

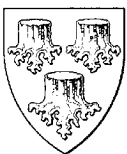
# LOKALPLAN

# 1-129

For dobbelthuse ved Vestervang - Sjælsøparken i Blovstrød



Indeholder tillæg til  
Kommuneplan 1997-  
2009



## ALLERØD KOMMUNE

Forvaltningen 2006

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
Hvad er en lokalplan?	3
<b>BESTEMMELSER</b>	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS	4
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	4
§ 4. Udstykninger	5
§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 6. LEDNINGSANLÆG	6
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	6
§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	6
§ 9. UBEBYGGEDE AREALER	7
§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	8
§ 11. GRUNDEJERFORENING	8
§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	9
PÅTEGNING OM VEDTAGELSE	10
<b>REDEGØRELSE</b>	11
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	11
BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN	11
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	12
Regionplan 2005	12
Kommuneplanen	12
<b>KOMMUNEPLANTILLÆG</b>	13
Ændring af rammeafgrænsningen	13
<b>Miljøvurdering</b>	14
Miljøvurderingsscreening	14
<b>Kortbilag</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	15
Kortbilag 2 Teknisk kort	16
Kortbilag 3 Illustrationskort	17

*Denne lokalplan er udarbejdet af  
Forvaltningen 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 § 12 i lokalplanbestemmelserne.

## **BESTEMMELSER**

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

### **§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanen har til formål

- at udlægge lokalplanområdet til boligområde
- at fastlægge vej-, parkerings- og stiadgang til de respektive boliger
- at sikre at området udbygges på en sådan måde, at det falder naturligt ind i eksisterende boligområde.

### **§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS**

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 8bv og 8bz, Blovstrød By, Blovstrød, samt alle parceller, der efter den 21. juni 2006 udstykkes fra nævnte ejendom.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE**

#### 3.1

Område må kun anvendes til helårsboligformål.

Bebyggelsen kan bestå af enkelt- og/eller dobbelthuse eller lignende tæt/lav bebyggelse i 1 etage.

### 3.2

Byrådet kan tillade at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde 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
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

## **§ 4. Udstykninger**

### 4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

## **§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

### 5.1

Vejadgang til område skal foregå fra Sjælsøparken.

### 5.2

Der skal inden for området udlægges areal til parkering svarende til mindst 2 p-pladser pr. bolig.

P-pladser skal anlægges efter de vejledende retningslinier på kortbilag 2 og 3.

## **§ 6. LEDNINGSANLÆG**

6.1

Forsyningsledninger udføres som jordkabler.

6.2

Der skal sikres mulighed for placering af kabelskabe for el-forsyning, eventuelt fællesantenne m.v.

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

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for området under ét.

7.2

Tage udformes med en hældning på mellem 20° og 35°.

7.3

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

7.4

Boligbebyggelsen og redskabsskure må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

7.5

Der må ikke opføres garager eller carporte i lokalplanområdet.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

8.1

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes.

Glastage (ovenlys, solfangere o. lign., samt tilhørende inddækninger) kan dog tillades.

## 8.2

Facader må kun udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes.

Mindre dele af facaden må dog udføres med træbeklædning.

## 8.3

Skiltning og reklamering i forbindelse med virksomhed må have en maksimal størrelse på 50 x 50 cm og skal fastgøres direkte på facaden.

# § 9. UBEBYGGEDE AREALER

## 9.1

Ubebyggede fællesarealer, der ikke befæstes eller beplan-tes, skal tilsås med græs.

## 9.2

Der må ikke foregå udendørs oplagring.

## 9.3

Hegn mod veje, stier og fællesarealer 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 placeret på den side af det levende hegn, der vender ind mod bebyggelsen.

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

## 9.4

Parkeringsarealet skal befæstes som armeret græs, grus eller fast belægning.

Stier og fællesarealer skal befæstet med grus eller som be-  
ton- eller naturstensbelægning.

#### 9.5

Henstilling af campingvogne, lystbåde og biler uden nummerplader må ikke finde sted.

#### 9.6

Veje, stier, 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" 1995.

#### 9.8

Langs skel mod matrikel 6k og 8a Blovstrød By, Blovstrød skal der opsættes støttemur for eksempel som plantestensmur med beplantning ud mod Rosmosen.

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

#### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte parkeringspladser er anlagt.

#### 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasanlægget i området.

#### 10.3

Ny bebyggelse skal fortsat være en del af Rosmosegårds beboerforening.

### **§ 11. GRUNDEJERFORENING**

#### 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening inden for lokalplanområdet, hvor alle er pligtige til at være medlem.

#### 11.2

Grundejerforeningen skal senest oprettes, når bebyggelsen er færdigopført.

### 11.3

Grundejerforeningen skal vedligeholde fælles adgangs- og friarealer, fælles skure, plads for renovation, samt fælles parkering inden for området.

### 11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### 11.5

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

### 11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### 12.1

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.

### 12.2

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 m.fl., medmindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

### 12.3

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

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

### 12.4

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

## **PÅTEGNING OM VEDTAGELSE**

Forslaget er vedtaget af Allerød Byråd den 21. juni 2006

Eva Nejtgaard  
borgmester

Peter Funder  
kommunaldirektør

Forslaget er offentliggjort den 27. juni 2006

Endelig vedtaget af Allerød Byråd den 13. december 2006

Eva Nejtgaard  
borgmester

Peter Funder  
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 9. januar 2007

## REDEGØRELSE

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i Blovstrød og omfatter to matrikler på hjørnet af Sjælsøparken og Vestervang.

Områdets samlede areal er på cirka 1500 m<sup>2</sup>.

Syd for lokalplanområdet ligger Sjælsøparken der er et rækkehuskvarter. Bebyggelsen er opført i 1968 som nord/sydgående længer.

Nord for lokalplanområdet ligger Rosmosen, der er privat ejet, dog med offentlig adgang. Rosmosens grønne stræk fortsætter mellem Stubmarken og Humlemarken, hvor der ligger et grønt område med legepladser og fælles opholdsarealer.

På Vestervang er bebyggelsen primært én-familieshuse.

### BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre 2 dobbelthuse med et samlet boligareal på ca. 320 m<sup>2</sup>.

Lokalplanens formål er at placere de nye boliger og give dem en udformning, som passer til stedet og omgivelserne. Derfor er byggefeltene placeret i en nord/sydgående retning ligesom rækkehusbebyggelsen i Sjælsøparken.



Skitse af det dobbelthuse der ønskes opført.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Regionplan 2005**

#### **Landskab**

Lokalplanområdet har i sammenhæng med Rosmosen landskabelig værdi af regional betydning. Da det er beliggende i et byområde er det ikke omfattet af regionplanens retningslinier for beskyttelsesområder, men er medtaget som vejledende oplysning til kommunens planlægning.

#### **Grundvand**

Lokalplanområdet ligger på et areal med særlige drikkevandsinteresser og i kildepladszone. Der skal derfor sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet vandressource til dækning af det fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet. Det skal sikres at der ikke sker forurening af grundvandet ved placering af nye aktiviteter eller anlæg i området.

#### **Kommuneplanen**

I kommuneplanens rammer for lokalplaner er lokalplanområdet en del af rammeområde B.1, hvilket betyder at området kun må 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 25 for den enkelte ejendom, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

#### **Spildevandsforhold**

Lokalplanområdet ligger i kloakeret område.

#### **Varmeforsyning**

Bebyggelsen i området skal opvarmes med naturgas.

## KOMMUNEPLANTILLÆG

### Ændring af rammeafgrænsningen

Lokalplanområdet overføres fra rammeområde B1, hvor bebyggelsesprocenten højst må være 25 for den enkelte ejendom, til rammeområde B2 hvor bebyggelsesprocenten højst må være 25 for ejendommen under ét.

Derved sikres at bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet som helhed ikke stiger ved lokalplanens gennemførelse.



*Eksisterende  
rammekort*



*Ny rammeafgræns-  
ning*

*Nyt rammekort*

## MILJØVURDERINGSSCREENING

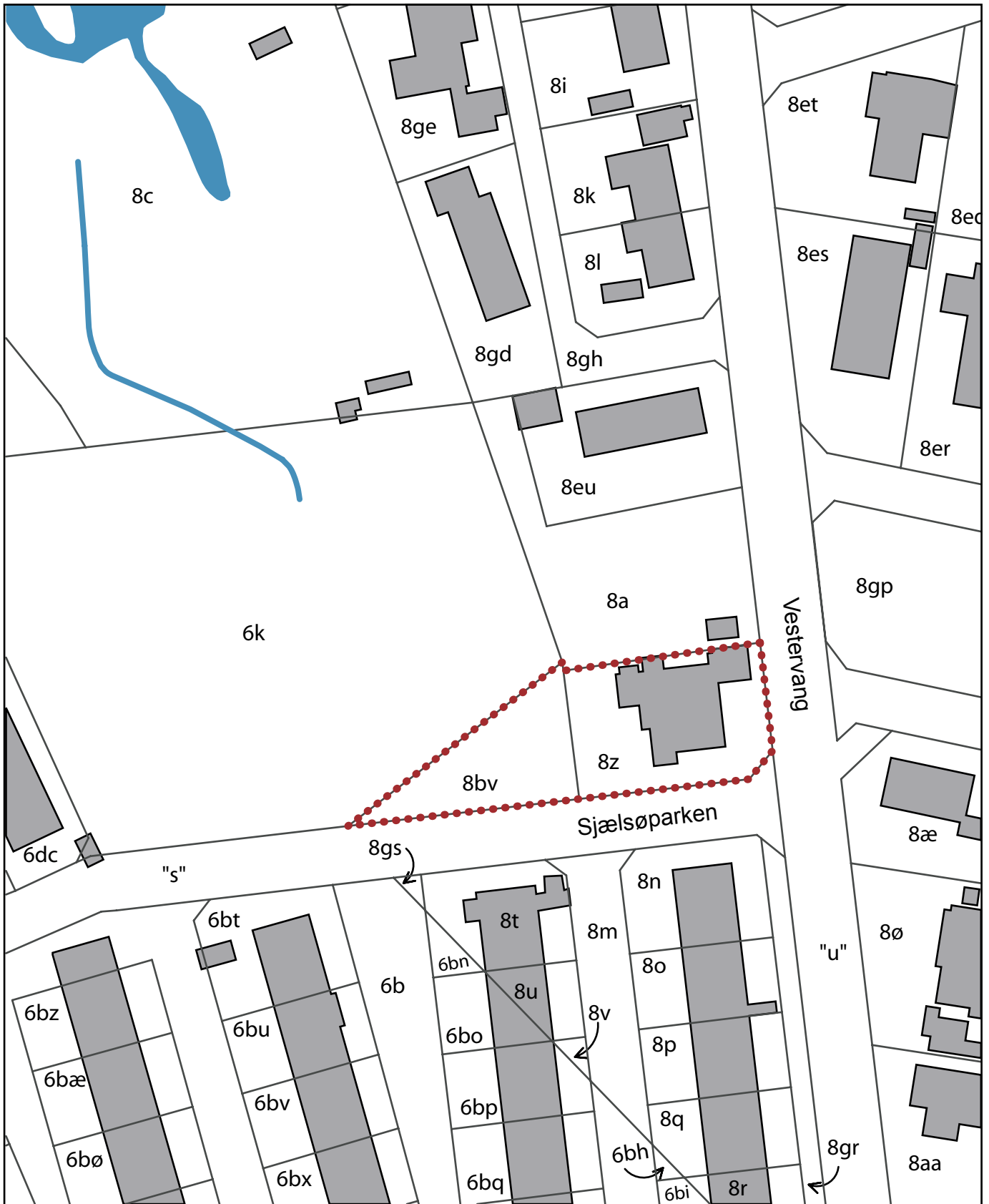
Ændringer i lokalplanområdet i forhold til 0-alternativet er

- Lokalplanen giver mulighed for at opføre 2 dobbethuse
- Bebyggelsesprocenten og den maksimale tilladte bygningshøjde er uændret.


Der er på denne baggrund ikke fundet belæg for udarbejdelse 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	

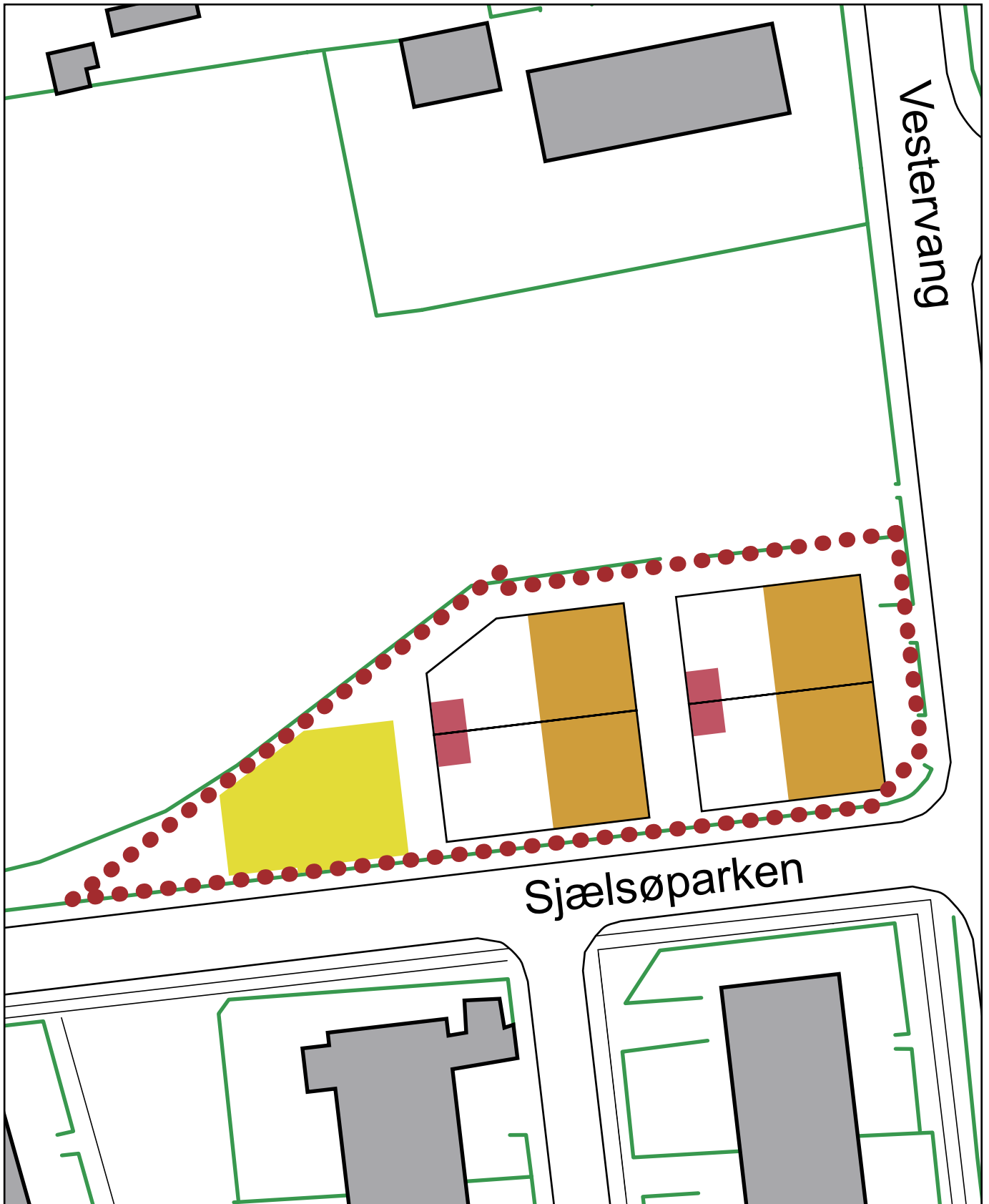
Indledende screening			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning ?		X	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning, i forhold til størrelse, geografiske udbredelse, varighed og deres indbyrdes påvirkning, væsentlig. 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 1: Matrikelkort**

1:1000 

- Lokalplanafgrensning
- Bygninger
- Matrikelskel
- 6bq Matrikel nummer

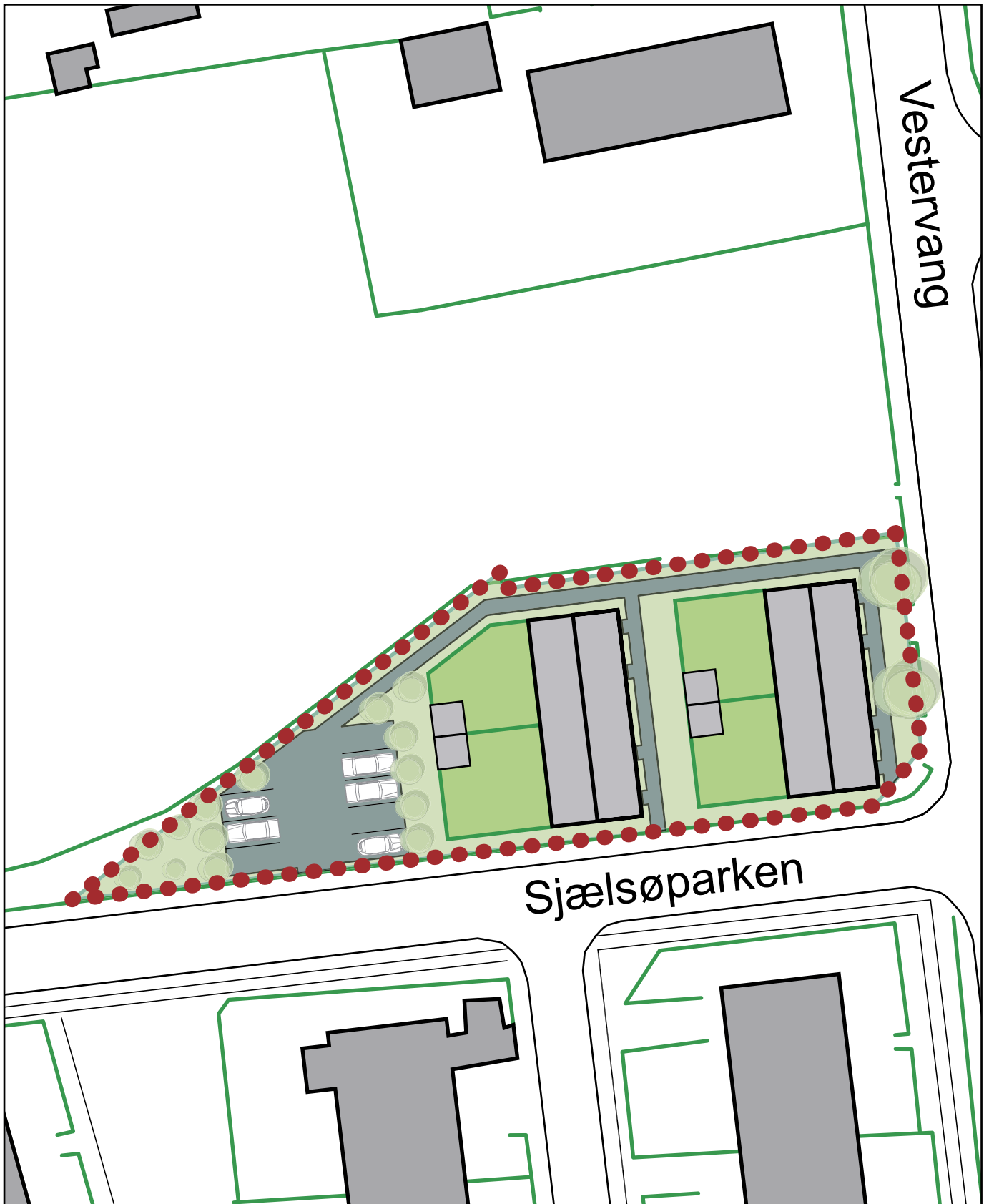


**Kortbilag 2: Teknisk kort**

1:500

0 5 10 25m

- Lokalplanafgrensning
- Eksisterende hegn
- Byggefelt til bolig 9x20 m
- Byggefelt til haveskur 3x6 m
- Parkeringsareal



Kortbilag 3: Illustrationskort

1:500



- Lokalplanafgrensning
- Bygninger
- Privat have
- Befæstet fællesareal