

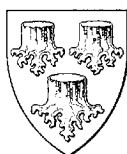
# LOKALPLAN

# 1-130

For Lille Blovstrød



Indeholder forslag til  
tillæg til Kommuneplan  
1997-2009



## ALLERØD KOMMUNE

Forvaltningen 2008

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## FORORD

Hvad er en lokalplan?	4
Hvordan er fremgangsmåden?	4

## BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
§ 6 Bevaring af bebyggelse og veje	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 9 Ubebyggede arealer og bevaring af træer, hegn mv.	16
§ 10 Tekniske anlæg	18
§ 11 Støj	19
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 13. Servitutter	20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	20
§ 16 Vedtagelsespåtegning	21

## REDEGØRELSE

Historien bag Lille Blovstrød	22
Byens oprindelse	22
Blovstrød	23
Lille Blovstrød	24
Gadeforløb og bebyggelse i Lille Blovstrød	24
Lokalplanområdets beliggenhed	26
Eksisterende forhold	26
Baggrund og formål med lokalplanen	27
Lokalplanens indhold	27
Nye byggemuligheder og udstykninger	28
Bevaringsværdige bygninger	28
Ovenlysvinduer og bevaring	29
Kvistes placering og udformning	29
Bevaringsværdig beplantning	30
Kulturhistoriske og bevaringsværdige træer	31
Offentlige arealer	32
Trafik	32
Udbygningsaftale	32

*Denne lokalplan er udarbejdet af  
Forvaltningen/Planteamet i Allerød  
Kommune*

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

Kommuneplan 1997-2009	33
Museumsloven	33

### **FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG**

Ændring af bebyggelsesprocent	34
-------------------------------	----

### **MILJØVURDERINGSSCREENING** 35

### **KORTBILAG**

Kortbilag 1 Matrikelkort	36
Kortbilag 2 Bevaringskort	37
Kortbilag 3 Teknisk kort	38
Kortbilag 4 Trafik kort	39
Kortbilag 5 Byggefeltkort	40
Kortbilag 6 Byggefeltkort	41
Kortbilag 7 Byggefeltkort	41

*Denne lokalplan er udarbejdet af  
Forvaltningen/Planteamet i Allerød  
Kommune*

## 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, se næste side.

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.

## BESTEMMELSER

*Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.*

*“Noter” i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

*Note:*

*I henhold til planlovens § 19 kan der ikke dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen vil stride mod principperne i lokalplanen. Principperne i lokalplanen er navnlig formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet.*

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre at de værdifulde historiske træk i Lille Blovstrød bevares, samt bevare karakteristiske bebyggelsesmønstre ved:

- at områdets bebyggelse med tilhørende omgivelser, ubebyggede arealer, træer, stengærde, hegn, stier og vejforløb, samt bebyggelse af kulturhistorisk værdi bevares.
- at området fortsat anvendes til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse og tæt lav rækkehusbebyggelse.
- at der anvises en begrænset mulighed for at indpasse nye boliger i Lille Blovstrød.
- at ny bebyggelse eller anlæg ved sin arkitektoniske udformning og indpasning fastholder og bevarer den eksisterende karakter i området.
- at muliggøre opførelse af en dagligvarebutik med boliger ved Byagervej.
- at sikre at en fremtidig dagligvarebutik med boliger fremstår som en samlet arkitektonisk helhed.
- at sikre at der ved en fremtidig dagligvarebutik med boliger etableres tilstrækkelig støjdemping i boligerne.
- at der i forbindelse med dagligvarebutik etableres hensigtsmæssige vareindleverings-, adgangs- og parkeringsforhold.

## **§ 2 Afgrænsning og zonestatus**

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 2e, 2f, 2g, 2i, 2k, 2o, 2p, 2q, 2x, 3a, 3aa, 3ab, 3ap, 3aq, 3ar, 3at, 3as, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3c, 3d, 3e, 3f, 3i, 3k, 3l, 3m, 3p, 3q, 3s, 3t, 3u, 3v, 3y, 6ar, 6as, 6cø, 6x, 8e, 14a, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14p, 14o, 14q, 14s, 14t, 14u, 14v, 16, 17, 18, 19, 20, 21a, 21b, 23, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e, 40f, 40i, 40k, 40o, 40p, 40q, 40s alle del af Blovstrød By, Blovstrød, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 10.10. 2006.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A1, A2 og A3 til boligformål, område B1 til bolig/dagligvarebutik og C1 til parkeringsareal, som vist på kortbilag 1:

### 2.3

Lokalplanområdet forbliver i byzone

## **§ 3 Områdets anvendelse**

### 3.1

I hele lokalplanområdet må der ikke etableres erhverv eller udøves virksomhed, der håndterer eller opbevarer stoffer, der ved nedsivning kan forurene grundvandet.

### 3.2

Område A må kun anvendes til helårsboligformål og fællesanlæg som der almindeligvis kan placeres i et boligområde: Område A1 må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse, A2 og A3 til rækkehuse.

### 3.3

På ejendommene i delområderne A1, A2, A3 kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke

forandres, (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- at der opnås de nødvendige godkendelser fra andre myndigheder.
- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen.

#### 3.4

Delområde B1 må kun anvendes til butiksformål i form af dagligvarebutik og boliger. Der må etableres en dagligvarebutik på op til 1000 m<sup>2</sup> i området såfremt:

- at detailhandelsbutikken ikke giver anledning til et højere støjniveau end Miljøstyrelsens støjbekendtgørelse tillader.
- at detailhandelbutikken ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- at der opnås de nødvendige godkendelser fra andre myndigheder.

#### 3.5

Område C1 må kun anvendes til parkeringsareal.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning fra eventuelle virksomheder vil blive fastlagt ud fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af november 1984. Vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

## § 4 Udstykninger

### 4.1

Udstykning og sammenlægning af de enkelte ejendomme må kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag 3, viste retningsgivende udstykningsplan.

Ved udstykning af A3 må der ikke fremkomme grunde med en størrelse under 230 m<sup>2</sup> og der skal udstykkes efter eksisterende opdeling.

Det bevaringsværdige skel, der er en del af stjerneudstykningsplanen fra landsbyforten i Blovstrød, som vist på kortbilag 2 må ikke ændres.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Delområde A1.

Eksisterende veje som vist på kortbilag 4 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Der skal gennemføres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Byagervej, som vist i princippet på kortbilag 4.

### 5.2

Delområderne A1, A2, A3 og C1.

Indkørsler og pladser skal anlægges med marksten, pigsten, grusbelagte flader, betonfliser, græsarmeringssten eller chaussésten.

Delområde B1

Adgang til dagligvarebutik herunder vareindlevering, skal foregå fra Byagervej, som vist på kortbilag 5.

Til fremme for trafiksikkerheden kan byrådet dog tillade mindre reguleringer, der ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf.

### 5.3

Delområde A1 og A2.

Parkering skal ske på egen grund.

#### Note:

*Pigsten er traditionel blevet brugt som gårdspladsbelægning og er håndstore, rundkantede marksten, oftest lagt i en tilfældig orden. Ved huse uden tagrende er pigsten blevet lagt i et 1 meter bredt bælte, med tydeligt fald væk fra facade.*

Delområde A3.

Parkering skal ske på fælles parkeringsområde.

Delområde B1.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> kontor, personaleophold og lager.

Der skal etableres 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal i forbindelse med detailhandel.

Der skal etableres cykelparkering med cykelstativ.

Parkeringspladser i tilknytning til dagligvarebutik må ikke anvendes til langtidsparkering og til permanent opbevaring.

Parkeringsarealet skal befæstes med fast belægning.

Indkøbsvogne, flaske- og affaldscontainere skal placeres på egen grund og må ikke være til unødigt gene for de omkringboende samt afviklingen af den gående og kørende trafik inden for området.

#### 5.4

Veje, stier, parkeringspladser og adgangsforhold skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i DS – Håndbog 105 – ”Udearealer for alle”. Anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden” 1995. Eller DS – 3028 – ”Tilgængelighed for alle”. 2001.

## **§ 6 Bevaring af bebyggelse og veje**

### 6.1

Bebyggelse vist med brun signatur på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdigt og må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra byrådet.

## 6.2

Vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse må kun foretages efter bestemmelserne i § 8.

## 6.3

Lille Blovstrødvej vist med brun signatur på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdigt.

Del af Dalbovej og privat indkørsel mellem matriklerne 17, 16, 3a og 3ar vist med brun signatur på kortbilag 2 er som en del af lokalområdet bevaringsværdigt og må ikke ændres.

*Note:*

*I Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer står der:*

*§ 17. En bygning er bevaringsværdig, jf. § 16, stk. 1, nr. 7, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.*

*Bestemmelserne i § 6 er lokalplanens egentlige bevaringsbestemmelser, som er begrundet i lokalplanens bevaringsformål. I princippet er lokalplanens formål om bevaring opfyldt med denne bestemmelse, som fastlægger at alle ændringer i bebyggelsens tag eller facader kræver en byggetilladelse. Dette gælder også for udskiftning af vinduer og udvendige døre samt ændring af ydervægges materiale eller farve.*

*I bestemmelserne i § 7 Bebyggelsens omfang og placering og § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden er derfor overvejende en uddybning af § 6, med det formål at anskueliggøre, hvorledes man kan vedligeholde og om- og tilbygge den eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse. § 7 og § 8 er således en fastlæggelse af en række muligheder som man med sikkerhed kan få tilladelse til.*

*Bygningerne markeret med brun på kortbilag 2 som er omfattet af et nedrivningsforbud, udgør enten i sig selv en bevaringsværdig enhed, eller de har en væsentlig betydning for gadebilledet.*

*Et afslag på ansøgning om tilladelse til nedrivning kan eventuelt indebære at kommunen må overtage ejendommen jf. planlovens § 49.*

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### **7.1**

Delområderne A1, A2, A3 og B1.

Fremtidig bebyggelse skal opføres som lavenergihuse, jævnfør bygningsreglementets bestemmelser.

### **7.2**

Delområde A1.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 30 og boligbebyggelses etageareal må højst være 250 m<sup>2</sup> beregnet efter bygningsreglementets bestemmelser.

Delområde A2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

Delområde A3.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 for området under et. \*

Delområde B1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området under et.

### **7.3**

Delområde A1, A2 og A3.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod nabo eller vej.

*\*Note:*

*Svarer til eksisterende forhold.*

Delområderne A1 og B1.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 3, 5, 6 og 7.

7.4

Delområderne A1, A2, A3 og B1.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.

7.5

Delområde A1.

Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.

Delområderne A2 og A3.

Bebyggelsen må opføres i op til 1 etage.

Delområde B1.

Bebyggelsen må opføres i 2 etager.

7.6

Delområderne A1, A2 og A3.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres mindst 5 m fra vejskel og gives en maksimal højde på 3,5 m.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke indrettes i kælder eller kælderplan eller integreres i bebyggelsen, men må gerne være sammenbygget med boligbebyggelsen.

*Note:*

*Når man læser bestemmelserne i §§ 7-8 skal man især være opmærksom på at eksisterende lovlig bebyggelse som er etableret før lokalplanens offentliggørelse, kan fortsætte uanset hvad der står i lokalplanens bestemmelser.*

*Bestemmelserne i §§ 7-8 kommer derfor kun i anvendelse i forbindelse med om- og tilbygninger og i forbindelse med nybyggeri.*

## **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.1

På udvendige bygningssider, herunder tagflader, må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Glaspartier, ovenlys, solfangere og lignende, samt tilhørende inddækninger kan dog tillades.

## 8.2

Delområde A1, A2 og A3.

Til tagbeklædning må anvendes tagpap i sort eller grålige nuancer, tegl i røde eller gule nuancer, strå, naturskifer, sort skifereternit, zink. Kviste i stråtage skal stråtækkes.

Delområde B1

Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap i sort eller grålige nuancer eller zink.

*Note:*

*Heltag er et tag som består af to tagflader, der fra tagryggen har fald til hver sin side.*

## 8.3

Delområderne A1 og A3.

Tage skal udformes som heltage med tagrygge parallelt med bygningers længderetninger.

Taghældninger på bebyggelse skal være mellem 45 og 50 grader. Ved ombygning og tilbygning af eksisterende tag kan taget dog udføres med samme hældning, som den eksisterende beboelsesbygning.

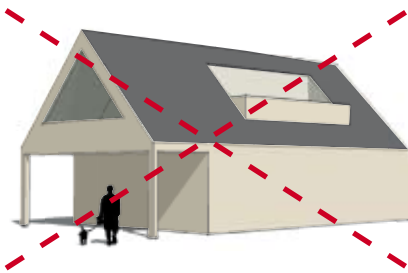
Delområde A2 og B1

Tage skal udføres, så de syner flade.

## 8.4

Delområderne A1, A2, A3.

Udhæng på beboelsesbygninger må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden. Tagrender må ikke indbygges i tagudhænget.



*Indbyggende altan og balkon, er ikke tilladte.*

## 8.5

Delområde A1, A2 og A3.

Der må ikke etableres indbyggende altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningers tagetage eller tage.

Delområde B1.

Der må etableres taghave og tagterrasse og lignende mod øst i tilknytning til boligerne. Der må ikke etableres taghave, tagterrasse, balkon og lignende mod Kongevejen.

## 8.6

Delområde A1, A2 og A3.

Ydervægge skal opføres af grundmuret tegl eller opføres af porrebeton eller lign. blokke og skal fremstå i enten blank

Note:

*Hvis man ikke ønsker en dækkende behandling med puds, kan man påføre et tyndt mørtellag på forskellig vis:*

*Vandskuring efterlader murværket med et meget tyndt mørtellag. Efter udkast skures murfladen med en mursten, helt ind til "benet", samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.*

*Sækkeskuring efterlader lidt mere mørtel end ved vandskuringen. Efter udkast gnides overfladen over med en grov sæk, samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.*

*Berapning efterlader mere mørtel end ved de øvrige metoder. Efter udkast og efter mørtlen har sat sig, overkastes muren med en våd kalkkost.*

*Filtsning udføres ved at gå den udkastede flade over med et filtsbræt (filtbeklædt pudsebrædt). Der afsluttes med et skumfiltsbrædt.*

*Træbeklædning kan også behandles med klar olie.*

mur, som kan pudses, vandskures, sækkeskures, berappes, filtses, kalkes eller beklædes med træ eller zink.

I forbindelse med udvidelse af eksisterende bindingsværksbygninger kan ydervægge opføres i bindingsværk udfyldt med teglmur, porrebeton eller lignende blokke der pudses. Bindingsværk skal efter sjællandsk tradition hvidkalkes eller alternativt hvidmales.

Delområde B1.

Ydervægge skal opføres af grundmuret tegl eller opføres af porrebeton eller lign. blokke og skal fremstå i enten blank mur, som kan pudses, vandskures, sækkeskures, berappes, filtses eller beklædes med træ og zink.

8.7

Delområderne A1, A2 og A3.

Garager, carporte, udhuse, drivhuse eller lignende mindre bygninger skal have en taghældning på mellem 15 og 35 grader,

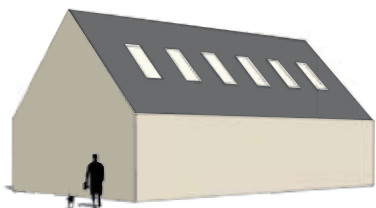
Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger skal udføres med samme ydervægsmateriale som den øvrige bebyggelse på ejendommen eller i trækonstruktion med træbeklædning som én på to.

Delområderne A1, A2 og A3.

8.8

Gavltrekanter må beklædes med lodrette brædder som én på to og må indeholde vinduer. Hvis træbeklædte gavltrekanter behandles må der enten stryges jordfarve af oliemalingskarakter eller imprægneringsvæske i farver som: okker, terre de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, hvid eller sort farve, blandinger heraf eller behandles med klar olie.

Gavltrekanter må desuden beklædes med klink og eternitbeklædninger.



Tagvinduer.

## 8.9

Tagvinduer skal placeres regelmæssigt som enkeltsiddende tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Tagvinduernes bredde må ikke overstige 80 cm.

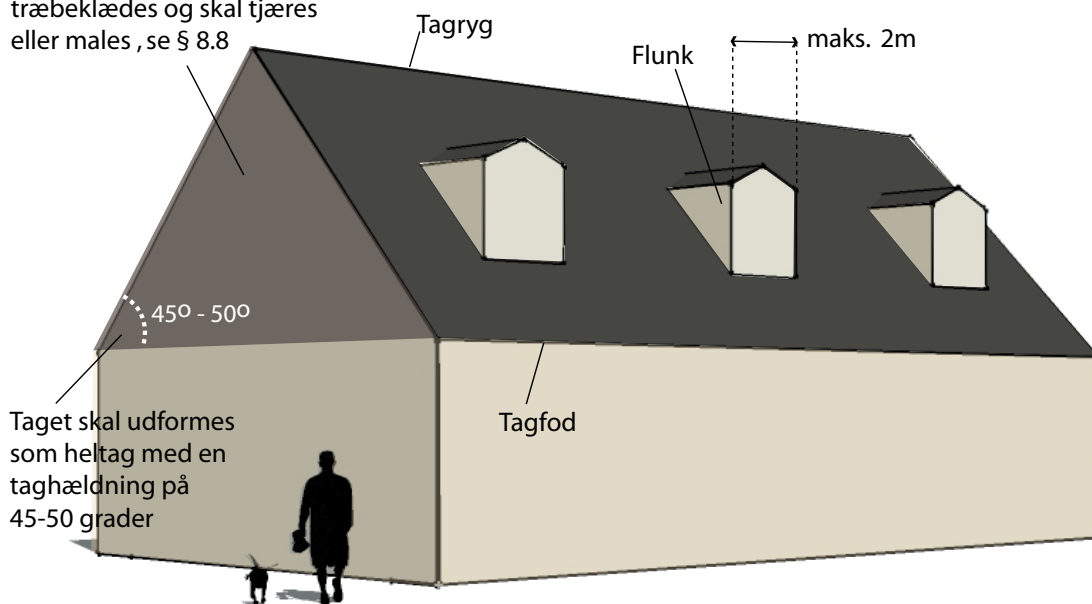
Der må ikke etableres langsgående vinduer i tagets kip på stråtage.

Kviste skal placeres i overensstemmelse med bygningens symmetri og fagdeling og må have en maksimal bredde på 2 m. Kviste skal, bortset fra kviste på stråtage, udføres med flunke.

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end den underliggende facadens største vindue. Kvistflunke må indeholde vinduer. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Tagvinduer og kviste skal placeres i hvad der svarer til en afstand på mindst tre tagsten fra gavle, tagfod og tagryg.

Gavltrekanter kan træbeklædes og skal tjæres eller males, se § 8.8



#### 8.10

Vinduer og døre placeres i overensstemmelse med den for det pågældende hus traditionelle fagdeling.

Vinduer skal udføres af træ og eller metal og fagdeles og opsprosses i overensstemmelse med den pågældende hus-type.

*Note:*

*I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.*

#### 8.11

Delområde A1, A2 og A3.

Der kan opsættes skilte på op til 0,5 m<sup>2</sup>. Skiltene må ikke være lysende eller være belyst.

Delområde B1

Skiltning i forbindelse med dagligvarebutik skal være løse bogstaver op til 30 cm i højden. Skiltning skal have facade mod Kongevejen og eller Byagervej.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning.

### **§ 9 Ubebyggede arealer og bevaring af træer, hegn mv.**

#### 9.1

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

Delområde B1.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger, burer eller i affaldscontainere i overensstemmelse med Allerød Kommunes gældende affaldsregulativer.

Containere til dagrenovation, storskrald m.v. eller til glas, pap og papir skal afskærmes af beplantning.

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Allerød Kommunes gældende affaldsregulativer.

## 9.2

Delområderne A1, A2 og A3.

Hegning mod vej og sti må kun ske med levende hegn, stendiger, stengærder eller stenvæg af granit, marksten eller lignende der er fæstnet med mørtel.

## 9.3

Delområderne A1, A2 og A3.

Hegn mod veje og naboer skal etableres som levende hegn eller hæk med en maks. højde af 180 cm, eventuelt suppleret med trådhegn, i en maks. højde på 120 cm. Trådhegn skal placeres på den side af det levende hegn der vender ind mod egen ejendom 50 cm fra skel. Der må ikke opsættes trådhegn uden levende hegn i delområderne.

180 cm er max jf. hegnsloven, medmindre naboer kan blive enige om 2 m.

Levende hegn skal plantes mindst 30 cm bag vej- og stiskel.

Delområde B1.

Mod Kongevejen og Byagervej skal etableres levende hegn med en maks. højde af 80 cm fra vejbanerne, som vist i princippet på kortbilag 5.

Mellem matriklerne 2i og 2t skal der etableres plankeværk i en højde af 180 cm.

Delområde C1.

Parkeringsarealet skal være omgivet af levende hegn bestående af en 180 cm høj (løvfældende) hæk.

## 9.4

Delområde A1.

De på kortbilag 2 indtegnede træer er bevaringsværdige og må ikke fjernes og skal til stadighed vedligeholdes. Ansvaret for plejen af de bevaringsværdige træer er grundejerens. Beskæring skal foretages fagligt forsvarligt.

*Note:*

*Stendiger er en jordvold, hvis udvendige næste lodrette sider er bygget op af marksten. Indersiden er jævnt skrånende jord med plante- og græsbevækst.*

*Stengærden er bygget op af marksten til begge sider, med en hældning på ca. 1:10. Der kan anvendes kløvede og runde marksten. Græs eller krybende planter som f.eks. småbladet Vedbend og Liden Torskemund kan plantes oven på gærden eller imellem stenene.*

*Stødende er det levende hegns rødder, som er vigtig at lade være uberørt, da optrækning af stødende vil ødelægge stengærden.*

*Skel som er en del af stjerneudstykkningen, omkring den landsbyforste som findes i Blovstrød, er udpeget som bevaringsværdig, både af historiske interesser og fordi der langs skellet kan findes rester fra det oprindelige stengærde, som udgjorde afskærmningen af gårdene og landsbyen mod vind og vejr.*

Det bevaringsværdige stengærde med levende hegn som vist på kortbilag 2 må ikke fjernes. Det levende hegn skal beskæres og plejes efter behov, men stødende må ikke trækkes op.

## **§ 10 Tekniske anlæg**

### 10.1

Belysning af offentlige vej- og stiarealer må kun ske med punktformet lyskilde eller ved tilsvarende lyskilde. Lyskilden skal placeres i en højde af op til 6 m over terræn og skal gives en afskærmning, der overvejende kaster lyset ned - ikke til siderne.

### 10.2

Forsyningsledninger og lignende skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

### 10.3

Individuelle antenner, herunder paraboler må ikke monteres på bygninger. På terræn må antenner, paraboler m.v. ikke gives en højde som overstiger 1 meter, målt til overkant af parabolen.

### 10.4

Solfangere og solceller skal nedfældes i tagfladen og må gives et areal på maksimalt 1/8 af den enkelte tagflades areal og skal ved placering, inddækning og farvevalg tilpasses landsbymiljøet.

Solfangere, solceller eller lignende må ikke opsættes i stråttækte tagflader.

## **§ 11 Støj**

### 11.1

Delområde B1.

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og op-holdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007. Støj fra veje.

## **§ 12 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse**

### 12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er udført kloa-kering.

### 12.2

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

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispen-sere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bebyggelsen i væsentlig omfang opvarmes ved anvendelse af alternativ energi eller opføres som lavenergi eller passivhuse.

### 12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafik-støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier nr. 4 2007. Støj fra veje.

### 12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om Vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.

### 12.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parke-ringspladser som anført i § 5.

#### 12.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med § 11.

#### 12.7

Delområde B1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et 180 cm højt plankeværk mellem matriklerne 2i og 2t del af Blovstrød By, Blovstrød.

### **§ 13. Servitutter**

#### 13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 3f, 3t, 6cø, Blovstrød By, Blovstrød.

Tinglyst: 08.07.1966.

Titel: Ekspropriation til Sjælsø Allé.

Allerød Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

### **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

#### 14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, 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 dispensere 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 mfl., medmindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

#### 14.3

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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

#### 14.4

Lokalplanen indeholder i § 6 bestemmelse om at bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

#### 14.5

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

### **§ 16 Vedtagelsespåtegning**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 20. februar 2008.

Eva Nejtgaard  
borgmester

Peter Funder  
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd den 18. juni 2008.

Eva Nejtgaard  
borgmester

Peter Funder  
kommunaldirektør

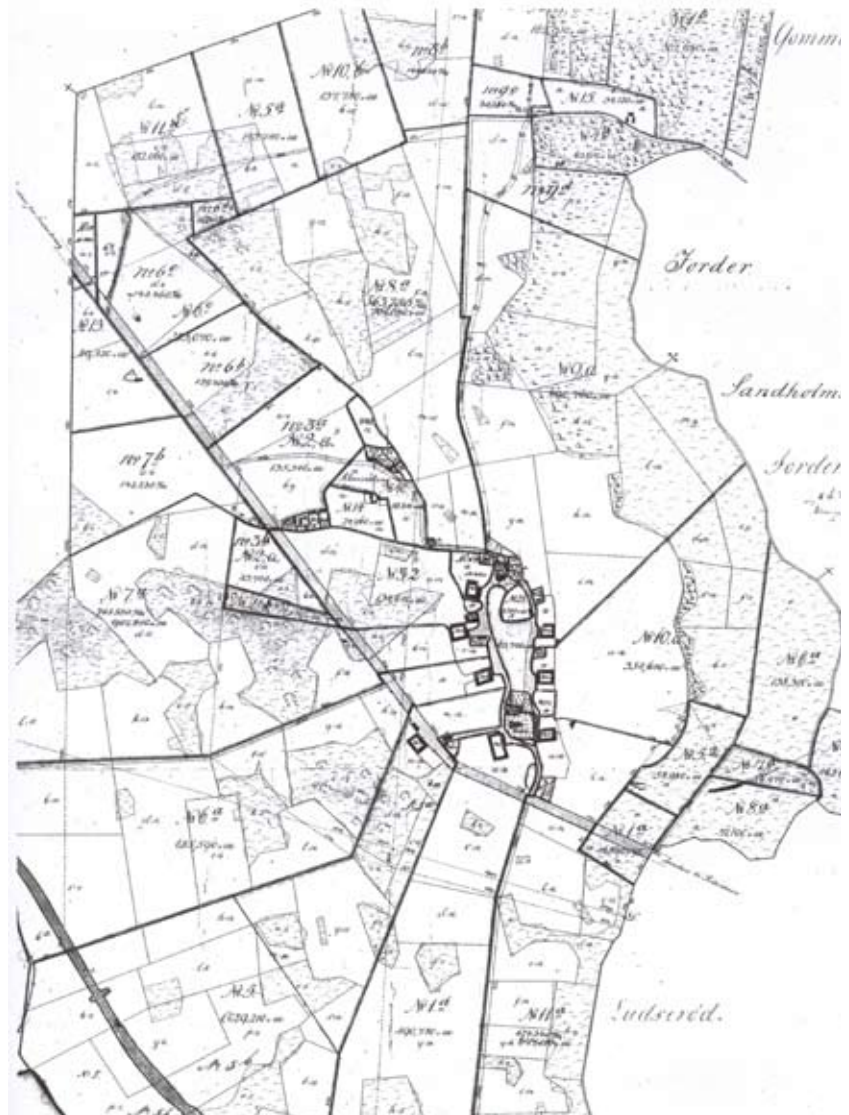
Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 8. juli 2008.

# REDEGØRELSE

## Historien bag Lille Bløvstrød

### Byens oprindelse

Hvornår de første matrikler blev udstykket og bebygget i Lille Bløvstrød kan ikke dokumenteres, men i følge et matrikelkort dateret mellem 1808 - 57 udgjorde Lille Bløvstrød nogle få matrikler med to små klynger af bebyggelse ude i overdrevet uden for Bløvstrød. Ifølge kort fra 1773 bestod Bløvstrød af marker, skov og overdrev, hvor den kongelige jagtvej, den nuværende Kongevej og Bløvstrød allé løb igennem.



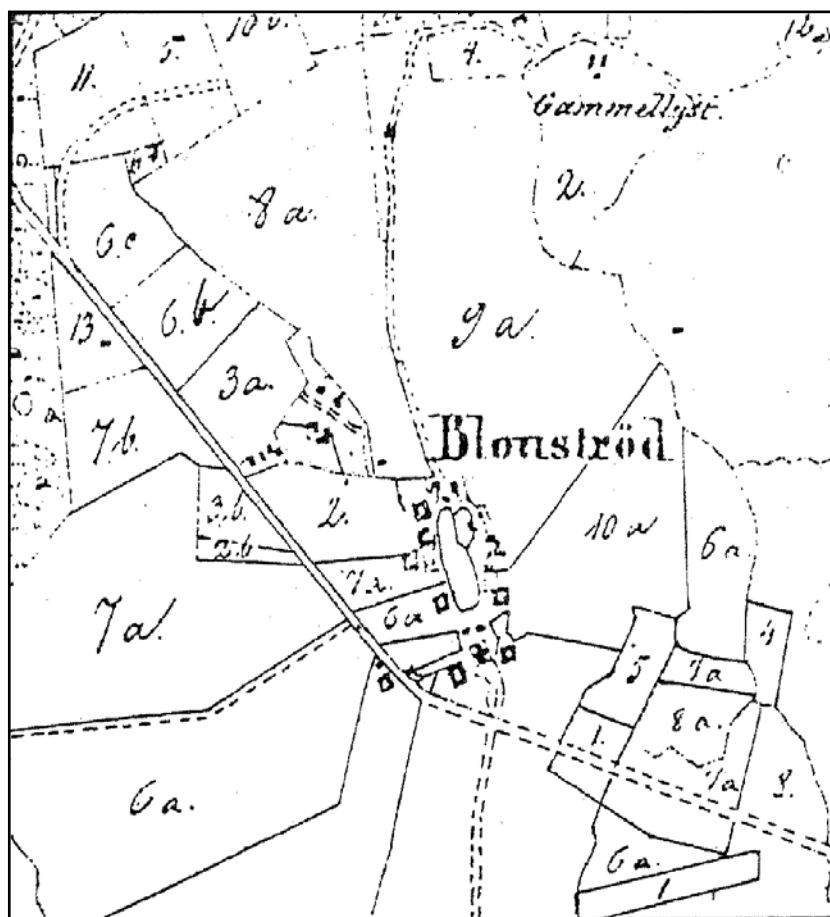
Kort dateret mellem 1808 – 57  
over Bløvstrød

Det formodes at mellem 1773 og 1857 er Lille Blovstrød blevet dannet. Blandt andet fordi landboreformer der gav ret til egen jord trådte i kraft i slutningen af 1700 tallet.

### **Blovstrød**

Blovstrød er en gammel fortelandsby, som har ligget med tilhørende marker omkring sig omgivet af skove. Blovstrød opstod længe før lille Blovstrød, muligvis mellem år 1000 1200.

Det er en enestående kvalitet for Blovstrød at den store forte sammen med kirken og kirkegården udgør byens fælles midtpunkt. Årsagen til at forten ikke er blevet udstykket og bebygget skyldes formentlig at den har været umatrikuleret gadejord og derfor ikke underlagt private ejere.



Kort fra 1840 over Blovstrød

Ifølge Lokalhistorisk arkiv i Allerød var matrikel 1 ved kirken den første der blev bygget, derefter kom matriklerne med

skolen og 10 – 11 firlængede gårde, som var placeret i en stjerneform omkring en stor landsbyforste. Alle matrikler i Blovstrød området var udstykket ud fra stjerneformen. I dag er der kun ganske få rester tilbage af de oprindelige gårde, mens landsbyens stjerneformsudstyknings stadig tydeligt ses i skel- og gaderetninger i Blovstrød.



Kort over Lille Blovstrød

### Lille Blovstrød

Lille Blovstrød var endnu ikke etableret og havde ikke noget navn omkring 1808 – 57. Området, som var overdrev, bestod kun af matrikler med ydmyge jorder og bebyggelser med alminding, der var skov.

Matriklerne bestod af præstejord, degnejord, husmænd og mindre ejendomme. Det var finere at have jord inde i Blovstrød, som var beboet af de store gårdmænd. Præsten og degnen i Blovstrød var nød til at have jord til opdyrkning uden for Blovstrød, for at supplere deres beskedne indtægt. Husmændene og de mindre ejendomme lagde sig ligeledes ude i overdrevet. Nogle få lagde sig helt op ved det vejforløb, som nu udgør den nuværende Sandholmgårdsvej.

### Gadeforløb og bebyggelse i Lille Blovstrød

Bebyggelserne i det tidlige Lille Blovstrød var spredt ud i fire små grupper, som var forbundet af små veje og sti forløb ude i overdrevet mellem Kongevejen og Blovstrød Allé. Lille Blovstrød var en klyngelandsby, hvor bebyggelserne lå helt ud til vejene.

Matriklerne var delt op i matrikel nr. 2, som var degnejord, der lå op til skolen og matrikel 3a, som var præstejord. Matrikel 14 som ligger midt i Lille Blovstrød blev højst sandsynligt bebygget først og havde en central betydning og dermed adgang til Blovstrød via en sti, som højst sandsynlig var den daværende kirke sti, der løb fra Kongevejen til Blovstrød. På kortet ses at stien havde stengærde og lå i skellet langs med matriklerne 2e, 2o, 2p, 2q, 2x og 2k, som en integreret del af stjerneformen i Blovstrød.

Da alle landets kongelige jagtveje blev åbnet for offentligheden i slutningen af 1700 tallet blev der udstykket og bebygget 4 husmandshuse op ad Kongevejen. Bebyggelserne lå

helt ud til Dalbovej og løb fra Kongevejen til ejendommen på matrikel 14, som i dag har ændret vejforløb. Der efter blev der udstykket og bebygget 4 husmandshuse ved Lille Bløvstrødvej. Lille Bløvstrødvej lå oprindeligt langs bebyggelserne, men ligger i dag et stykke fra bebyggelserne, da bebyggelserne med tiden har fået udstykket mere jord. Som det ses på kortet løb Lille Bløvstrødvej mellem Bløvstrød og Kongevejen. Bebyggelserne på matriklerne 17, 20, 21a og 40i eksisterer stadig og det formodes at de er bebygget mellem 1808 – 57, da de er optegnet på matrikelkort dateret mellem 1808 – 57 og da Lille Bløvstrød er bebygget efter Bløvstrød.



Kort over Lille Bløvstrød

Kilde: Lokalhistorisk Arkiv og forening i Allerød.

Frem til begyndelsen af 1930'erne blev der bygget få huse, blandt andet bebyggelserne på matrikel 40e og 40k, som er udpeget som bevaringsværdige. Bebyggelsen på 40k er bygget som en del af Bedre Byggeskiks-bevægelsen, hvor datidens arkitekter begyndte at interessere sig for at bygge arkitektonisk og håndværksmæssigt gode huse for almindelige mennesker.

I slutningen af 40'erne dukkede de første samlede enfamiliehusudstykninger op og herefter gik det stærkt med boligudbygningen i 1960'erne og 70'erne. Frem til i dag er der bygget nogle enkelte huse.

## Lokalplanområdets beliggenhed

Blovstrød ligger cirka 2 km fra Lillerød bymidte og øst for Tokkekøb Hegn. Lille Blovstrød ligger i den østlige del af Allerød Kommune, og har cirka 80 husstande og 5 etageejendomme med 15 boliger. Lokalplanområdets grundareal er cirka 84.000 m<sup>2</sup>. Byen er en del af Blovstrød og ligger omgivet af boligbebyggelse mod nord og øst, børneinstitutioner mod syd, og mod vest Kongevejen med erhvervsområde, landbrugsjord, Tokkekøb Hegn og et boligområde.

### Eksisterende forhold

Specielt Lille Blovstrødvej med sit snoede tæt beplantede og smalle vejforløb giver området en særlig karakter. Vejen er en slags hovedårer og en vigtig del af landsbyen, da den er forbundet med alle vejene i Lille Blovstrød. Overordnet set ligger de ældre huse tæt på vejene og de nyere huse nogle meter fra vejen. Det samlede indtryk er dog at bebyggelsen er orienteret mod vejene og at husene ligger tæt.



*Lille Blovstrødvej.*

Byagervej er trods sit smalle og bugtede forløb ikke så tæt bebygget og beplantet som Lille Blovstrødvej. Vejen har en sammensat karakter, hvor der foruden små husbebyggelser, er børneinstitutioner på vejens sydlige side uden for lokalplanområdet. Der er noget gennemfartstrafik, på grund af kørsel til og fra børneinstitutionerne og trafik mellem Kongevejen og Blovstrød.

Lille Blovstrød har en meget sammensat bebyggelsesstruktur med småhusbebyggelse tilbage fra starten af 1800 tallet, nogle enkelte huse fra starten af 1900 tallet til 1940. De fleste af husene er bygget fra 1960 til 1970 og derefter er nogle enkelte bygget frem til i dag. Området bærer i høj grad præg af forskellige perioders byggeskikke, der ud over er matriklerne meget små og tæt bebygget, hvilket giver en meget spraglet og lokal karakter.



*Lille Blovstrødvej 16 er et eksempel på et hus, som giver området en speciel karakter.*

Lille Blovstrødvej og del af Dalbovej, samt stengærde langs den østlige side og tre huse ved Lille Blovstrødvej og et hus ved Dalbovej er bevaringsværdige dele af den oprindelige struktur, som kan genkendes fra historiske kort dateret mellem 1808 – 57. Der er et enkelt hus fra midten af 1800 tallet og et fra 1920'erne, som også er bevaringsværdig. Der ud



*Frodig have ved Lille Blovstrødvej.*

over er der en række haver med bevaringsværdige træer og frodig beplantning, som er værdifulde for området.

## **Baggrund og formål med lokalplanen**

Lokalplanens formål er at sætte fokus på Lille Blovstrøds kulturhistoriske kvaliteter og bevaringsværdige miljø. Derudover skal lokalplanen give begrænset mulighed for nybyggeri.

Baggrunden for lokalplanen er et forslag til en dagligvarebutik med boliger ved Kongevejen 32. Der blev holdt et borgermøde og der er udarbejdet notat om konsekvenser ved etablering af en dagligvarebutik. Desuden er der udarbejdet støjanalyser og trafikanalyser ved etablering af en dagligvarebutik. På baggrund af trafikanalyserne anbefales trafikdæmpende foranstaltninger på Byagervej.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen har blandt andet til opgave at muliggøre opførelse af dagligvarebutik med boliger. En anden vigtig opgave er at sikre bevaringsinteresserne i området både i forhold til bygninger, veje, beplantning og stengærde.

En bevarende lokalplan adskiller sig fra en almindelig lokalplan ved – udover de almindelige bestemmelser – at fastlægge hvorledes en eksisterende bevaringsværdig bygningsmasse vedligeholdes, ombygges eller tilføjes nye elementer. Og den har et generelt forbud mod nedrivning af de udpegede bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanen sikrer derfor Lille Blovstrøds slyngede vejforløb og den oprindelige bebyggelses placering for nogle få bevaringsværdige huse. Desuden sikrer lokalplanen de bevaringsværdige træer, et bevaringsværdigt stengærde og et bevaringsværdigt skel, som er en del af stjerneudstyknngen i Blovstrød.



*Bevaringsværdig pil der passer ind i Lille Blovstrødvejs snoede landsbykarakter.*

Det er vigtigt at værne om den kulturhistoriske arv i området. Derfor må der kun foretages små ændringer der ikke bryder afgørende med karakteren i Lille Bløvstrød.

Lokalplanen omfatter delområderne A1, A2 og A3 til boligformål, område B1 til bolig/dagligvarebutik og C1 til parkeringsareal. Se kortbilag 1.

Delområde A1, A2 og A3 skal fortsat anvendes til helårsboligformål. Område A1 må kun anvendes til åben lav boligbygelse, A2 og A3 til rækkehuse.

Lokalplanen muliggør, at der kan opføres en dagligvarebutik i delområde B1 på max. 1000 m<sup>2</sup> på matr. nr. 2i. Planloven giver mulighed for at placere enkeltstående butikker på op til 1000 m<sup>2</sup>, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning. Desuden muliggør lokalplanen etablering af boliger på 1. sal.

Delområde C1 må fortsat bruges til parkering.

### **Nye byggemuligheder og udstykninger**

Lokalplanen giver mulighed for 2 udstykninger i delområde A1.

Den nye bebyggelse ved Syrenvej vil ligge parallelt med bebyggelsen fra naboudstykningsen. Hvorimod den nye bebyggelse ved Lille Bløvstrødvej vil ligge parallelt med skellene.

Ved delområde B1 er der udlagt byggefelt til den nye bebyggelse på den nordøstlige del af grunden. Byggefeltet er trukket langt væk fra Kongevejen for at sikre at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøjen fra Kongevejen påfører bebyggelsen og opholdsarealerne overholder Miljøstyrelsens vejledning. Desuden er der i placeringen af byggefeltet givet plads til østlig ind- og udkørsel af biler og lastbiler fra Byagervej og ind til grunden.

### **Bevaringsværdige bygninger**

Lokalplanen udpeger en række bygninger som bevaringsværdige, enten på grund af deres arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi eller på grund af deres værdi i forhold til områdets samlede udtryk.



*Udstykningsmulighed - Syrenvej.*



*Dalbovej 11 og privat indkørsel er udpeget som bevaringsværdig.*



*Lille Bløvsrødvej 20 er udpeget som bevaringsværdig.*



*Lille Bløvsrødvej 49 er udpeget som bevaringsværdig.*



*Lille Bløvsrødvej 28 er bygget i Bedre Byggeskiks stil og udpeget som bevaringsværdig.*

Samlet set er alle de udpegede bygninger med til at give Lille Bløvsrød en særlig karakter både i kraft af deres kulturhistoriske værdi og i kraft af deres placering i forhold til Lille Bløvsrødvej. Isoleret set er bygningerne på nær en enkel ikke arkitektonisk værdifulde, der imod er de repræsentanter for det oprindelige Lille Bløvsrød og er dermed vigtige i forhold til den samlede karakter i området.

Som det fremgår af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, er der begrænsninger på, hvilke materialer der kan anvendes på de forskellige bygningstyper.

Udvalget af materialer er valgt ud fra en kulturhistorisk vurdering af, hvilke materialer, der oprindelige og bedst kan tilpasses landsbyens karakter. Man må derfor ikke anvende f. eks. vinduer af plastik.

### **Ovenlysvinduer og bevaring**

Ovenlysvinduer, f.eks. "Velux"-vinduer, er fremmede for alle ældre huse, uanset arkitekturtype. Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen en meget tungtvejende årsag til at lokalplanen på dette punkt går på kompromis med den rene bevaringsinteresse. Det er derfor tilladt at isætte enkeltstående ovenlysvinduer i 1/3 af tagflader og maksimalt i en bredde af 80 cm.

Dette kompromis giver mulighed for at de fleste huse, også de bevaringsværdige, kan få gode, velbelyste opholdsrum i tagetagen inden for bygningens eksisterende volumen.

### **Kvistes placering og udformning**

Lokalplanen giver ingen facitliste for udformningen af kviste. Der er dog en lang række forhold, som der skal tages hensyn til, hvis der skal opnås et godt resultat. I den forbindelse er det vigtigt at kvisten tilpasses bygningens arkitektur og byggetradition.

Der skal tages hensyn til tagfladens størrelse, facadens faginddeling, kvistens størrelse og placering på tagfladen. Det er desuden vigtigt at kvistene fremstår slanke og lette på tagfladen. I dansk byggetradition har kviste hovedsageligt været 2 og 3 fags kviste med bredder mellem 1 og 2 m. Bredden af kviste bør af konstruktive hensyn holde sig inden

for spærfagets bredde. Traditionsmæssigt har afstanden mellem kviste sjældent været under 1 m.

Det er en god idé at lade kvistens vinduesformat ligne husets øvrige vinduer. Det vil sige at proportionerne i kvistvinduet i opdeling og rudeformat er tilsvarende husets vinduesproportioner, dog bør kvistens ruder ikke være større end husets. En tommelfingerregel er at man får et pænt kvistvindue, når det har samme bredde som husets øvrige vinduer, men kun 2/3 højde.

### **Bevaringsværdig beplantning**

Beplantningen er en del af de betydende træer i Lille Blovstrød. Det udpegede stengærde med levende hegn har kulturhistorisk værdi og er bevaringsværdigt. Stengærdet er fra starten af 1800 tallet og ligger i lokalplanområdets østlige skel og er en del af stjerneudstykningsområdet omkring landsbyforten i Blovstrød. Det levende hegn har rent beplantningsmæssigt kun ringe værdi, men er udpeget som bevaringsværdigt, fordi det er en historisk del af stengærdet og er den historiske afgrænsning af det karakteristiske landsbymiljø i Lille Blovstrød. Formålet med at plante levende hegn oven på et stengærde var at afskærme gårde og landsbyer mod vind og vejr. Det levende hegn kan beskæres og plejes efter behov og eventuelle stød fra beplantningen må ikke trækkes op, da det kan ændre eller beskadige stengærde.

Derudover er der seks udpegede bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 2. Inde i området understreges det snoede gadeforløb flere steder af høje træer der er værdifulde for bybilledet. Desuden er der en række haver med bevaringsværdige træer og frodig beplantning, som er værdifuld for området.

Specielt skaber træerne ved matr. nr. 40i og 40k sammen med de bevaringsværdige bygninger med karakteristiske haver og det snoede vejforløb en særlig karakter for Lille Blovstrød.

Et andet sted hvor træbeplantningen sammen med bevaringsværdig bygning og smalt vejforløb er med til at give en speciel karakter er ved matr. nr. 3a, 3ar og 17 på Dalbovej. Det er grundejerens ansvar at pleje de bevaringsværdige



*Bevaringsværdig stengærde med levende hegn på Lille Blovstrødvej.*



*Bevaringsværdige træer på Lille Blovstrødvej.*



*Lille Blovstrødvej.*



*Have ved Lille Bløvstrødvej med bevaringsværdige træer.*



*Lille Bløvstrødvej.*

træer, som skal foretages fagligt forsvarligt. Det er vigtigt at de bevaringsværdige træer, når de enten på grund af ælde eller sygdom må fjernes, erstattes med nyplantning, således at bybilledet bevarer sin karakter.

### **Kulturhistoriske og bevaringsværdige træk**

Foruden beplantning og stengærde er der også andre bevaringsværdige og kulturhistoriske træk, som lokalplanen sikrer. Lille Bløvstrødvej og et stykke af Dalbovej er bevaringsværdig. Skellet langs matriklerne 2e, 2o, 2p, 2q, 2x og 2k har kulturhistorisk værdi, da det er en del af Bløvstrøds oprindelige stjerneudstyknings og er dermed også bevaringsværdig.

Lille Bløvstrødvej har et meget smalt og snoet vejforløb med tæt beplantning. Tilbage til vejens etablering i starten af 1800 tallet har bebyggelsen været lagt helt ud til vejen. Byens struktur med Lille Bløvstrødvej som hovedåre er meget karakteristisk med sit snoede og tætte vejforløb med huse ud til vejen. Det er kendetegnene for bebyggelsesstrukturer fra starten af 1800 tallet at husene lå tæt på vejen, hvilket også har været tilfældet for Lille Bløvstrødvej og Dalbovej. Lille Bløvstrødvej har i starten af 1900 tallet ændret forløb, da et stykke af vejen blev flyttet for at udvide et par af matriklerne. Dalbovej har ændret forløb ved at blive forkortet og forbundet med Lille Bløvstrødvej i takt med at området blev udstykket og bebygget. Dalbovejs gamle vejforløb kan stadig spores i matrikel mønstret. Trods ændringer i vejstrukturen har den historiske udvikling præget vejenes udformning og med sine kringelkrogede snoede vejforløb, tætte bebyggelse og beplantning tilfører vejene en stor værdi for området.

Det bevaringsværdige skel har højst sandsynligt været kirkesti mellem Kongevejen og Bløvstrød og har haft stengærde. Skellet er næsten intakt fra landsbyforten i Bløvstrød og ud til lille Bløvstrød. Vest for Kongevejen er der ingen spor af det oprindelige skel.

Man fornemmer ikke skellet eller at det er en del af en større stjerneudstyknings når man opholder sig i området. Til gengæld er skellet vigtigt at bevare for eftertiden, specielt fordi stjerneformen omkring landsbyforten i Bløvstrød næ-

sten er intakt. Desuden kan der være rester fra stengærde eller andet som ikke er fundet endnu.

### **Offentlige arealer**

Delområde C1 som er et offentligt parkeringsområde bliver hovedsagligt brugt af forældre og personale til børneinstitutionerne. Der skal være en 180 cm høj hæk rundt om parkeringsanlægget.



*Parkering ved Byagervej.*

### **Trafik**

Vejene i Lille Blovstrød er smalle og er enten snoede eller har sving og der er ikke plads til hverken fortovej eller cykelsti. Det er mest beboere i området der kører på vejene, men der er en del gennemkørende trafik på Lille Blovstrødvej og Byagervej. Med en ny dagligvarebutik, vil trafikken øges på Byagervej. Det mest hensigtsmæssige for Byagervej er at der sker nogle fartdæmpende foranstaltninger. En mulighed kunne være at sænke hastigheden til 15 km i timen og etablere vejbumpe, hævede flader og vejindsnævninger på Byagervej, dette kræver dog politiets tilladelse, jævnfør Via Trafik rapport ”Dagligvarebutik på Kongevejen i Blovstrød” – supplerende trafikanalyse af 28. november 2007.



*Da der er børneinstitutioner på Byagervej anbefales der fartdæmpende foranstaltninger.*

De eksisterende overkørsler til delområde B1 fra henholdsvis Kongevejen og Byagervej nedlægges i forbindelse med etablering af ny dagligvarebutik. Der etableres ny østlig overkørsel med plads til lastbilvendeplass og ind- og udkørsel.

### **Udbygningsaftale**

I henhold til planlovens kapitel 5a §21b er der indgået aftale med bygherren til ny dagligvarebutik til Kongevejen 32 om finansiering af trafikforanstaltninger på Byagervej.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING**

### **Kommuneplan 1997-2009**

Området er betegnet B1 og B2 i Kommuneplanen. For B1 gælder at bebyggelsesprocenten højst må være 25 for den enkelte ejendom. For B2 må bebyggelsesprocenten højst være 25 for området under ét. Bebyggelsens højde må for områderne B1 og B2 ikke overstige 8,5 meter over det omgivende terræn. Desuden må områderne kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanens bebyggelsesprocent og anvendelsesmulighed er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 - 2009. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg.

### **Museumsloven**

Langs lokalplanens vestlige afgrænsning ligger et beskyttet stengærde. Beskyttede gærde og diger er sten- og jorddiger eller gærde der er beskyttet mod tilstandsændringer, jævnfør museumslovens § 29a. Kulturministeriet er myndighed på området.

### **Grundvand**

Der er vandindvindingsinteresser i området. Der må derfor ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i kildepladszonen til Blovstrød Vandværk. Området er særligt sårbart over for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Med henblik på maksimal beskyttelse af grundvandet henstiller Allerød Byråd til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler, pesticider eller lignende til vedligeholdelse af ubebyggede arealer, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Beboerne bør være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved oplagring og håndtering af forurenende stoffer, f.eks. opløsningsmidler og olie- og

benzinprodukter. Selv i relativt små mængder udgør disse stoffer en væsentlig forureningsrisiko.

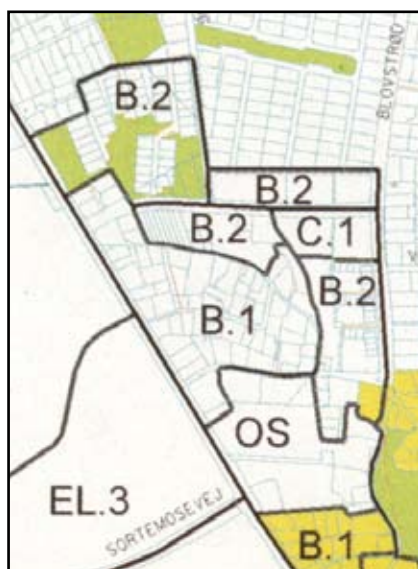
## FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

### Ændring af bebyggelsesprocent

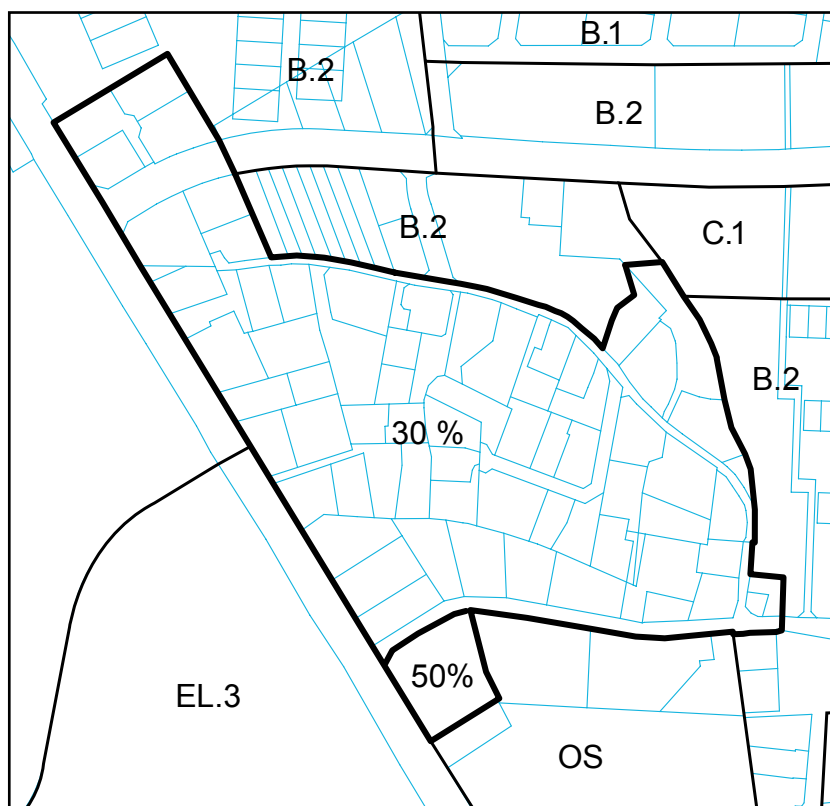
Lokalplanen giver anledning til ændring af Kommuneplanens bebyggelsesprocent og anvendelsesmulighed.

I lokalplanens delområde A1 foreslås bebyggelsesprocenten ændret til 30, hvilket er i overensstemmelse med det nye bygningsreglement fra 2008.

For lokalplanens delområde B1 foreslås bebyggelsesprocenten ændret til 50. Desuden foreslås anvendelsesmuligheden for lokalplanens delområde B1 ændret til også at indeholde dagligvarebutik på 1000 m<sup>2</sup>, hvilket er i overensstemmelse med planloven fra august 2007.



Kort fra kommuneplan Se i øvrigt kortbilag 1.



Nyt rammekort

## MILJØVURDERINGSSCREENING

Ændringer i lokalplanområdet i forhold til 0-alternativet er:

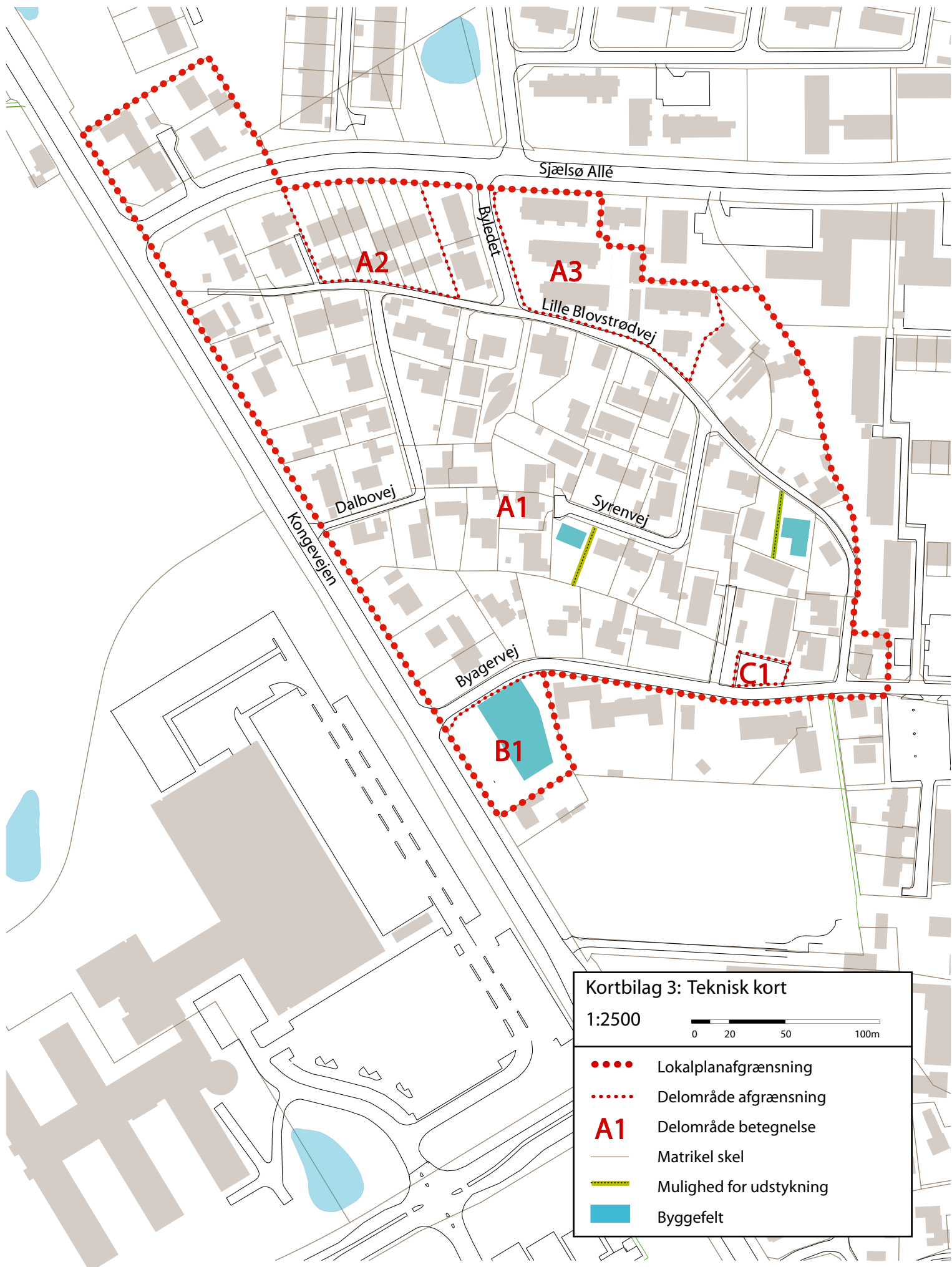
- \* Nybyggeri skal opføres som lavenergihuse jf. § 7.1
- \* Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 2 nye byggegrunde til boligformål
- \* Lokalplanen giver mulighed for at opføre dagligvarebutik i lokalområdet
- \* Lokalplanen udpeger flere bevaringsværdige bygninger

Der er på denne baggrund ikke fundet belæg for udarbejdelsen af en miljøvurdering af lokalplanen, da der ikke ændres væsentligt på de miljømæssige forhold i området.

Indledende screening			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Pkt. 1: Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4		X	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		X	
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 miljøtilstanden?		X	
Påvirkninger planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, og overskrider den grænseværdier?		X	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder?		X	



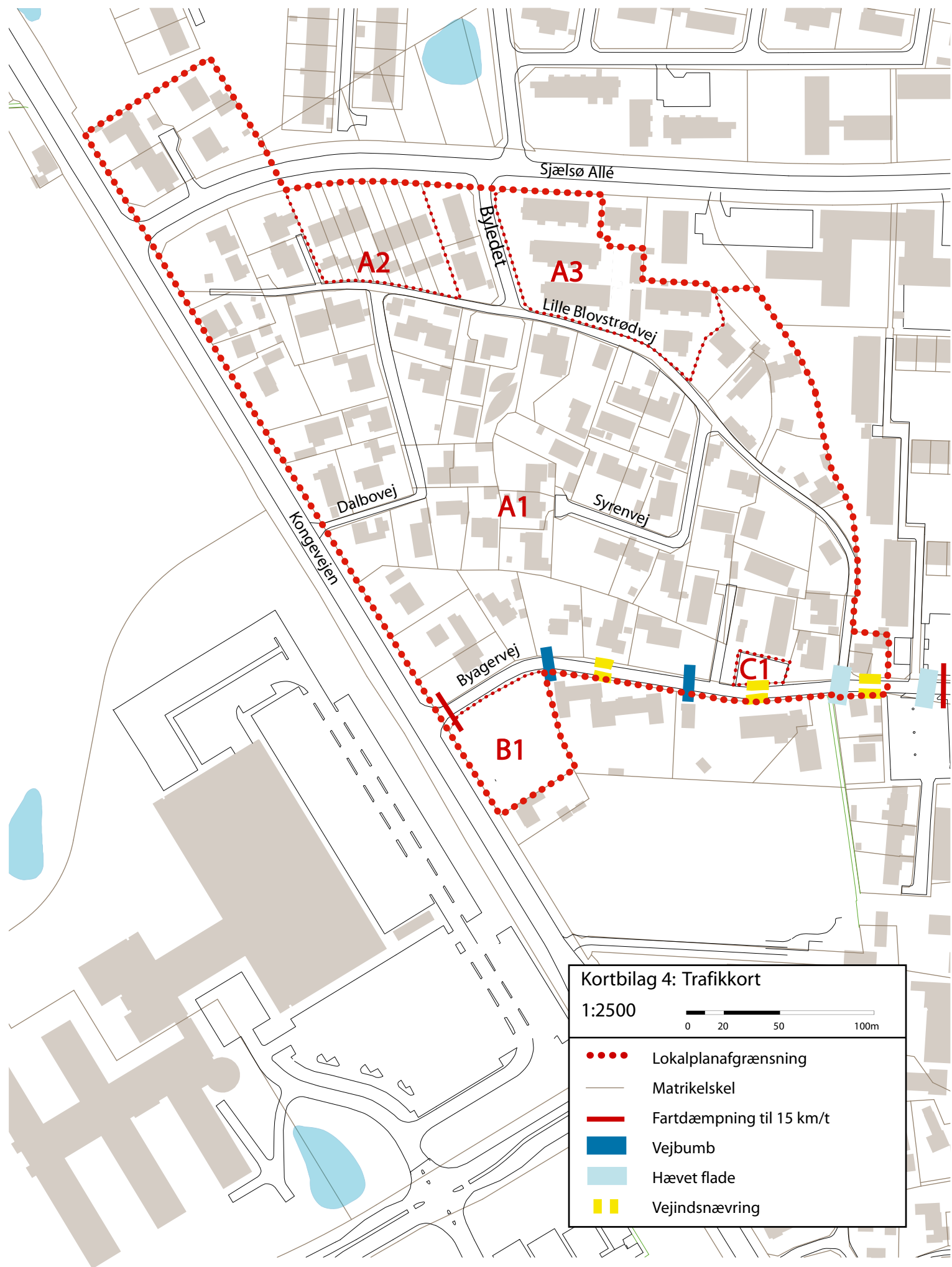




**Kortbilag 3: Teknisk kort**  
1:2500

0 20 50 100m

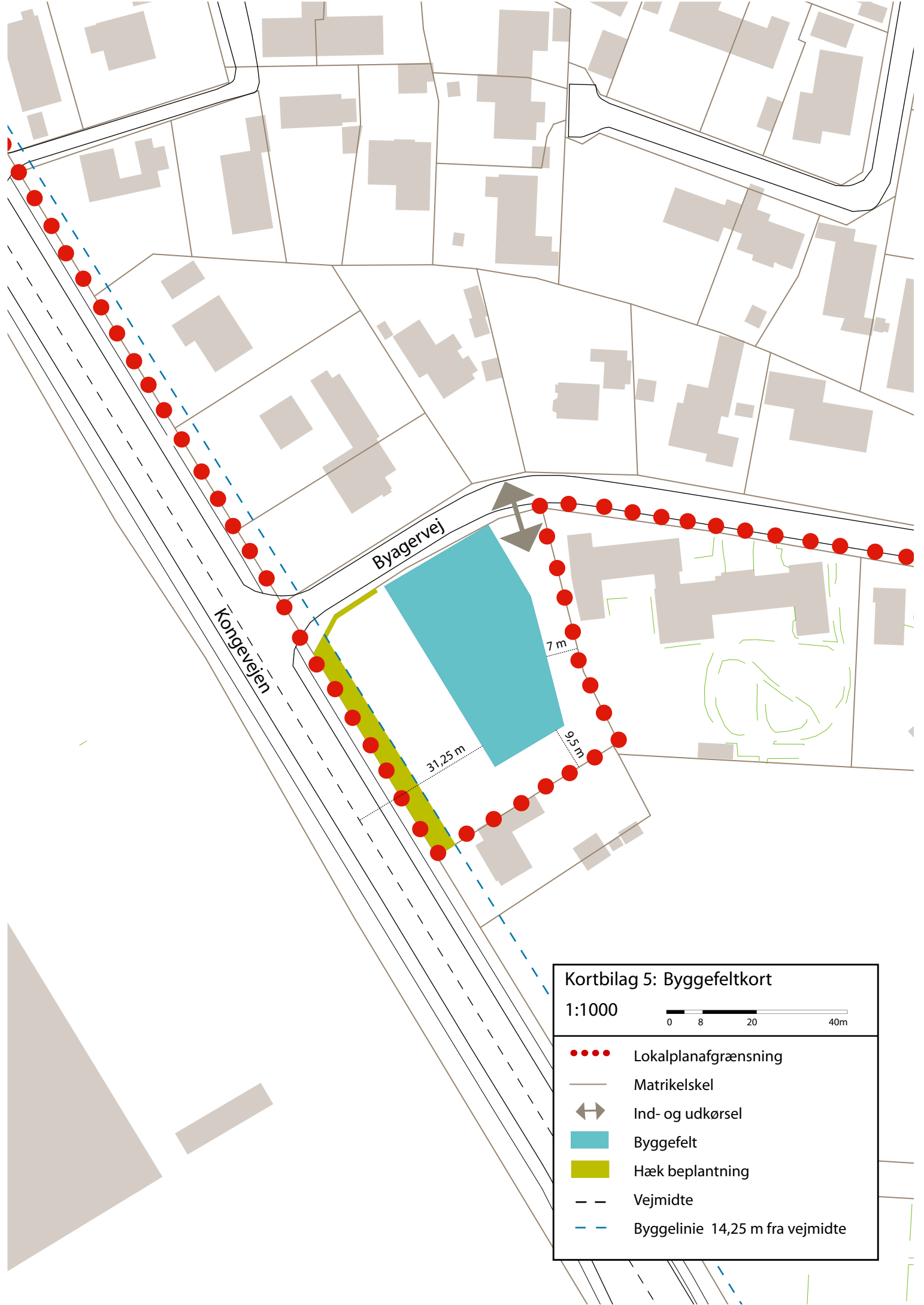
- Lokalplanafgrensning
- ⋯⋯⋯ Delområde afgrensning
- A1** Delområde betegnelse
- Matrikel skel
- Mulighed for udstykning
- Byggefelt



**Kortbilag 4: Trafikkort**  
1:2500

0 20 50 100m

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Fartdæmpning til 15 km/t
- Vejbumb
- Hævet flade
- Vejindsnævring



**Kortbilag 5: Byggefeltkort**  
 1:1000

0 8 20 40m

- Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- ↔ Ind- og udkørsel
- Byggefelt
- Hæk beplantning
- - - Vejmide
- - - Byggelinie 14,25 m fra vejmidte

