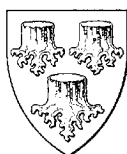


# **LOKALPLAN**

# **2-214A**

For bebyggelse ved Prins Valdemars Alle



# **ALLERØD KOMMUNE**

Forvaltningen 2007

# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
Hvad er en lokalplan?	3
Hvordan er fremgangsmåden?	3
<b>BESTEMMELSER</b>	4
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	4
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD	5
§ 5 PARKERING	5
§ 6 LEDNINGSANLÆG	6
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.	6
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	7
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	8
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	8
§ 11 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER	9
§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	9
PÅTEGNING OM VEDTAGELSE	10
<b>REDEGØRELSE</b>	11
Lokalplanområdets beliggenhed	11
Baggrund for lokalplanen	12
Lokalplanens indhold	13
<b>Forhold til anden planlægning</b>	14
Regionplan 2005	14
Kommuneplan	14
Agenda 21 strategien	15
<b>Miljøvurdering</b>	
Hvad er en miljøvurdering	17
Screeningsskema	18
<b>Bilag</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	19
Kortbilag 2 Teknisk oversigtskort	20
Kortbilag 3 Illustrationskort	21

*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 miljøvurdering 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**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

### **§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL**

Lokalplanens formål er at:

- give mulighed for et blandet bolig- og erhvervsbyggeri i 2 etager
- sikre at den nye bebyggelse udformes således at den får en bymæssig karakter, der hænger sammen med den øvrige bebyggelse
- sikre fælles friarealer til bebyggelsen
- sikre offentligheden adgang ad stier gennem området.

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

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1ab, 1bb og 1em Allerød by, Blovstrød, samt alle matrikler der efter den 11.10.2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 2.2

Området ligger i byzone.

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

#### 3.1

Området må kun anvendes til helårsboligformål og fællesanlæg som der almindeligvis kan placeres i et boligområde. Dog kan stueetagen anvendes til detailhandel, liberale erhverv og butikker.

I området kan der desuden indrettes institutioner i stueetagen under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

### 3.2

Bebyggelsen må kun bestå af etageboligbebyggelse.

## § 4 VEJ- OG STIFORHOLD

### 4.1

Adgang til lokalplanområdet sker via Prins Valdemars Alle som vist på bilag 3.

### 4.2

Der udlægges arealer til stierne og fodgængerarealer som vist på kortbilag 3.

Stierne skal have sammenhæng med de stier, der er anlagt i forbindelse med realiseringen af lokalplan 214 for boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle.

## § 5 PARKERING

### 5.1

Før der opføres bebyggelse, foretages ombygninger eller ændringer af etagearealers anvendelse til mere parkeringskrævende formål skal der i henhold til byggelovgivningen være sikret parkeringspladser til den pågældende bebyggelse i overensstemmelse med følgende krav:

- Butikker og lign. 4 p-pladser pr 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Kontor og lign. 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Boliger 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Ændres bolig til kontor øges kravet til 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butik.

### 5.2

Parkering må kun indrettes på de udlagte parkeringsfelter, som vist på kortbilag 2.

### 5.3

Reservering af parkeringspladser kan kun undtagelsesvis finde sted og kun med byrådets godkendelse.

### 5.4

Parkeringspladserne skal i princippet placeres som vist på kortbilag 3.

## **§ 6 LEDNINGSANLÆG**

### 6.1

Forsyningsledninger og lignende skal fremføres som jordkabler.

### 6.2

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antennekabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

### 6.3

Belysning må kun ske med parkarmaturer, med en lyspunkt-højde på højst 4,2 m, som vægarmaturer eller som lav pul-lertbelysning.

Belysning af byrum skal ske efter kommunens retningslinier for Lillerød Bymidte.

### 6.4

Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg inden for området.

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

### 7.1

Bebyggelsen skal opføres i 2 etager, med uudnyttet tag-etage, som angivet på kortbilag 2.

### 7.2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

7.3

Taghældningen må ikke overstige 25 grader.

7.4

Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

7.5

Uanset bestemmelserne i bygningsreglementet om bebyggelsens afstand til naboskel og sti, kan bebyggelsen placeres i de på kortbilag 2 viste byggefelter.

7.6

Der skal etableres pladser til beholdere/containere for affald og genanvendelige materialer i nødvendigt omfang.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

8.1

Facader skal fremstå som murværk i grågule eller rosefarvede tegl eller med pudsede eller vandskurede facader i hvide, lysegule eller lysegrå farver.

8.2

Til tagdækning må kun anvendes tegl, eternitskifer, zink eller tagpap. Der kan opsættes solfangere, solceller og lignende på tage i lokalplanområdet.

8.3

Skiltning af erhverv i stueetagen må kun udføres som enkeltbogstaver direkte på mur.

- Enkeltbogstaver og logoer direkte på mur må maksimalt gives en højde på 40 cm og en tykkelse på 5 cm.

- Belysning af skilte må kun udføres med lys-spots.

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

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

### 9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, afskærmning (mur, hegn, plankeværk) og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af affald og andet materiale skal overholdes.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer, der ligger inden for byggefelterne eller i nær tilknytning hertil.

### 9.2

Ubebyggede arealer skal med hensyn til belægningsmaterialer, byudstyr, belysning, beplantning m.m. udformes efter byrådets retningslinier for Lillerød Bymidte.

### 9.3

Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med anvisningerne i DS-håndbog 105: "Udearealer for Alle".

### 9.4

Større både samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

## **§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

### 10.1

Inden ny bebyggelse tages i brug skal bestemmelserne i § 5 om vej-, sti- og parkeringsforhold være opfyldt.

### 10.2

Ny bebyggelse i området må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til naturgasanlægget i området. Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, hvis bebyggelsen i væsentlig omfang opvarmes ved anvendelse af alternativ energi eller udnyttelse af egen energiproduktion i forbindelse med virksomhedens drift.

## **§ 11 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER**

### 11.1

Lokalplan nr. 214 Boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle vedtaget af byrådet 1. april 2003 ophæves for så vidt angår den del der er omfattet af denne lokalplan.

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

### 12.3

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

### 12.4

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.

12.5

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 11. oktober 2006

Eva Nejtgaard  
borgmester

Peter Funder  
kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Allerød Byråd den 21. marts 2007

Eva Nejtgaard  
borgmester

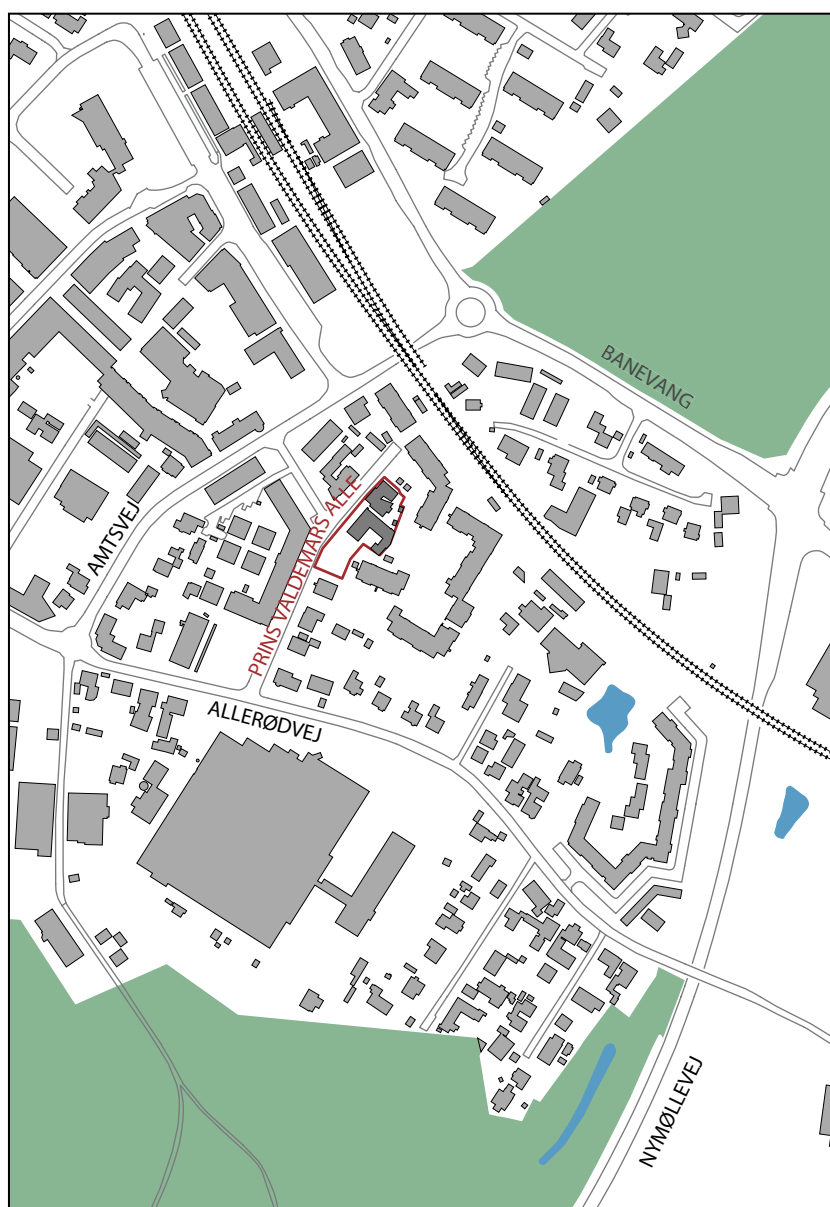
Peter Funder  
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 24. april 2007

## REDEGØRELSE

### Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i byzone sydøst for Allerød Station og er afgrænset af Prins Valdemars Alle mod øst og Allerød Park mod vest. De omkringliggende bebyggelser er hovedsagelig etagebebyggelse med en bymæssig karakter.



### Baggrund for lokalplanen

De tre forhuse i lokalplanområdet, Prins Valdemars Alle nr. 3, 5a-d og 9 blev i 2004 med lokalplan 214 »Boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle« udpeget som bevaringsværdige bygninger. Bebyggelsen som er den sidste del af den oprindelige Allerød stationsby blev fundet bevaringsværdig fordi den er med til at fortælle om byens historie som stationsby, og bygningerne sammen med villabebyggelse syd for danner en bevaringsværdig helhed. De eksisterende bygninger i lokalplanområdet er dog noget skæmmet af tilbygninger, der slører den oprindelige arkitektur. Det er især tilfældet med forhusene nærmest jernbanen. Bygningerne rummer butikker, serviceerhverv og boliger.

Der har efterfølgende vist sig at være en omfattende jordforurening af benzin og diesel/fyringsolie under en af ejendommene, hvor der tidligere foregik salg af denne type produkter.

Frederiksborg Amt har vurderet, at hvis tilbygningen på ejendommen fjernes, vil det være muligt at fjerne mere af forureningen og samtidigt få et mere præcist overblik over mængden og koncentrationen af den resterende forurening samt dennes risiko over for grundvandet.

For at kunne udbedre forureningen ansøgte ejeren om nedrivningstilladelse til hele ejendommen for derved at kunne sikre det primære grundvandsmagasin. Allerød Kommune valgte efter der var foretaget naboorientering at efterkomme dette ønske. Der er derfor udarbejdet dette lokalplanforslag.



Prins Valdemars Alle 5a og 5b



Prins Valdemars Alle 3



Prins Valdemars Alle 5c og 5d

### **Lokalplanens indhold**

Området må anvendes til blandet bolig og erhverv. Bebyggelsen skal placeres inden for fastlagte byggefelter. Der vil kunne opføres cirka 15 boliger i lokalplanområdet og eventuelt erhvervslejemål i stueetagen.

Bebyggelsen vil være etagebyggeri i 2 etager, og der er tale om byhuse med terrasser og altaner men uden egentlige haver.

Facader skal fremstå med grågul eller rose´ farvet murværk, eller med pudsede eller vandskurede facader holdt i hvide, lysegule eller lysegrå farver.

Vejadgangen og parkering sker fra Prins Valdemars Alle.

Bebyggelsen skal ses i sammenhæng med bebyggelsen i lokalplan 214 »Boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle« og der gælder derfor de samme bestemmelser for valg af facadematerialer mm. Udearealerne skal så vidt muligt gives samme udseende som arealerne i områder for lokalplan 214 for boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2005**

#### **Stationsnærhedsprincip**

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Nye lokaliseringsmuligheder til boliger i de stationsnære områder kan som hovedregel kun etableres som etageboliger og anden tæt boligbebyggelse.

#### **Grundvand**

HUR har påbegyndt indsatsplanlægningen for grundvandsbeskyttelse i Allerød Kommune.

Lokalplanområdet ligger på et areal med særlige drikkevandsinteresser og i kildepladszone. Der skal derfor sikres en tilstrækkelig uforurenet 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.

### **Kommuneplan 1997 - 2009**

I hovedstrukturplanen i Allerød Kommuneplan 1997 – 2009 nævnes at bymidtens forskellige kvarterer skal have et vist helhedspræg og bindes sammen af smukke pladser, gader, passager og grønne opholdssteder.

I rammerne for lokalplanlægningen indgår lokalplanområdet i område C.1 - Lillerød Bymidte.

Område C.1 er i kommuneplanens rammebestemmelser udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, restaurant m.v.) samt offentlige formål såsom station, posthus, bibliotek, institutioner o. lign. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 70 %. Bygningshøjden må ikke overstige 13 m.

#### **Miljøforhold**

På dele af lokalplanområdet (matrikel nr. 1 ab) er der registreret jordforurening som skyldes udslip fra en benzin og

servicestation. Grunden er kortlagt på vidensniveau 1, det vil sige at jord og grundvand ikke er undersøgt.

Oliebranchens Miljøpulje har i januar 2006 udarbejdet en afslutningsrapport om den pågældende forurening. Der er ialt fjernet cirka 100 tons forurenede jord og det er hermed vurderet at der ikke er risiko for arealanvendelsen, grundvandsressourcen eller nærliggende recipienter. Der er efterladt en restforurening under vejen og denne forurening er afskåret fra matr. 1ab med en benzinresistent membran.

Ved kortlagte grunde skal tilladelse til at grave og udføre byggearbejde søges hos amtet og efter 1. januar 2007 hos kommunen. Flytning af jord skal anmeldes til kommunen.

### **Støjforhold**

Der er i forbindelse med realisering af lokalplan 214 for boligbebyggelse ved Prins Valdemars Alle, foretaget en beregning af støj og rystelser fra jernbanen. Beregningerne konkluderer at der ikke er problemer med rystelser.

Ifølge Regionplan 2005 må nye boligområder ikke belastes med et støjniveau fra jernbaner på over 60 dB(A).

### **Skovbyggelinie**

Området er omfattet af skovbyggelinie. Dispensation fra skovbyggelinien kan gives af byrådet, idet området ligger i byzone. En ophævelse skal meddeles af Skov- og Naturstyrelsen.

## **Agenda 21 strategien**

En bæredygtig udvikling er et fælles ansvar, der kræver en indsats ikke alene på globalt og nationalt niveau, men i særdeleshed også helt lokalt - i den enkelte husstand, virksomhed, forening m.v.

Byrådet ønsker, at Allerød Kommune udvikler sig i bæredygtig retning, og at kommunen er drivkraft i en bæredygtig udvikling. I den henseende ønsker byrådet at foregå med et godt eksempel gennem såkaldte "fej for egen dør"- aktiviteter, der sætter fokus på bæredygtighed i den kommunale organisation. Støtte til projekter med et bredere sigte har også byrådets bevågenhed, f.eks. i samarbejde med lokale foreninger, kulturlivet, erhvervslivet, borgergrupper m.fl.

## **Hvad er en miljøvurdering**

### **Læsevejledning**

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2005) skal lokalplaner under udarbejdelsen have gennemført en vurdering af de sandsynlige indvirkninger på miljøet. Hvis det vurderes at der er væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljørapport.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes en procedure som beskrevet nedenfor.

### **Screening**

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen i henhold til loven skal miljøvurderes.

Hvis planmyndigheden vurderer at der skal gennemføres en miljøvurdering påbegyndes scoping.

Hvis planmyndigheden vurderer at der ikke skal miljøvurderes, sendes denne indstilling i høring hos interne og eksterne myndigheder, der kan have berøring med lokalplanområdet. Hvis de er enige i at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, skal dette begrundes og offentligt bekendtgøres i lokalplanforslaget.

Hvis de interne og eksterne myndigheder vurderer at der skal foretages en miljøvurdering påbegyndes scoping.

## Screeningskema

Indledende screening			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Pkt. 1: Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4		<b>x</b>	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		<b>x</b>	

Hvis planen ikke er omfattet af pkt. 1 eller pkt. 2 skal det undersøges om planen er omfattet af lovens bilag 2.

Indledende screening (fase 1)			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning ?		<b>x</b>	
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 ?		<b>x</b>	
Påvirkninger planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, og overskrider den grænseværdier ?		<b>x</b>	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder ?		<b>x</b>	

Det vurderes ud fra den ovennævnte kriterier at der ikke skal foretages en miljøvurdering

*Miljøvurdering*



# Kortbilag 2: Teknisk Kort

1:1000

0 10 20 50m

- Lokalplanafgrensning
- - - Eksisterende bygninger i lokalplanområdet
- Byggefelter 2 etager
- Parkeringsfelter
- - - Ændring af vejlinie



Kortbilag 3: Illustrationsplan

1:1000



- Lokalplanafgrænsning
- Mulige nye bygninger
- Eksisterende bygninger og bygninger under opførelse
- Grønt fællesområde
- Stier og fodgængerarealer
- ▨ P-pladser

