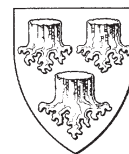


BOLIGOMRÅDE NORD FOR MÅGEVANG

Lokalplan 2-305



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	14
§ 11 GRUNDEJERFORENING	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
REDEGØRELSE	18
Baggrund for og formål med lokalplanen	18
Lokalplanområdets beliggenhed	19
Eksisterende forhold	20
Lokalplanens indhold	22
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	25
Fingerplan 2007	25
Allerød Kommuneplan	25
Allerød Spildevandsplan	27
Naturbeskyttelse	27
Jordforureningsloven	28
Museumsloven	29
Miljøbeskyttelse	29
Landbrugspligt	30
MILJØVURDERING	31
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	32
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	33
Kortbilag 3 Teknisk kort	34
Kortbilag 4 Illustrationskort	35

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.

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.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 5. april 2011 til den 31. maj 2011.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området overføres fra landzone til byzone,
- at der udlægges areal til helårsboligformål og almen tilgængelig grønning i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag 3,
- at der etableres en åben grønning mellem eksisterende og ny bebyggelse,
- at de bebyggede områder disponeres således, at de tættere bebyggelser placeres i åben kontakt med grøningen, mens den åbne bebyggelse omkranses af levende hegn,
- at området udformes, så energiforbruget minimeres og bebyggelsen placeres bedst muligt for udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af solenergianlæg,
- at der etableres bassin til opsamling af regnvand i området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 38c, Lillerød By, Lillerød, samt alle matrikler, der efter den 1. januar 2011 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål samt til almen tilgængelig grønning.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1:

Delområde B.1 må kun anvendes til åben, lav boligbebyggelse (parcelhuse, villabebyggelse).

Delområde B.2 må kun anvendes til tæt, lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse)

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område.

3.3

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

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- 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 med hensyn til støj, lugt og trafik.
- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

§ 4 Udstykning

4.1

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

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

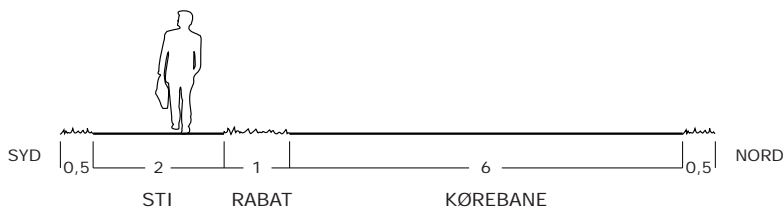
5.1

Adgang til lokalplanområdet sker fra Frederiksborgvej, som vist på kortbilag 3.

5.2

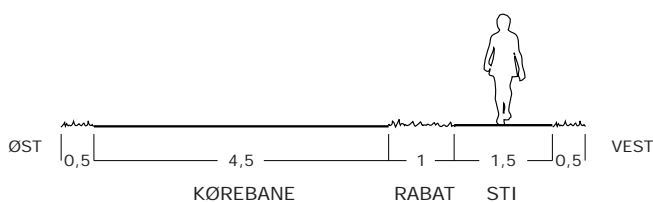
Der udlægges areal til veje med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af 10 m og anlægges med en kørebane på 6 m og sti på 2 m i den ene side.



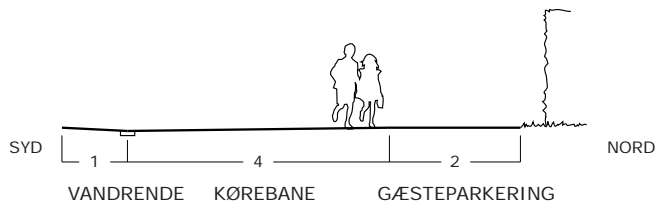
Tværsnit af adgangsvej A-A.

Boligvejene B-B, C-C, D-D og E-E udlægges i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebane på 4,5 m og sti på 1,5 m i den ene side.



Tværsnit af boligveje B-B, C-C, D-D og E-E.

Adgangsstræderne F-F og G-G til tæt-lav bebyggelse udlægges i en bredde af 7 m og anlægges med en kørebane på 4 m og gæsteparkering på 2 m i den ene side.



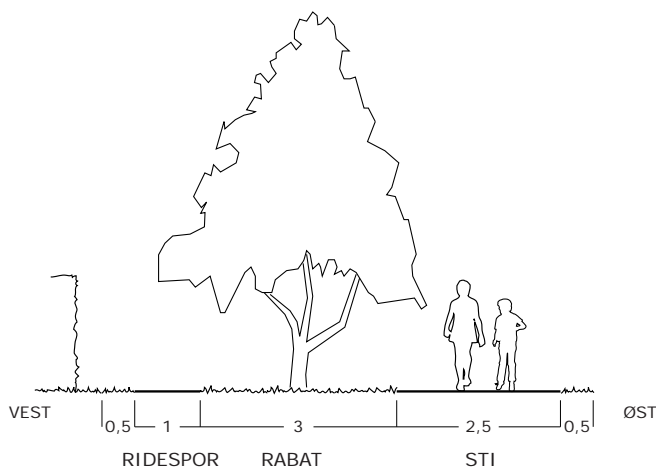
Tværprofil af adgangsstræder F-F og G-G.

5.3

Der udlægges areal til cykel-, gang- og ridestier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Stien a-a udlægges i en bredde af 7,5 m og anlægges med en kørefast belægning på 2,5 m, en grøn rabat med træbeplantning og belysning på 3 m samt et ridespor på 1 m.

Cykel- og gangstierne b-b, c-c, d-d, e-e, f-f og g-g udlægges i en bredde af min. 4 m og anlægges med en kørefast belægning på 2 m.



Tværprofil af sti a-a

5.4

Vej, stier, vendepladser mv. skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.

5.5

Der skal på den enkelte ejendom udlægges areal til parkering, svarende til 2 p-pladser pr. bolig i delområde B.1 og 1 p-plads pr. bolig i delområde B.2.

Som betingelse for ibrugtagen af bebyggelsen skal der være anlagt én p-plads pr. bolig.

I delområde B.2 skal endvidere anlægges gæsteparkering, svarende til min. ½ p-plads pr. bolig.

5.6

Med undtagelse af vej A-A skal veje, stier og gæsteparkering anlægges med belægningssten i beton.

5.7

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2

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

6.3

Udendørs belysning på bygning eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for øvrige beboer.

6.4

Individuelle antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolantennen.

6.5

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.6

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

6.7

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes til regnvandbassin, angivet på kortbilag 3, hvor det forsinkes.

6.8

Kobber, zink samt andre metaller og materialer kan kun anvendes, hvis det afstrømmede vand fra facade, tage og belægninger, som nedsives / tilledes regnvandssø eller kloaksystemet, ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb og søer.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Delområde A må ikke bebygges. Dog kan anlægges mindre fodboldbaner, legepladser, regnvandssø, jordvarmeanlæg mv.

Delområde B.1

7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

7.3

Beboelsesbygninger skal placeres mindst 2,5 m fra skel mod vej og naboskel, dog mindst 5 m fra naboskel mod syd.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, udført som selvstændige bygninger eller tilbygninger, skal placeres mindst 0,5 m fra naboskel og mindst 5 m fra skel mod vej og sti. Garager og carporte, integreret i beboelsesbygningen, kan placeres frem til 2,5 m fra vejskel.

7.4

Beboelsesbygninger skal placeres med hovedretning vinkelret på eller parallelt med skel mod veje. Hvor der kan være tvivl, skal bebyggelsen placeres i overensstemmelse med de angivne retningspile, som vist på kortbilag 3.

Af hensyn til bedst mulig udnyttelse af solenergi, orienteres tagryggen fortrinsvist øst-vest.

7.5

Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

7.6

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygningens ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

7.7

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

7.8

Taghældningen på beboelsesbygninger skal være mellem 25-45 grader.

Delområde B.2

7.9

Bebyggelse indenfor delområde B.2 skal opføres som samme hustype og med samme tagform.

7.10

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.11

Ny bebyggelse skal placeres inden for de givne byggefelter, som vist på kortbilag 3. Bebyggelse må opføres i skel mod nabo.

7.12

Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

7.13

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

7.14

Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 25-45 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

I delområde B.2 skal facader og tage samt døre og vinduer etableres og fastholdes med en ensartet karakter, både hvad angår materialer og farver.

8.2

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, og må da kun udgøre 30% af tagfladen.

8.3

Solfangeranlæg og solpaneler må opsættes på beboelsesbygningernes skrå tagflader. Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.4

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Delområde A udlægges som almen tilgængelig grønning, som angivet på kortbilag 3.

Beplantning og indretning af området skal fremtræde med parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter, se note.

Inventar (lamper, bænke, borde, legeplads mv.), belægnings og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, så der opnås en god helhedsvirkning.

Belysning må kun placeres langs stier og udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for beboere.

9.2

Indenfor delområde A skal etableres et regnvandsbassin til opsamling og forsinkelse af regnvand. Bassinet dimensioneres i henhold til spildevandsplanens bestemmelser og anlægges som naturlig sø med fast vandspejl. Skrænter ned mod søen må ikke have en hældning som overstiger 1:3 både over og under vandspejl.

Hjemmehørende arter:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.

Mindre træer (op til 15 m):

Bened, Hassel, Hylde, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

Buske:

Dunet gedebled, Hunderose, Kvalkvæd, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend.

9.3

Indenfor delområde B.1 og B.2 skal hegn i skel etableres som levende hegn (hække). Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel.

Hække skal etableres af bøg og holdes i en højde på 1,8 m, således at der dannes en homogen ramme om de varierende boligtyper.

I delområde B.2 skal hække i forhaver dog holdes i en højde på 1 m.

9.4

Mod nord, langs adgangsvej A-A etableres et 3 m bredt hegn bestående af mindst 3 rækker hegnsplanter, i princippet som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal etableres som mindre træer og buske af hjemmehørende arter, se note.

9.5

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje og kloak. Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

9.6

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede campingvogne og lignende.

9.7

Der skal etableres tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger ud mod Frederiksborgvej, så ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

Støjskærmen placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og beplantes med hjemmehørende arter (se note), så den fremstår som en grøn mur.

9.8

Eksisterende træbeplantning langs Mågevang og sti a-a skal i videst muligt omfang bevares, med mulighed for tilplantning, så der opnås en sammenhængende beplantning mod syd og øst.

Ved regulering/genplantning af heget skal det tilplantes med hjemmehørende arter, se note. Syren kan desuden accepteres.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.1 - 5.7.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning til regnvandsbassin efter bestemmelserne i lokalplanens §§ 6.6 og 6.7.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles friarealer, som anført i § 9.1.

10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger ud mod Frederiksborgvej, efter bestemmelserne i § 9.7.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Allerød Byråd kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, regnvandssø, beplantning, belysning, veje, stier og parkeringspladser, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

11.6

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

11.7

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier og fællesarealer.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, 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 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.

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 denne.

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

12.4

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål, så som almen grønning. Det betyder, at ejere efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

12.5

Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, til byzone. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 47a inden 4 år kan kræve arealet overtaget af kommunen mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet fortsat bruges til landbrug mv. på det tidspunkt, det kræves overtaget.

12.6

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 23. marts 2011.

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 1. september 2011.

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 13. september 2011.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

På baggrund af en ansøgning fra grundejerne om iværksættelse af lokalplanarbejdet for del af matr.nr. 38 c Lillerød By, Lillerød, vedtog Økonomiudvalget den 18. maj 2010 at igangsætte lokalplan 2-305 for et boligområde nord for Mågevang, i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Formålet med lokalplanen er at sikre, at området overføres fra landzone til byzone og udlægges til åben-lav og tæt-lav helårsboligformål med friholdelse af en åben grønning mellem eksisterende og ny bebyggelse.



Lokalplanområdet set fra luften mod nordøst.



Lokalplanområdet set fra nordøst. I baggrunden ses den eksisterende bygrænse, dannet af parcelhusene ved Mågevang.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød Nord, nord for Mågevang og øst for Borupgård Erhvervsområde. Lokalplanområdet udgør ca. 5,5 ha og omfatter dele af matr. nr. 38c Lillerød By, Lillerød.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.



Lokalplanområdet er beliggende i det nordlige Lillerød og danner den nye bygrænse mod nord.

Eksisterende forhold

Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende nord for Mågevang, som i dag udgør det nordlige Lillerøds bygrænse. Området afgrænses i vest af Frederiksborgvej og i nord af transportkorridoren, som er en reservation af areal til fremføring af mulige fremtidige infrastrukturelle anlæg, og som derfor ikke må bebygges.

Syd for området ligger et villakvarter med énfamiliehuse fra 1960'erne og mod vest det store Borupgård Erhvervsområde. Nord og øst for lokalplanområdet ligger enkle gårde i et karakteristisk, åbent dødislandskab op mod Store Dyrehave. De nærmeste omgivelser er i dag karakteriseret ved en del tekniske anlæg i form af højspændingsledninger, et vandtårn og Borupgårds erhvervsbygninger.

Lokalplanområdet hører til Skovvang skoledistrikt med en afstand på ca. 1 km til Skovvangsskolen. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved skolen, hvor også Skovvang Stadion med fodboldbaner m.m. ligger. Ca. 2 km syd for lokalplanområdet ligger Lillerød Bymidte og Allerød Station.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, ejes i dag af Statnegården, som ligger nord for området, og anvendes til ekstensivt landbrugsareal med hesteafgræsning. Området fremstår ubebygget og uden større træbeplantning. Terrænet fremstår forholdsvist jævnt, let hældende mod syd.

Infrastruktur

Lokalplanområdet støder i vest op til Frederiksborgvej og i syd op til Mågevang, hvorfra der er stiforbindelse øst om lokalplanområdet mod Kirkeltevej i nord.

Frederiksborgvej har en årsdøgnstrafik på 5000 biler og er med klassifikationen 'trafikvej' (betjener trafik mellem de enkelte bysamfund og mellem de enkelte kvarterer i byerne) en del af kommunens overordnede vejnet. Vejen forbinder boligområderne i Lillerød Nord med Allerød Station i syd og



Lokalplanområdet set fra øst, med udsigt til Statnegården, som ligger nord for lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra sydøst. I baggrunden ses Borupgård Erhvervsområde



Statnegården. Her ses hovedhuset.

Kongevejen i øst (via Kirkeltevej). Ligeledes er den adgangsvej til Borupgård Erhvervsområde.

Øst og syd om lokalplanområdet løber en eksisterende sti med forbindelse til Kirkeltevej i nord (herfra etableres i 2011 sti til Kongevejen) og til Skovvangsskolen m.m. i syd. Langs Frederiksborgvej er der desuden trafiksti ned til Allerød Station.

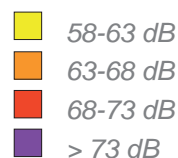
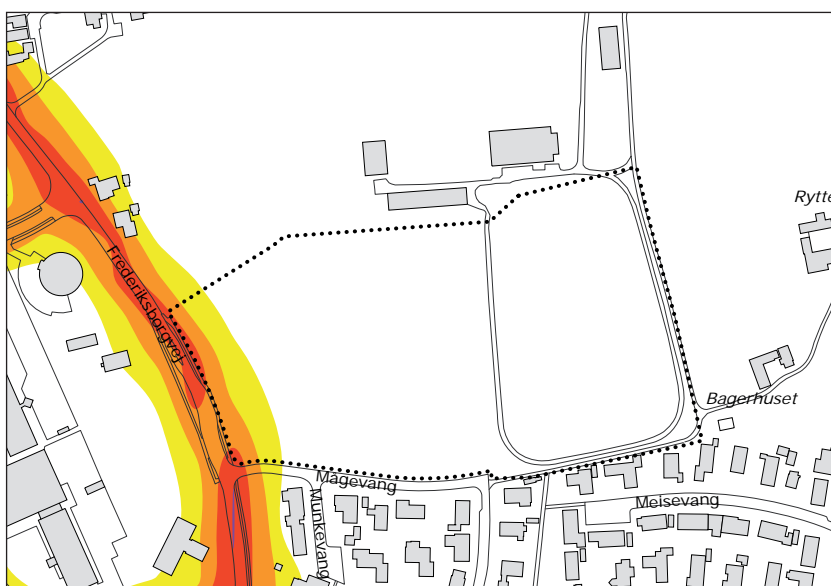
Lokalplanområdet betjenes af busrute 335 (Hillerød st. - Farum st. via Allerød Station og Lyngø) med stoppested på Frederiksborgvej lige på kanten til lokalplanområdet.

Støjforhold

I 2009 blev der foretaget støjbegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Frederiksborgvej.

I henhold til Miljøstyrelsens gældende, vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, må et område udlagt til boligformål ikke belastes med mere støj end 58 dB.

Beregningerne viser, at de vestliggende udstykninger i lokalplanområdet vil blive ramt af støj højere end 58 dB fra trafikken på Frederiksborgvej. Der skal derfor laves de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod vejen, inden ny bebyggelse tages i brug.



Vejtrafikstøj, beregning 2009

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med et delområde til åben-lav boligbebyggelse og et delområde til tæt-lav boligbebyggelse.

Et delområde i syd er udlagt til alment grønt område, der friholdes for bebyggelse. Området skal henligge åbent og tilgængeligt for offentligheden. På området kan dog anlægges mindre boldbaner, legepladser, regnvandssø, jordvarmeanlæg m.m.

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Indenfor delområde B.1 gives mulighed for en udstykning til 28 nye parcelhusgrunde med en størrelse varierende fra ca. 700 m² til ca. 900 m². På hver enkelt ejendom kan der opføres bebyggelse i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en bebyggelsesprocent på højst 30. Den maksimale bygningshøjde er for boligbebyggelse 8,5 m og for sekundære bygninger, som garager, carporte udhuse m.v., 3,5 m.

Indenfor delområde B.2 gives mulighed for opførelse af 14 rækkehuse. Rækkehusene skal opføres inden for de givne byggefeltter og skal udføres som samme hustype og med ensartet karakter, hvad angår materialer og farver. Bygningerne må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanen stiller krav til, at bebyggelse udføres som lav-energibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I samspil hermed fastsætter lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, med et ønske om at området udformes, så energiforbruget minimeres og bebyggelsen placeres bedst muligt for udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af solenergianlæg.

Eksempelvis er der fastsat bestemmelser om, at tagryggen, så vidt muligt, orienteres mod øst-vest for at opnå størst



Øst for lokalplanområdet ligger enkelte mindre gårde og i baggrunden Store Dyrehave



Den eksisterende stiforbindelse fra Kirkeltevej til Skovvangsskolen, løber øst for området



Bus 335 stopper på Frederiksborgvej, lige ved lokalplanområdet

vinduesparti og tagflade mod syd. Ligeledes er der fastsat bestemmelser om tagets hældning af hensyn til etablering af solenergianlæg nedfældet i tagfladen.

Lokalplanen giver forholdsvist frie rammer til bygningernes ydre fremtræden. Det er hensigten at bøgehække skal omkranse de enkelte matrikler og danne en homogen, grøn ramme omkring de varierende bebyggelser.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Frederiksborgvej via en ny udlagt adgangsvej A-A, som udgør lokalplanområdets nordlige grænse. Adgangsvejen navngives Statenevej efter Statenegården nord for området, som også vejbetjenes herfra.

Fra adgangsvejen udlægges interne veje og stræder, der betjener boligerne. Vejene udlægges med små knæk og anlægges med belægningssten i beton for derved at minimere hastigheden.

Langs de sydligste stræder udlægges et smalt parkeringsareal til gæsteparkering, ligesom der i vejen nedfældes en rende til opsamling af regnvand.

Ubebyggede arealer

Lokalplanens sydligste arealer, langs Mågevang, friholdes for bebyggelse og udlægges til almen grønning med etablering af en sø til opsamling af regnvand.

Beplantning og indretning af området skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer og buske. Inventar, belægninger og beplantning skal udformes og placeres så der opnås en god helhedsvirkning. I området kan endvidere indrettes en mindre boldbane, legeplads eller lignende.

Langs lokalplanens nordlige grænse etableres beplantningsbælter, så der dannes en grøn grænse ud mod det åbne land.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan, og der skal således udarbejdes og godkendes et tillæg til spildevandsplanen forud for igangsætning af byggemodningsarbejder.

Lokalplanområdet ligger under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet. Overfladevandet skal nedsives eller føres til regnvandssø.

Varmeforsyning

Med lokalplanens krav om at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN

PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2007 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød.

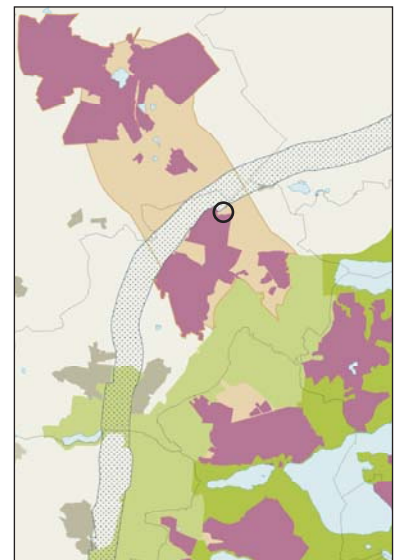
Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, byfingeren, og grænser op til transportkorridoren, som skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg. Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det ydre storbyområde, når det respekterer overordnede interesser. Bl.a. skal det sikres, at intensive byfunktioner placeres stationsnært, samt at ny byudvikling tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet lokalplanen ikke omfatter intensive byfunktioner, og idet bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse og de nærmeste omgivelser.

Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2009-2021 indgår lokalplanområdet i et område udlagt til byudviklingsområde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, så som villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse o. lign.

Det nye boligområde skal udformes i sammenhæng med de eksisterende boligområder syd for området, og med en klar afgrænsning af byen mod nord. Der skal planlægges et grønt område som forbindelse mellem det eksisterende og nye boligområde.



*Fingerplan 2007.
Lokalplanområdet er
beliggende ved bygrænsen i
Lillerød Nord og afgrænses af
transportkorridoren.*

Dele af lokalplanområdet er beliggende på et areal udpeget som regionalt geologisk interesseområde. Området er karakteriseret som et åbent dødislandskab med lavninger, småsøer og afrundede bakker op mod Store Dyrehave. Området ligger åbent for beskueren og denne situation bør opretholdes ligesom terrænændringer og yderligere bebyggelse af enhver art bør undgås. Interesseområdet er udpeget som en principiel 400 m bræmme op mod skovbrynet ved Store Dyrehave, og det kan diskuteres om dødislandskabet er lige karakteristisk alle steder. Indenfor lokalplanområdet er landskabet i højere grad præget af tekniske anlæg og mindre gårde, og det karakteristiske landskab kommer ikke til udtryk her. Det småkuperede terræn med småsøer er beliggende længere nord og øst for lokalplanområdet. Hvor den visuelle forbindelse til Store Dyrehave vurderes bedst, friholdes en kile for bebyggelse for at bevare denne.

Rammer for lokalplaner

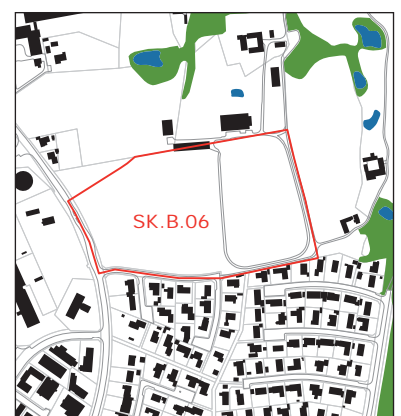
Lokalplanområdet indgår i rammen SK.B.06 for et nyt boligområde ved Mågevang. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området under ét, og den maksimale bygningshøjde er 8,5 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri. Indenfor rammeområdet er et areal reserveret til fælles rekreative område, der skal friholdes for bebyggelse.

Det skal endvidere sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjniveau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

For at undgå at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, må der maksimalt afledes 20% overfladevand til kloaksystemet fra matriklens samlede areal uden forsinkelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer og rammer i Allerød Kommuneplan 2009-2021, og der skal derfor ikke laves kommuneplantillæg.



Eksisterende rammeområde SK.B.06. Lokalplanområdet følger rammeområdets afgrænsning.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke kloakeret og fremgår ikke af Allerød Spildevandsplan 2008, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

I tillægget til Spildevandsplanen udlægges lokalplanområdet til at skulle kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand. Der er desuden fastsat bestemmelser om, at spildevand og overskydende regnvand fra lokalplanområdet ledes til fællesledning ved Mågevang syd for lokalplanområdet.

For at undgå, at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der i spildevandsplanen sat grænser for, hvor meget forskellige typer arealer må afvande til kloaksystemet. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra matriklens samlede areal uden forsinkelse.

For lokalplanområdet er den maksimale tilladelige afløbskoefficient 10%. Overskydende overfladevand skal enten nedsives på egen grund eller forsinkes, før det afledes til kloaksystemet.

Spildevandsplanen stiller desuden krav om, at vandafledningen i forbindelse med ny bebyggelse skal kunne håndtere en 25-års regn til sokkel.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet er der ikke registreret områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i området heller ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Foruden små naturbeskyttede søer i nærområdet, er nærmeste større naturbeskyttelsesområde Tokkekøb Hegn, som er udpeget til biologisk kerneområde i kommuneplanen.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, som er beliggende ca. 3,5 km syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse vurderes, pga. afstanden hertil, ikke at have indvirkning på disse naturbeskyttede områder.

Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 er der normalt indenfor 300 m fra skov forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne o.lign for at sikre udsigt til skovbryn og friholde spredningskorridorer for dyr og planter. Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinien fra Store Dyrehave, se kortbilag 2. Skovbyggelinjen skal derfor søges ophævet indenfor lokalplanområdet. Naturstyrelsen er myndighed på området.

Såfremt den ikke ophæves, skal der søges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven ved byggeri mv. Allerød Kommune er myndighed på dette område.

Fra lokalplanområdet er der ikke direkte kig til skovbrynet grundet bebyggelse og beplantning i forgrunden. Ligeledes vurderes områdets ændrede anvendelse ikke at have påvirkning på dyr og planter.

Jordforureningsloven

Da lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone, er der på baggrund af lovens § 50 a foretaget vurdering af, om området skal undtages fra områdeklassificering.

Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede, og delområdet (Li-16), omfattet af denne lokalplan, undtages fra områdeklassificering. Jordflytning fra området er således ikke anmeldeligt med mindre der konstateres tegn på forurening.

Før opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af lovens § 72 b.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er folkemuseet blevet kontaktet med henblik på at foretage en arkivalisk kontrol for området. Folkemuseet har registreret en formodet forsvunden landsby, Borup, på arealet. Såfremt landsbyen har ligget på dette areal, vil der være spor efter gårde, gruber, brønde og andet fra en middelalderlig landsby under mulden. Desuden synes arealet at være oplagt for bebyggelser fra alle perioder af oldtiden, da der både er moser og forhøjninger indenfor de ca. 5 hektar.

Både spor efter en forsvunden landsby og bopladser eller lign. fra oldtiden anses for skjulte fortidsminder og er beskyttede af Museumslovens kap 8, § 27.

Museet anbefaler derfor en arkæologisk forundersøgelse, som bør gennemføres i god tid forud for anlægsarbejde på grunden. Denne skal afklare hvorvidt der er skjulte fortidsminder, samt afgrænse disse med henblik på nødudgravning.

Skulle der endvidere under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Miljøbeskyttelse

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurderinger miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

Støjgrænserne er angivet som L_{den} , der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

- Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

I 2009 er der foretaget støjberegninger, der viser, at dele af lokalplanområdet er belastet med mere end 58 dB støj fra Frederiksborgvej. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmningsforanstaltninger langs Frederiksborgvej.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden arealet kan overgå til den planlagte anvendelse.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at planen omfatter et mindre område på lokalt plan og ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Se endvidere screeningskema.

Beslutningen om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

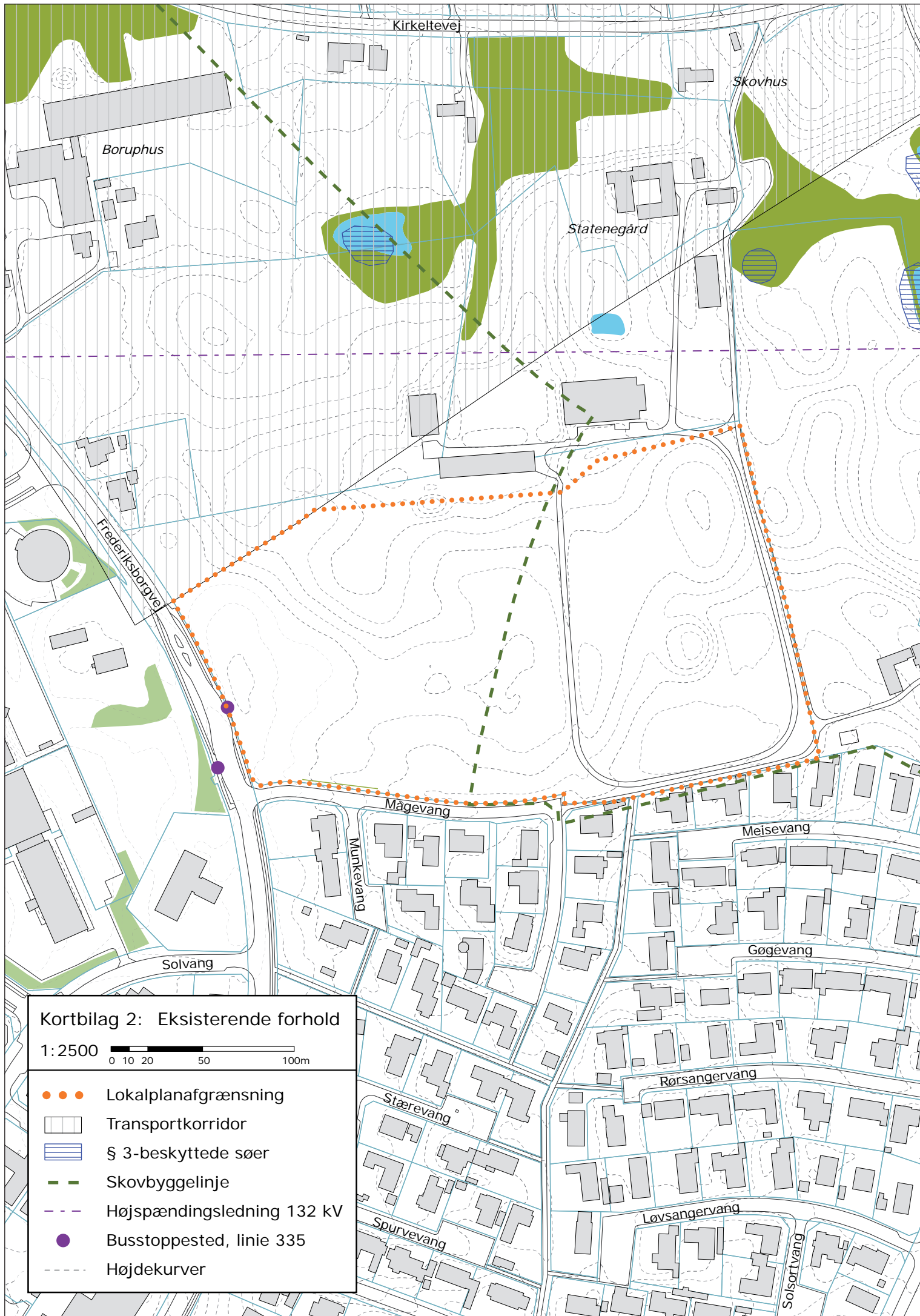
Screeningskema - Indledende screening

Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
Pkt. 1: Er planen omfattet lovens bilag 3 eller 4		X	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		X	

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

Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
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 miljøtilstand?		X	
Påvirker planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, og overskrider den grænseværdier?		X	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder?		X	

Det er ud fra ovenstående parametre vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.





Kortbilag 3: Teknisk kort

1:2500 0 10 20 50 100m

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- B.1 Delområdebetegnelse
- Nye matrikelskel
- A - A Vejudlæg
- a - a Stiudlæg
- Byggefelter
- Retningspile, ny bebyggelse
- Støjskærm
- Regnvandsbassin
- Beplantningsbælte



Kortbilag 4: Illustrationskort

1: 2500 0 10 20 50 100m

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- ▨ Rækkehusbebyggelse
- Private haver
- Fælles grønt areal
- Regnvandssø
- Støjskærm
- ● Beplantning