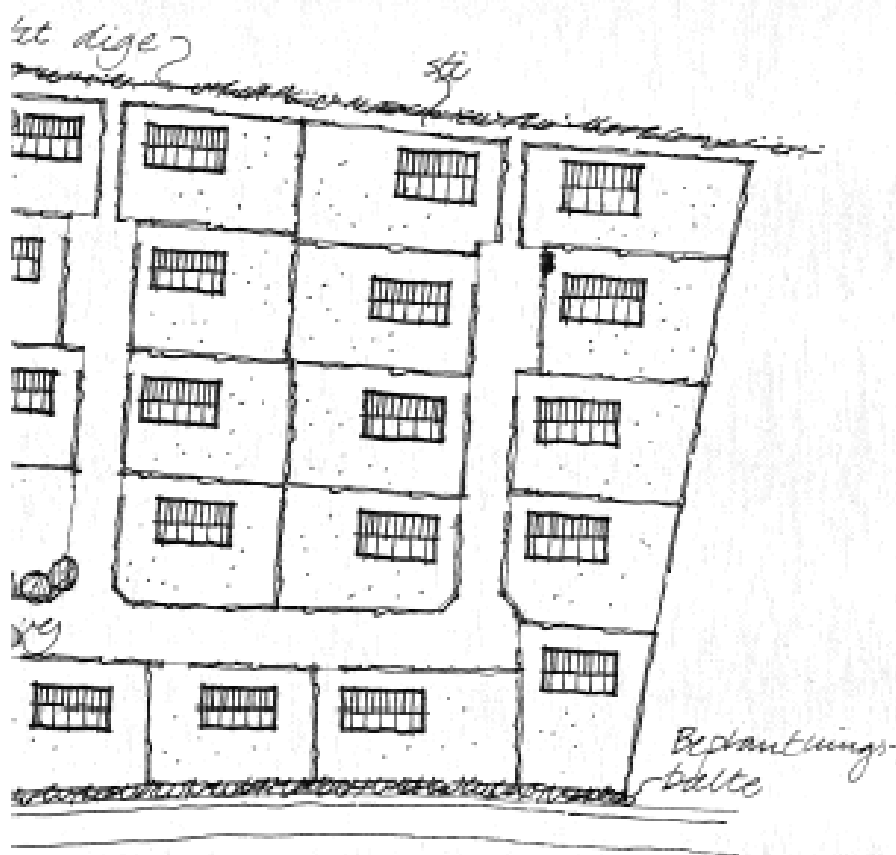
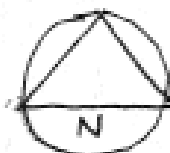
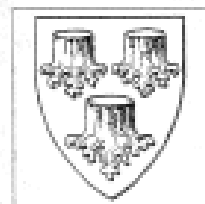


BOLIGOMRÅDE NORD FOR KÆRHØJGÅRDSVEJ
V/ KNUD RASMUSSENSVEJ
ALLERØD KOMMUNE



LOKALPLAN 344

INDLEDNING

Efter en ansøgning om tilladelse til udstykning af området på hjørnet af Knud Rasmussensvej og Kærhøjgårdsvej har byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for området der muliggør en udstykning af ca. 40 grunde på ca. 700 m² hver.

Lokalplanområdet ligger på kanten af Lynges Grusgrav som er udlagt til natur- og fritidsområde, når råstofgravningen indenfor det næste årti er færdigt.

Den nye bebyggelse placeres på en let skrånende grund, som vil give udsigt over natur- og fritidsområdet, og som også vil gøre bebyggelsen synlig udefra.

Det er derfor Byrådets ønske, at boligerne skal gives en høj arkitektonisk kvalitet samt, at man ved i lokalplanen, at bestemme at hustagene skal dækkes med tegl eller tegllignende materialer, kan give bebyggelsen et ensartet udtryk udadtil.

Mod Knud Rasmussensvej og Kærhøjgårdsvej etableres der et bredt beplantningsbælte, som vil være med til at give bebyggelsen et grønt præg og en afskærmning mod vejene.

I bebyggelsens nordlige skel, som er en afgrænsning mod præstegårdsjordene tilhørende Lynges Kirke, ligger et gammelt delvist stensat dige. Skellet er forblevet uberørt siden udskiftningen i 1800 tallet
Lokalplanen placere en sti mellem bebyggelsen og diget, iøvrigt skal bevares og vedligeholdes, som et særegent træk i landskabet.

LOKALPLAN NR. 344 FOR ET BOLIGOMRÅDE NORD FOR KÆRHØJGÅRDSVEJ V/ KNUD RASMUSSENSVEJ.

I henhold til lov om planlægning (jfr. lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbe- kendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestem- melser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udstykning af ca. 40 parceller til opførelse af åben lav bebyggelse med én bolig pr. parcel.

Lokalplanen har til formål at sikre:

at der udlægges areal til boligbebyggelse i overensstemmelse med den ret- ningsgivende udstykningsplan.

- at tagene dækkes med vingetegl eller teglstenslignende materialer i jordfarver.
- at der etableres beplantningsbælte langs Knud Rasmussensvej og Kærhøjgårdsvej.
- at det beplantede dige i det nordlige skel bevares og vedligeholdes, og
- at der anlægges en sti langs ovennævnte dige.

§ 2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplankortet og omfatter del af matr. nr. 4 gy Lyng By, Lyng samt alle parceller der efter 1. april 1996 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

3.2

På hver parcel må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

3.3

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 beboer 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 parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.4

Indenfor området kan der 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, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.5

Der udlægges et areal til grønt fællesareal for bebyggelsen, som vist på udstykningsplanen.

Dette areal må ikke bebygges, der kan dog opsættes enkelte legeredskaber.

§ 4. UDSYKNINGER

4.1

Udstykning må kun foregå i overensstemmelse med den viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på illustrationsplan og udstykningsplan.

Vej A-A i en bredde af 10,0 meter.

Vejene B-B, C-C, D-D og E-E i en bredde af 8,0 meter.

De viste stier udlægges i en bredde af 3,0 meter.

5.2

Veje og stier skal udformes efter principperne om stilleveje og lege- opholds-arealer.

5.3

Der skal udlægges areal til parkering svarende til mindst 1 p-plads på hver grund.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1

Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2

Der skal sikres mulighed for placering kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grunden indtil en afstand af 0,7 meter fra skel mod vej, parkerings- og vendepladser.

6.3

Da der skal etableres fællesantenneanlæg i området, må individuelle antenner ikke forekomme i det fri.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

For området gælder:

- at bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30 %,
- at bebyggelsen må max. opføres i én etage med udnyttelig tagetage,
- at tage skal udformes med en taghældning på max 45^o, dog undtaget carporte og mindre udhuse.
- at bygningernes facadehøjde ikke må overstige 3,50 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade,

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

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

8.2

Tagene må kun dækkes med vingeteglsten eller teglstenslignende materialer i jordfarver, dog undtaget carporte og mindre udhuse.

8.3

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

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter byrådets tilladelse.

9.2

Hegn i naboskel, skel mod veje og stier, må kun etableres som levende hegn. Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 meter bag skel.

9.3

Der skal etableres beplantningsbælte langs vejene Knud Rasmussensvej og Kærhøjgårdsvej på 3 meters bredde, bestående af mindst 3 rækker hegnsplanter, i princippet som vist på illustrationsplanen.

9.4

Det beplantede dige i nordskellet skal bevares og vedligeholdes.

9.5

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

9.6

Udendørs oplagring må ikke efter byrådets skøn være til gene for de omkringboende.

9.7

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", april 1995.

9.8

Belysning på stier og veje skal udføres som parkbelysning, på veje med et lys-højdepunkt på højst 3,5 meter.

På stien langs det nordlige skel og jorddiget skal belysningen være pullertbelysning, og belysningsprojekt skal nærmere godkendes af byrådet.

9.9

Vedligeholdelse af de grønne arealer og af befæstede arealer skal ske uden anvendelse af pesticider.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 9.2 og 9.3 nævnte hæk- og hegnsplantninger.

10.2

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

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med anvendelse af alternativ energi.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes, når Allerød byråd kræver det.
Grundejerforeningen stiftes af grundejerne.

11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, pladser, torve, stier, veje, fælleshuse m.v. indenfor lokalplanens område.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Allerød byråd.

11.6

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød byråd den 15. maj 1996.



Eva Nejtgaard
Borgmester



/Anders Bille
teknisk direktør

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd den 18. september 1996.



Eva Nejtgaard
Borgmester



/Anders Bille
teknisk direktør

Offentligt bekendtgjort den 15. oktober 1996.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

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

Endvidere skal redegørelsen angive, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

KOMMUNEPLANEN

Efter kommuneplanen skulle området have været udbygget i 1991. Det samlede boligtal skulle være ca. 65, hvoraf ca. 50% skulle være række-, kæde- og lignende tæt lav bebyggelse samt etagehuse og ca. 50% åben lav bebyggelse.

Denne lokalplan indeholder mulighed for at udstykke 43 villagrunde.

Der altså tale om en mindre reduktion af boligtallet set i forhold til kommuneplanens forventninger.

Kommuneplanens øvrige overordnede intentioner opretholdes med lokalplanen.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan.

Området hører under Lyngse Renseanlægs kloakopland. Der skal kloakeres efter separatprincippet. Tagvand skal nedsives.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt, som forinden området kan tages i brug til boligformål, skal ophæves.

FORBUD MOD BRUG AF PESTICIDER

En del af lokalplanens område ligger indenfor indvindingsoplandet til Uggeløse Vandværk samt tæt på indvindingsoplandet til Lyng Vandværk. Kildepladszonen er defineret som en beskyttelseszone omkring et vandværks indvindingsboringer. Zonen vil blive udlagt i forbindelse med Regionplan 97, og vil formentlig indebære visse restriktioner for de pågældende arealer.

Grundvandsmagasinet i området er endvidere kategoriseret som " mest sårbart grundvandsområde ". Det betyder, at grundvandet er meget ringe beskyttet mod forurening, der trænger ned fra jordoverfladen.

Det anses derfor for hensigtsmæssigt at vedligeholdelse af de grønne arealer og befæstede arealer sker uden anvendelse af pesticider.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2.

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

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

3.

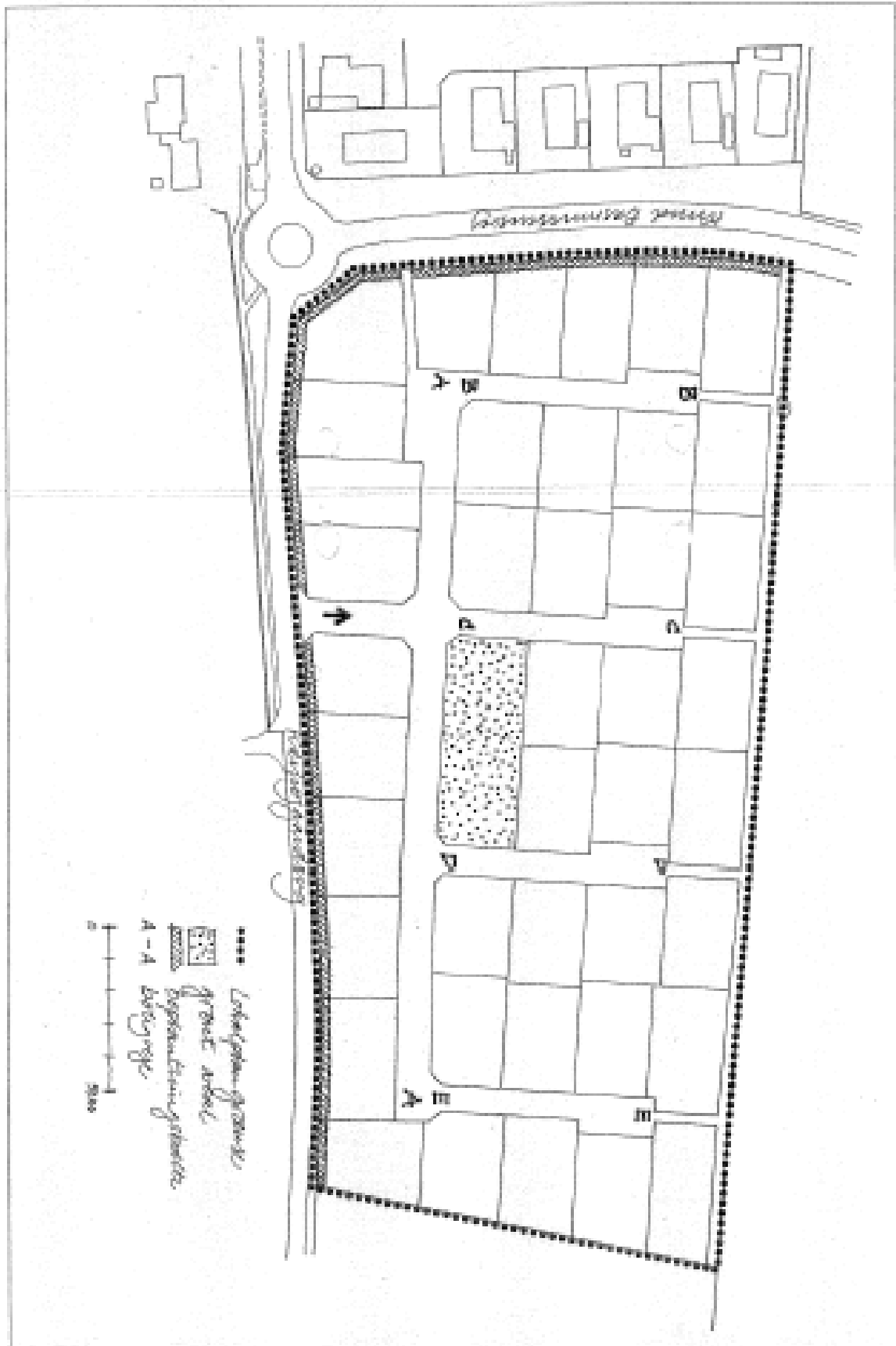
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Lov om Planlægning.

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

4.

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

KORTBILAG 1



KORTBILAG 2

