

LOKALPLAN

387

LYNGE SØPARK



ALLERØD KOMMUNE

FORVALTNINGEN 2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	2
Hvad er en lokalplan?	2
Hvorfor udarbejdes en lokalplan?	2
BESTEMMELSER	3
§ 1 INDLEDNING	3
§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL	3
§ 3 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING	4
§ 4 OMRÅDEINDDDELING OG ZONESTATUS	4
§ 5 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 6 Udstykning	5
§ 7 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 8 LEDNINGSANLÆG	7
§ 9 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING	7
§ 10 UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	10
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
PÅTEGNING OM VEDTAGELSE	11
REDEGØRELSE	12
Lokalplanområdets beliggenhed	12
Baggrund og formål med lokalplanen	12
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning	16
KOMMUNEPLANEN	16
LOKALPLAN 328	17
NATURBESKYTTELSESLOVEN	18
STIFORBINDELSER	18
SPILDEVANDSPLAN	18
VARMEFORSYNING	19
Tilladelser fra andre myndigheder	19

Lokalplanen er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød Kommune i
samarbejde med Kieler Architects.

FORORD

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Byrådet har ret til at på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

BESTEMMELSER

§ 1 INDLEDNING

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 3.

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL

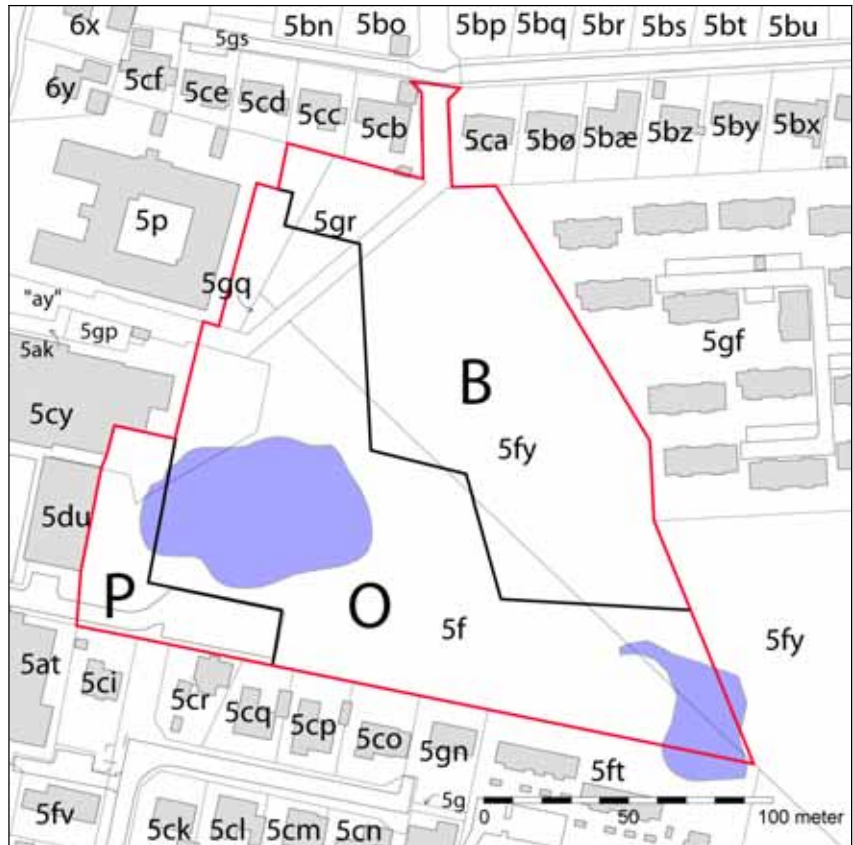
Lokalplanen skal give mulighed for at omdanne arealerne bag Lyng Bytorv, så der skabes et fælles rekreativt samlingspunkt i Lyng. I forbindelse med "bysøen" skal lokalplanen tillige give mulighed for at indpasse dels en boligbebyggelse og dels en parkeringsplads bag Lyng Bytorv.

Lokalplanens formål er således:

- at** give mulighed for at omdanne søen, så den kan blive et synligt og markant orienteringspunkt i området.
- at** give mulighed for etablering af en boligbebyggelse med gårdhavehuse.
- at** give mulighed for etablering af en parkeringsplads bag Lyng Bytorv.
- at** fastlægge den principielle placering af veje og stier i området.
- at** fastlægge principper for beplantning.

§ 3 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 5gq, 5gr, samt del af matrikelnumrene: 5cy, 5f, 5fy, 5p og "ay" alle Lyngby, Lyngby.



Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning og opdeling

§ 4 OMRÅDEINDELING OG ZONESTATUS

4.1

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

4.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i områderne:

- B: boligformål (helårsbeboelse)
- O: offentlige formål, - park.
- P: offentlige formål, - parkeringsplads

§ 5 OMRÅDETS ANVENDELSE

5.1

Område B må kun anvendes til helårsbeboelse.

5.2

På ejendommene må der udføres en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende

5.3

Område O må kun anvendes til offentlige formål, - parkanlæg med sø, legepladser, opholdsmuligheder m.m.

5.4

Område P må kun anvendes til offentlige formål, - parkeringsplads.

§ 6 Udstykning

6.1

Område B, skal udstykkes som en selvstændig matrikel.

6.2

Såfremt hvert enkelt hus i område B ønskes udstykket, skal det ske som sokkelgrunde.

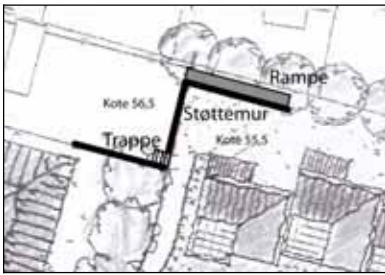
§ 7 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD

7.1

Der skal udlægges areal til 1,5 parkeringsplads for hver helårsbolig i område B. Heraf skal mindst én parkeringsplads anlægges.

7.2

Vejadgang til ejendommene i område B skal ske fra Højdevej. Vejadgang til område P, parkeringspladsen skal ske fra Lynge Bytorv.



Principskitse, støttemur m.m.

7.3

Adgangsarealer til område B skal udformes således at cyklister og fodgængere kan færdes uhindret igennem bebyggelsen, og må intet sted have en hældning som overstiger 1:20. Der skal etableres støttemur, rampe og trappe mod Lyngehus, som vist på principskitse.

7.4

Stier skal principielt anlægges som vist på kortbilag 2, og må ikke have en hældning som overstiger 1:20.

7.5

Parkeringspladsen bag Lyng Bytorv skal afgrænses af en støttemur mod "Nordeabygningen" (matr.nr. 5du), så der skabes en lyskasse med en bredde på minimum 3 meter. Denne skal være forsynet med brandtrappe i begge ender.



Kortbilag 2: Veje og stier

§ 8 LEDNINGSANLÆG

8.1

El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

§ 9 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG UDFORMNING

9.1

Ny bebyggelse i delområde B skal placeres indenfor delområdeafgrænsningen, og i princippet som vist på kortbilag 3.

** Et udsnit af boligområdet findes i målestok 1:100 på side 21 i lokalplanen.*



Kortbilag 3: Placering af bebyggelse og sø*

9.2

Det samlede bebyggede areal i område B må ikke overstige 2600 kvadratmeter.

9.3

Bygninger må kun opføres i én etage med uudnyttelig tagetage.

9.4

Facader og tage skal udføres i gule tegl.

9.5

Tage skal udføres med ensidig hældning som ikke overstiger 30 grader.

9.6

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 meter over de fastlagte gulvkoter angivet på kortbilag 4.



Kortbilag 4: Bebyggelsens gulvkoter

9.7

Skilte på bygninger må ikke have en størrelse der overstiger 0,2 m².

9.8

Der kan opføres én carport til hver bolig.

§ 10 UDFORMNING, ANVENDELSE MV. AF UBEBYGGEDE AREALER

** Søomlægningen skal herudover godkendes i henhold til naturbeskyttelsesloven.*

10.1

Søen kan omlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Skrænter ned imod søen må ikke have en hældning som overstiger 1:5.*

10.2

På ejendommenes ubebyggede arealer må der ikke opstilles skilte eller reklamer, herunder firmaflag.

10.3

Oplag uden for bygninger må ikke finde sted.

10.4

I parken skal der etableres en spredt beplantning med enkeltstående træer hele vejen rundt om søen. Træerne skal være af en art som naturligt trives i forbindelse med søer, som f.eks. hængepil.

De fineste eksisterende træer skal tilstræbes bevaret, men kan opstammes og udtyndes, så søen fremtræder mere markant i parken.

10.5

Foran parkeringspladser i område P skal der beplantes, så parkeringspladsen og bilerne på denne ikke virker visuelt skæmmende fra parken.

10.6

Adgangsarealer skal udlægges som private fællesveje, og skal udformes i overensstemmelse med anvisningerne i DS-Håndbog 105: "Udearealer for Alle".

** Ved valg af belysningsarmaturer skal der både tages højde for at børn og andre kan færdes trygt, og at der ikke skabes gener for de tilstødende bebyggelser.*

10.7

Belysning af område O og område P skal udføres som parkbelysning.*

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1

Forud for ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser i § 7, ligesom de ubebyggede arealer skal være anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 10.

11.2

Forud for ibrugtagen af ny bebyggelse skal der være sket tilslutning til naturgasanlægget. Byrådet kan efter ansøgning dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes ved anvendelse af alternativ energi.

§ 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

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

Andre private 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

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd, den 15. juni 2005.

Eva Nejtgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

Offentligt bekendtgjort den 28. juni 2005

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger meget centralt i Lyngø, umiddelbart bag Lyngø Bytorv. Samtidig ligger lokalplanområdet umiddelbart op ad de grønne områder i "Lyngø Bytorv Kilen", som leder ned til de fremtidige rekreative arealer i grusgravsområdet.



Lokalplanområdets beliggenhed

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Lyngø Senior Andelsboligforening om at bygge 24 ældreegnede boliger bag Lyngø Bytorv.

Samtidig har der i længere tid været et ønske fra ejerne omkring Lyngø Bytorv om at udvide antallet af parkeringspladser.

Endelig har Allerød Kommune et ønske om at forbedre stisystemerne i området, herunder adgangen til Lyngø Bytorv og Lyngø Skole, samt at gennemføre en generel forskønnelse af området.



Søen bag Lyngby Bytorv



Landskabet i dag



Lyngbyhus



Nabobebyggelsen Maglevangen

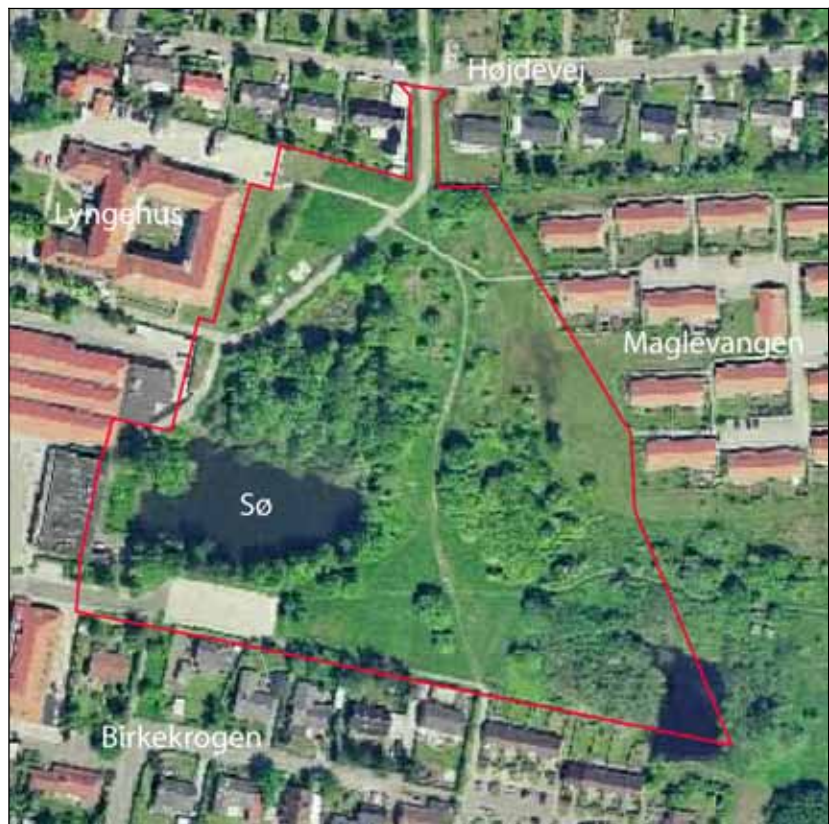
Eksisterende forhold

Lokalplanområdet henligger i dag som et noget forsømt grønt område præget af tilfældige jordopfyldninger og selvsået beplantning.

Søen ligger nogle steder i niveau med det omgivende terræn, og andre steder umiddelbart op ad høje jordbunker. I forbindelse med søen er beplantningen så tæt, at det er svært at opfatte søens vandspejl.

Hovedstien fra Uggeløse mod Lyngby Skole gennemskærer området, hvorfra der bl.a. også er adgang til Lyngbyhus, Lyngby Bytorv og bebyggelsen Maglevangen. Herudover gennemskæres området af en række selvtrådte jordstier, som afspejler behovet for at kunne komme rundt i området.

Inden for kort afstand er der adgang til både indkøbsmuligheder, bibliotek, plejehjem med fællesfaciliteter, busstoppested og rekreative arealer.



Luftfoto af lokalplanområdet



Der bliver søudsigt fra Lyngehus



Terræn, stiforløb og beplantning ændres

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omhandler en samlet plan for omdannelse af området umiddelbart bag Lyng Bytorv, hvor der kan skabes et rekreativt samlingspunkt i Lyng.

Lokalplanen giver mulighed for:

Omdannelse af søen, hvor søen udvides mod både nord og øst som vist på nedenstående illustration. Herved bliver der også udsigt over søen fra Lyngehus. Søomlægningen indebærer at en stor del af den selvsåede beplantning nord for søen fældes, og erstattes af fritstående træer rundt om søen, så parken får en mere bymæssig karakter. Den stiplede linie på nedenstående illustration indikerer søens nuværende udstrækning.



Den nye bebyggelses placering i området.

Anlæg af nye stier i området, hvor der dels etableres en offentligt tilgængelig sti rundt om søen, og dels skabes forbindelse til en senere udbygning af stisystemet i Lyng Bytorvskilen.

Etablering af en boligbebyggelse med gårdhavehuse, hvor mange af husene får udsigt over den omlagte sø. Husene får vejadgang fra Højdevej.



Bebyggelsen set fra den nuværende parkeringsplads

Selvom der i bebyggelsesplanen er taget udgangspunkt i det eksisterende terræn, vil der skulle gennemføres ret væsentlige terrænarbejder, da området er præget af mange tilfældige jordopfyldninger. En stor del af den høj som ligger nord for søen vil givetvis blive anvendt i forbindelse med etablering af parkeringspladsen.



Bebyggelsens principielle facadeudformning



Det lave område kan opfyldes i.f.m. etablering af parkeringspladser.

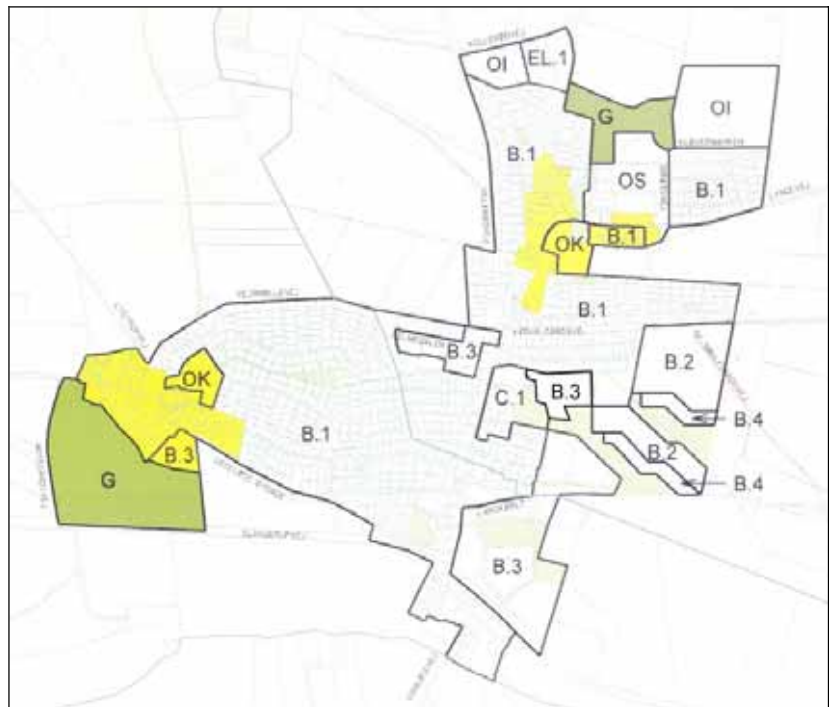
Udvidelse af den eksisterende parkeringsplads med ca. 42 pladser. Parkeringsudvidelsen kan etableres ved at opfylde det lavt beliggende areal bag Lynge Bytorv og den vestlige del af søen.

Forhold til anden planlægning

KOMMUNEPLANEN

I kommuneplanen, som ændret den 15 december 2004, er område B beliggende i område B3.

I områder betegnet B.3 må bebyggelsesprocenten højst være 25 for området under ét, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.



Kommuneplanens enkeltområder

Område O og P er beliggende i område C1, hvor det gælder at:

1. Områder betegnet C må kun anvendes til centerformål, butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål.
2. I område C1 må bebyggelsesprocenten højst være 40 for området under ét, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m over det omgivende terræn.

Område O er beliggende indenfor det med lys grøn farve fremhævede område, hvor det gælder at:
De med lys grøn farve viste arealer skal udlægges til fælles rekreative områder og skal friholdes for bebyggelse.

LOKALPLAN 328

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 328, vedtaget den 18. august 1993, hvor det indgår i delområde 1. Området udlægges her til erhverv, bolig og offentlige formål med en samlet bebyggelse rundt om søen med parkeringsarealer på bagsiden.

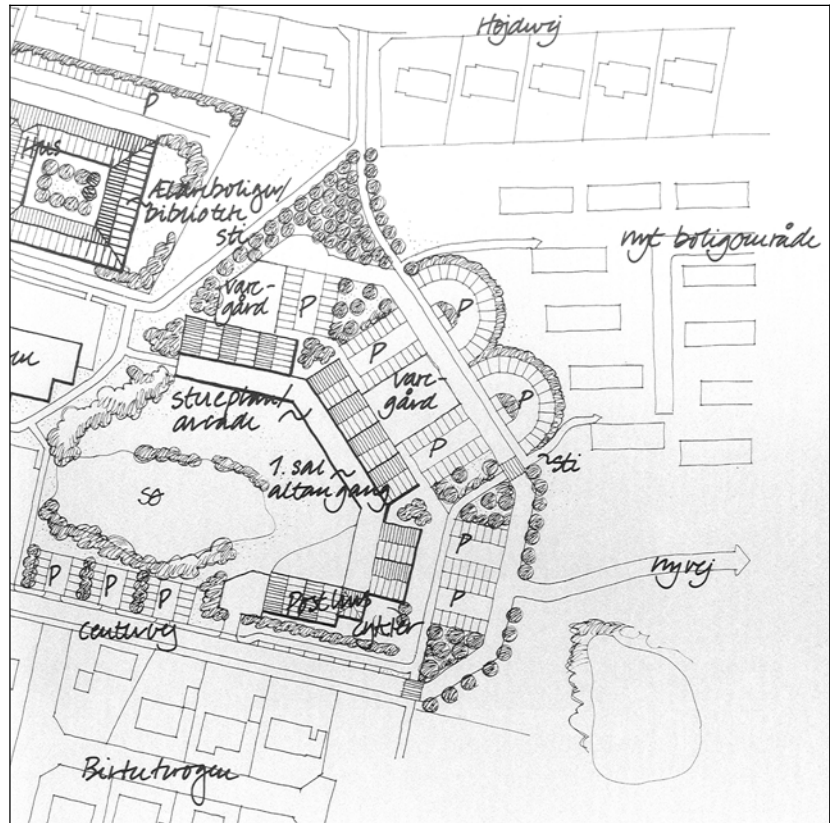


Illustration fra lokalplan 328

Siden lokalplan 328 blev vedtaget er der etableret en anden udvidelse af Lyng Bytorv langs Hillerødvej, som har overflødiggjort centerudbygningsmuligheden i lokalplan 328.

Parkeringsbehovet er dog ikke dækket, og parkeringsudvidelsen medtages derfor i denne lokalplan.

Lokalplan 328 ophæves indenfor lokalplanområdet og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, men er kategoriseret som en gravet sø, og med den laveste bevaringsværdi. I forbindelse med opfyldning af en del af søen i forbindelse med etablering af parkeringspladsen, vil det være et krav, at søen som minimum udvides et andet sted, så det samlede vandspejl ikke formindskes.

STIFORBINDELSER

Allerød Kommune påtænker indenfor en kortere årrække at gennemføre en udbygning af stinettet i Lyngby, således at bebyggelserne som støder op til "Lyngby Bytorv Kilen" sikres stiadgang til både Lyngby Bytorv og Lyngby Skole.



Princip for udbygning af stinettet

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor offentligt kloaksystem i henhold til kommunens spildevandsplan. Spildevand fra boligområdet skal føres til Lyngby rensesanlæg. Regnvand skal føres til søen syd-vest for bebyggelsen.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til naturgasforsyning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Der skal ansøges om tilladelse til at omdanne søen, herunder etablering af øer og evt. ændring af vandspejls kote i henhold til vandløbsloven og naturbeskyttelsesloven.



Udsnit af kortbilag 3. Målestok 1:100