø samt umatrikuleret vejareal og alle parceller, der efter den 1. juni 1998 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne I og II, og område I underopdeles yderligere i delområderne Ia, Ib, Ic og Io som vist på kortbilag 2.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Område I må kun anvendes således

Ia : administration, offentligt formål og boliger til helårsbeboelse

Ib : boliger til helårsbeboelse

Ic : butikker, restauranter, kontorer m.v

Io : offentlige formål som skole, gymnasium, børneinstitutioner, sportsplads
m.v.

3.2

Inden for område I må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, produktions- og oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre, ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

3.3

Inden for område I må der kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening og lugt.

3.4

Område II må kun anvendes til erhverv. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Administration, EDB-virksomheder, laboratorier, teknologiske fremstillingsvirksomheder og lignende, hotelvirksomhed samt uddannelses- og kursusvirksomhed med tilhørende faciliteter, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.5

Der må inden for område II kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

3.6

Der må ikke inden for område II drives handel med dagligvarer eller foregå udvalgsvarerhandel.

3.7

Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

§ 4. Udstykninger

4.1

Udstykning skal følge de principper, som fremgår af kortbilag 1, illustrationsplanen, forstået således, at grunde kan dannes ved sammenlægning eller underopdeling af de viste felter.

4.2

Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 1000 m².

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1

Der reserveres arealer til ny hovedfordelingsvej som vist på kortbilag 2.
Vejprofilerne udformes i overensstemmelse med tegningerne på bilag 3.

5.2

Der reserveres arealer til nye lokalveje som vist på kortbilag 2.
Vejprofilerne udformes i overensstemmelse med tegningerne på bilag 3.

Arealreservationerne gælder kun i det omfang, udstykning og bebyggelse gør dem nødvendige.

5.3

Der skal på den enkelte ejendom i område I udlægges areal til parkeringspladser svarende til nedennævnte :

Boliger 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Detailhandel og detailhandelslignende formål 4 p-pladser pr. 100 m² etageareal.

Kontor og lignende 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal.

Forsamlingslokaler, herunder restauranter 4 p-pladser pr 100 m² etageareal.

Ændres kontor til butik øges kravet med 2 p-pladser pr 100 m² butik og så fremdeles.

5.4

I område II skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til parkeringspladser svarende til mindst en bilplads for hver 50 m² bruttoetageareal.

5.5

I hele lokalplanområdet kan Byrådet godkende, at ovennævnte arealudlæg nedsættes, såfremt parkeringspladser kan etableres i forbindelse med lokalvejene.

5.6

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

Bebyggelsesprocenten i område I må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

6.2

I område 1 c må der ikke være dagligvarebutikker med et større bruttoetageareal end 1200 m² og udvalgvarebutikker med et større bruttoetageareal end 400 m².

6.3

Bebyggelsesprocenten i område II må ikke overstige 65 for den enkelte ejendom.

6.4

Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr m² grundareal.

6.5

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn.

6.6

Højest 50 % af en grunds bebyggelse i gadelinie må gives en højde på 0,9 gange afstanden til modstående vejlinie, mens resten højest må gives en højde på 0,6 gange afstanden til modstående vejlinie.

6.7

Ingen del af en bebyggelse må have en højde der overstiger $3 \text{ m} + 0,65 \times$ afstanden til naboskel.

6.8

Byrådet kan beslutte, at ny bebyggelse i området skal opføres i vejlinien og føres ud i skel mod nabogrundene. I den forbindelse kan bebyggelsen opføres uden iagttagelse af bestemmelserne om bygningshøjde i forhold til det eller de naboskel, over hvilke sammenbygningen sker.

6.9

Syd for den på kortbilag 1 viste linie må bebyggelsen ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1

Bebyggelse skal gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser, efter Byrådets skøn, opnås en god helhedsvirkning.

Til udvendige bygningssider, herunder tagflader, må ikke anvendes materialer eller farver, der efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.2

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Dog kan der opstilles anvisningsskilte ved indkørsler, når højden ikke er mere end 2,5 m og bredden ikke er mere end 1,0 m.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1

De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen og med offentlig adgang. Området langs Kollerødvej må anvendes til parkering, under forudsætning af, at områdets karakter af grønt område fastholdes.

8.2

Inden for de under § 8.1 nævnte arealer kan der etableres regnvandsbassiner.

8.3

Beplantning af de fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med retningslinierne i kortbilag 1, illustrationsplanen.

8.4

Langs de på kortbilag 2 viste vejudlæg skal der foretages træplantninger i overensstemmelse med vejprofilskitserne på bilag 3.

8.5

Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.

8.6

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer, herunder ubebyggede arealer, må kun udføres efter Byrådets særlige anvisninger.

8.7

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

8.8

Udendørs oplagring må kun indrettes med Byrådets særlige tilladelse.

8.9

Der skal på hver ejendom udlægges mindst 20 m² areal for hver 100 m² etageareal til udendørs ophold for de beskæftigede og eventuelle beboere.

Opholdsarealer skal indrettes med passende afskærmnings- og lysforhold.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringspladser og de i § 8 nævnte træplantninger og udendørs opholdsarealer.

9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet fjernvarmenettet fra Engholm Fjernvarmecentral eller naturgasnettet, efter Byrådets nærmere vedtagelse. Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med overskudsvarme fra egen produktionsvirksomhed eller med anvendelse af alternativ energi, og såfremt kraftvarmecentralens driftsøkonomi ikke derved forringes.


§ 10. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.1


Lokalplan nr. 245, vedtaget den 16. januar 1991 af Byrådet, ophæves.


VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er vedtaget af Allerød Byråd den 16. september 1998.



Eva Nøjstgaard
Borgmester

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd den 21. april 1999.


S. H. Svendsen
Kommunalskolelærer


Eva Nøjstgaard
Borgmester

Offentligt bekendtgjort den 15. juni 1999.


S. H. Svendsen
Kommunalskolelærer

REDEGØRELSE:

Lokalplanens forhold til anden planlægning m.v.

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

Regionplanlægning.

Det fremgår af regionplanens retningslinier, at den kommunale planlægning skal sikre, at der ikke opstår konflikter mellem arealets anvendelse til erhverv og grundvandsinteresserne, eller trafik- og miljøkonflikter i forhold til anvendelsen af de tilstødende arealer.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er i regionplanen betegnet område B, sårbart grundvandsområde. Ved ændringer i arealanvendelsen, skal det sikres, at ændringen sker under hensyntagen til grundvandsbeskyttelsen.

Ovennævnte retningslinie tilgodeses med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, idet området udlægges til boliger, butikker, institutioner og skoler, og erhverv som administration, EDB - virksomheder, laboratorier, teknologiske fremstillingsvirksomheder og lignende samt uddannelses- og kursusvirksomhed. Der er således i hovedsagen tale om klasse 1, 2 og 3 - virksomheder jævnfør Plan- og Miljøstyrelsens "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet i 1991.

Lokalplanens erhvervsområde grænser mod nord, syd og til dels mod vest op til boligområder. Mellem boligområderne mod nord og erhvervsområdet er der 30 m, og hertil skal lægges et grønt bælte på 40 m, som dog må anvendes til parkering under forudsætning af, at den grønne karakter bevares. Mod syd udlægges et 60 m grønt bælte, og der er yderligere en bestemmelse om, at byggeriet ikke må gives en højde på mere end 8,5 m i en afstand på 100 m fra boligområdet.

Erhvervsområdet ligger ca. 700 m fra Hillerødmotorvejen med direkte vejforbindelse mellem motorvejsramperne og en rundkørsel, som giver adgang til erhvervsområdets hovedfordelingsvej. Der anlægges støjvolde ud for boligområderne nord for erhvervsområdet.

Der er flere busforbindelser mellem Allerød Station og lokalplanområdet. Nord-syd gående og øst-vest gående hovedstiforbindelser krydser hinanden i området, og herfra er der ca. 1.800 m til Allerød Station.

Allerød Kommuneplan 1997 - 2009.

I kommuneplanen er lokalplanområdet identisk med enkeltområderne C.1, EA og OS i Lillerød byområde. Område C.1 må kun anvendes til centerformål, butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål. Område EA må kun anvendes til administration, forskning, liberale erhverv, offentlige formål og uddannelse eller lignende samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne. Område OS må kun anvendes til offentlige formål, skole, institutioner, sportsarealer og kulturelle formål.

For alle tre områder gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 for området under ét, og bebyggelsen må ikke overstige 11 m over det omgivende terræn.

Lokalplanen indeholder for område I bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40 for den enkelte ejendom. For område II fastsættes bebyggelsesprocenten til 65 for den enkelte ejendom, hvilket svarer til, at der kan opføres et samlet etageareal endenfor område II på 40 % af områdets samlede grundareal inklusive grønne områder og arealer til lokalveje.

Lokalplan nr. 245.

Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 245, som blev vedtaget af Byrådet i 1991. For erhvervsområdets vedkommende er de to lokalplaner i hovedsagen i overensstemmelse med hinanden. Der er dog foretaget visse forenklinger af bestemmelserne, f.eks om udlæg af veje, beplantning og beregning af bebyggelsesprocent.

Som nævnt i indledningen ophæves med denne lokalplan muligheden for at bygge center syd for Kollerødvej mellem Engholm Parkvej og Vestcentret.

Endelig medtager denne lokalplan området øst for Rådhusvej, hvor rådhuset, Engholm Omsorgscenter og Engholmskolen ligger.

Spildevand.

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød kommunes spildevandsplan. Kloakoplandet er under Lillerød rensesanlæg og skal kloakeres efter separatprincipet.

Der er udarbejdet en kloakdisponeringsplan for lokalplanens erhvervsdel. Af planen fremgår, at regnvandet ledes til et bassin nord for Kollerødvej og til en sø i det grønne bælte nord for Skyttealle samt til en udvidet sø vest for gymnasiet.

På grund af terrænet er det vigtigt at den fremtidige udstykning i området koordineres med kloakplanen, specielt i det sydvestlige område.

Varmeforsyning.

De ubebyggede dele af lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen 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 krav om etablering af den bebyggelse eller anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

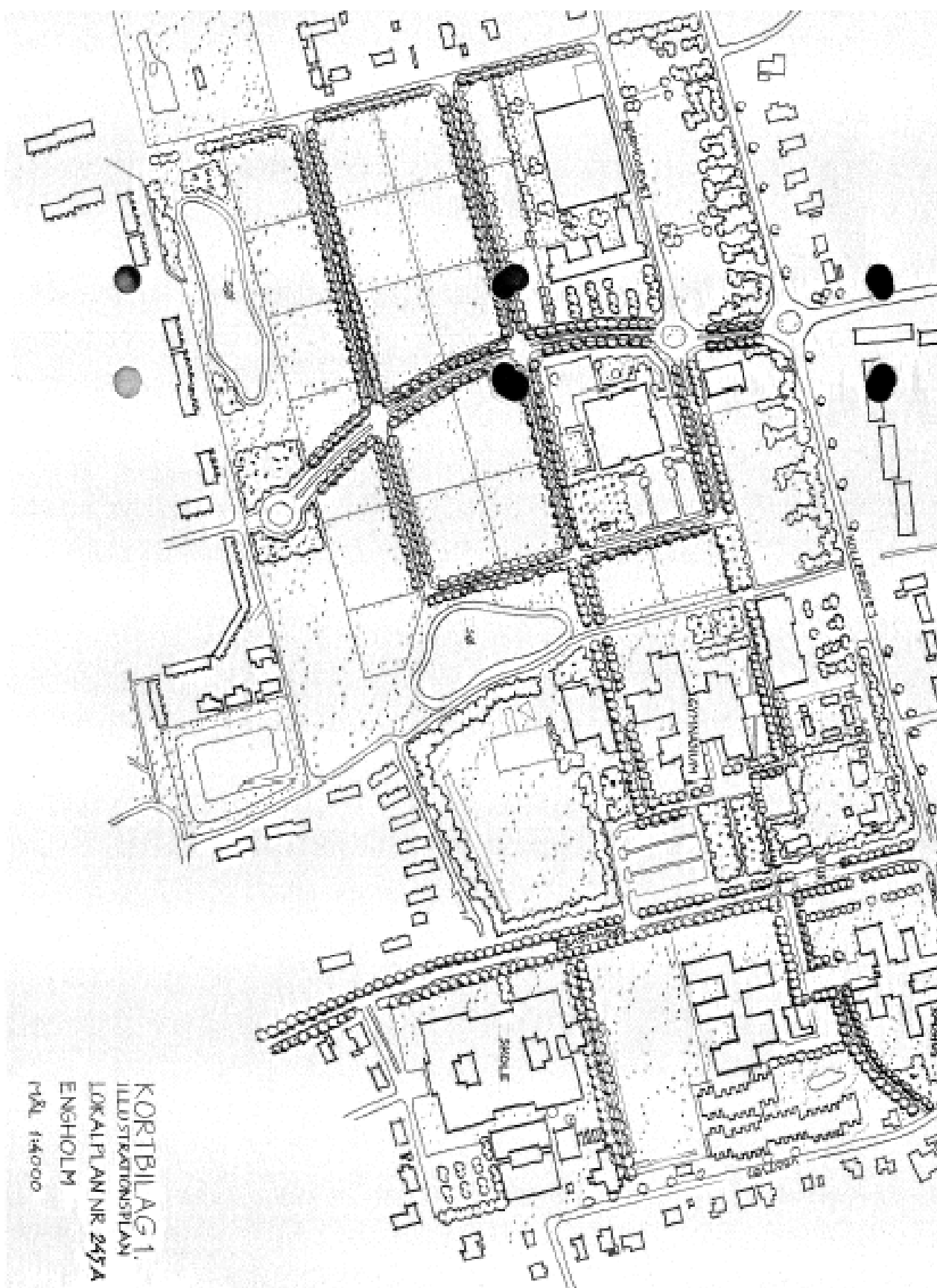
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

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

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

KORTBILAG 1



KORTBILAG 3

