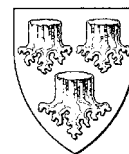


# FORSLAG



## PLEJEBOLIGER VED POPPELVEJ

Lokalplan 2-303B



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
<b>BESTEMMELSER</b>	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	12
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	14
<b>REDEGØRELSE</b>	15
Baggrund og formål med lokalplanen	15
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Eksisterende forhold	16
Lokalplanens indhold	19
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	23
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	23
Allerød Kommuneplan	23
Eksisterende lokalplan	25
Allerød Spildevandsplan 2013	25
Museumsloven	26
Vejloven	26
Naturbeskyttelse	27
Miljøbeskyttelse	27
<b>MILJØVURDERING</b>	30
<b>BILAG</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	31
Kortbilag 2 Teknisk kort	32
Kortbilag 3 Illustrationskort	33

## 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 som udgangspunkt ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive stående. 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 lokalplanforslaget, fremlægges det offentligt i 5 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

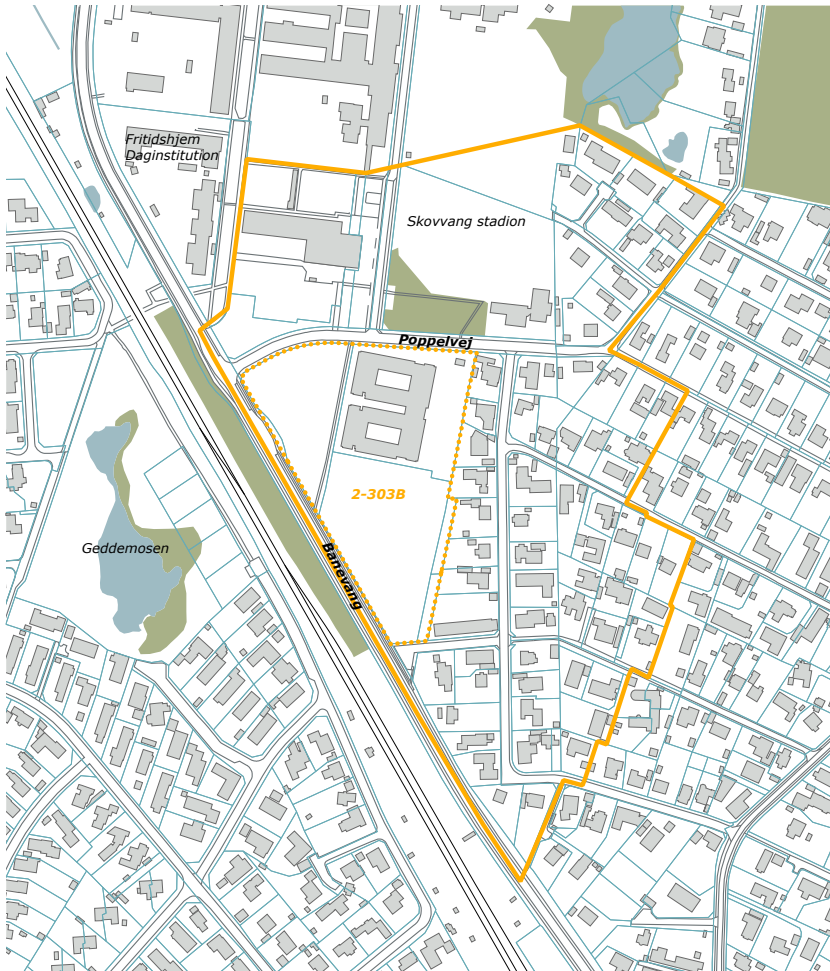
I de 5 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 11 i lokalplanbestemmelserne.

*Note:  
Høringsperioden er normalt 4 uger.  
Den forlænges med 1 uge, da høringen løber henover juleferien.*

## Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges fra den 22. december 2017 til den 26. januar 2018. Orientering om denne lokalplan udsendes til ejere, lejere og brugere i området, som er vist på nedenstående kort.



## Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

### **Lokalplanens offentlige fremlæggelse**

Lokalplanforslaget kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, [www.alleroed.dk/politik/hoeringer-og-tilladelser](http://www.alleroed.dk/politik/hoeringer-og-tilladelser).

Forslaget kan også ses på:

Rådhuset, Borgerportalen.

Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på mail til [planogbyg@alleroed.dk](mailto:planogbyg@alleroed.dk). Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Plan og Byg på telefon 48100100.

Byrådet ønsker, med offentliggørelsen af lokalplanforslaget, at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Forslaget fremlægges **fra den 22. december 2017 til den 26. januar 2018**.

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den 26. januar 2018**. Henvendelser vil blive kvitteret med en kvitteringsskrivelse, men ikke blive besvaret personligt. Alle henvendelser vil indgå i den samlede forvaltningsmæssige og politiske behandling af lokalplanforslaget.

### **Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2**

**3450 Allerød**

**[planogbyg@alleroed.dk](mailto:planogbyg@alleroed.dk)**

## BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for området og have til formål at:

- udlægge et område til blandet bolig, erhverv og offentlige formål, så som plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, helårsboliger, mindre kontor- og serviceerhverv samt parkering,
- at sikre at ny bebyggelse fremstår harmonisk,

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 2mh, 6bi, 6cy, 6dl og 6dm samt dele matr 7000v af Lillerød By, Lillerød, samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme.

#### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A (matr. nr. 2mh samt dele af 7000v): offentlige formål, parkering, støjafskærmende foranstaltninger og sekundære bygninger.
- Delområde B (matr. nr. 6bi, 6cy, 6dl og 6dm): blandet bolig, erhverv og offentlige formål, regnvandsbassin samt støjafskærmende foranstaltninger.

#### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone med den endelige offentliggørelse af lokalplanen.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål, parkering, støjafskærmende foranstaltninger samt sekundær bebyggelse.

#### 3.2

Delområde B må kun anvendes til blandet bolig, erhverv og offentlige formål, så som plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, aktivitetscenter, etageboligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etagemeter) samt tilhørende parkeringsarealer, regnvandsbassiner, støjafskærmende foranstaltninger, sekundær bebyggelse og grønne friarealer.

### § 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

#### 4.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Poppelvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

#### 4.2

Der udlægges areal til veje med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Vej samt handicapparkering skal anlægges med fast belægning.

Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af 8,5 m og anlægges med en kørebane på 5 m og areal til handicapparkering på 3,5 m i den ene side.

Vejen skal udformes så færdsel kun kan ske med lav hastighed.

#### 4.3

Der udlægges arealer til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Gang- og cykelsti a-a udlægges i en bredde af 2 m.

*Note:*

*Med sekundær bebyggelse forstås mindre bygninger som skure, depoter, overdækkede arealer til affaldshåndtering, cykelparkering etc.*

*Note:*

*Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle – sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø", DS-håndbog 101, 2012 eller efterfølgende reviderede udgaver.*

#### 4.4

Delområde A udlægges til parkering.

I delområde B udlægges areal til parkering med placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres et antal parkeringspladser, svarende til følgende:

- 1 p-plads for hver påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv,
- 3/4 p-plads pr. plejebolig med tilhørende fællesareal, svarende til 65 m<sup>2</sup> boligareal.
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> boligareal i øvrigt.

Der skal udlægges den nødvendige mængde handicap-parkering.

Parkeringsarealet skal anlægges med græsarmering.

#### 4.5

Der skal udlægges de nødvendige arealer til cykelparkering.

### **§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ**

#### 5.1

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

#### 5.2

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

#### 5.3

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 3,5 m. Belysningen bør være retningsgivende, så den kan virke som ledelinje.

Udendørs belysning på bygninger, indgangspartier eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, så den ikke vil være til gene for øvrige beboere.



#### 5.4

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med gældende regulativer.

#### 5.5

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

#### 5.6

Der skal indenfor delområde B reserveres de nødvendige arealer til opsamling, nedsivning, forsinkelse, rensning og bortledning af regnvand, som i princippet som vist på kortbilag 3.

### **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

#### 6.1

Inden for delområde B må højst opføres 9200 kvm etageareal.

Der kan i tillæg til de 9200 kvm etageareal opføres de nødvendige sekundære bebyggelser inden for delområde B.

#### 6.2

Inden for delområde A må kun placeres sekundær bebyggelse.

#### 6.3

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

#### 6.4

Bebyggelsen må opføres i højst to etager.

#### 6.5

Tage skal udføres som flade tage med nødvendig hældning til afledning af regnvand.

*Note:*

*Det samlede antal etagemeter svarer til en bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet under ét, og er fastsat i henhold til kommuneplanens rammebestemmelser.*

## 6.6

Hvor bebyggelsen mod øst og syd grænser op til et boligområde med fritliggende parcelhuse, skal bebyggelse placeres med en mindste afstand til skel på 2,5 m og holdes i en afstand så ingen dele af bebyggelsens ydervægge eller tag er højere end  $1,4 \times$  afstanden til skel mod nabo.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

## 7.1

Bebyggelse skal fremstå harmonisk med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

## 7.2

Facader skal udføres i tegl og træ i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

## 7.3

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Dog kan det tillades i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

## 7.4

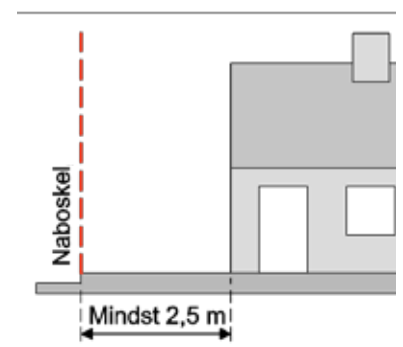
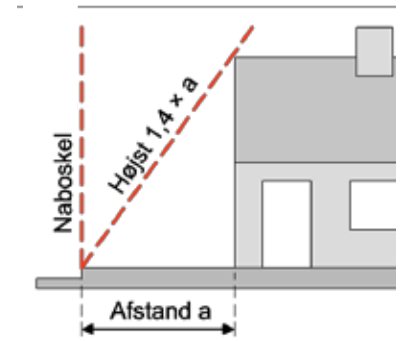
Solenergianlæg må opsættes på bygningernes tagflader i en afstand af mindst 1,5 m fra facaden og med en hældning på højst 45 grader. Højden må ikke komme over 1,5 m målt fra tagfladen. Anlægget skal holdes inden for bebyggelsens samlede højde på 8,5 m.

## 7.5

Der må ikke opsættes tagrender og nedløbsrør i zink, kobber eller bly.

## 7.6

Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.



## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1

De ubebyggede arealer skal indrettes med inventar ( eks. lamper, bænke og borde mv.) og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning.

### 8.2

Eksisterende allébeplantning langs Banevang skal så vidt muligt bevares.

### 8.3

Både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lign. må ikke opbevares på de ubebyggede arealer, fællesarealer og parkeringspladser.

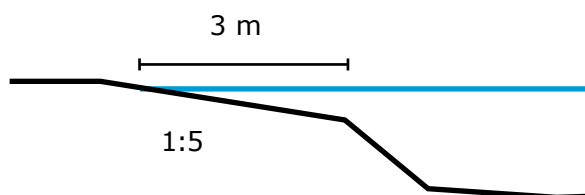
### 8.4

Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering på op til +/- 0,5 m efter ibrugtagning.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

### 8.5

Bassiners skråninger skal anlægges med en maksimal hældning på 1:5 på de første 3 m målt vandret fra bassinets kant.



### 8.6

Afskærmning af haver og terrasser mod det fri, skal etableres som stensætninger eller levende hegn, eventuel kombineret med trådhegn.

### 8.7

Ny bebyggelse og udendørs opholdsområder må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger ud mod Banevang.

Støjvold skal begrønnes og beplantes.

Støjskærme skal beplantes.

## **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

### 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt adgangsveje og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 4.

### 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes, jf. § 8.7.

## **§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

### 10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-303B ophæves lokalplan 2-303 for plejeboliger ved Poppelvej, endelig vedtaget den 16.12.2010, i sin helhed.

## § 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 11.1

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.

### 11.2

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).

### 11.3

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.

### 11.4

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

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 21. december 2017.

Jørgen Johansen  
Borgmester

Morten Knudsen  
Kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den **XX. XXXXXX** 2017.

Jørgen Johansen  
Borgmester

Morten Knudsen  
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort, den **XX. XXXXXXXX** 2017.

# REDEGØRELSE

## Baggrund og formål med lokalplanen

Allerød Kommune står i de kommende år over for en central udfordring. Der kommer flere ældre i kommunen og gruppen af ældre over 80 år er steget markant, og antallet forventes fortsat at stige de kommende år.

Allerød Byråd har derfor vedtaget at igangsætte en udbygning af det eksisterende Skovvang plejecenter med 40 nye plejeboliger med dertilhørende aktivitetscenter og attraktive arbejdspladser på Poppelvej. Projektet er udformet så byggeriet understøtter en følelse af tilhørsforhold og menneskeligt samvær, samtidig med at det tilgodeser de daglige behov for brug og drift.

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt område med plejeboliger og tilhørende servicefaciliteter. Planen skal endvidere være fleksibel og foruden plejeboliger kunne rumme helårsboligformål og/eller mindre kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.

Bebyggelse såvel som udearealer skal gennem lokalplanen sikres et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk. Ny bebyggelse skal opføres i højst to etager og med en afstand til boligerne i øst, så det skrå højdegrænseplan overholdes.

Det skal være let og sikkert at bevæge sig rundt i området, uanset om man er cyklist, handicappet eller gående. Der skal være gode parkeringsforhold og let, sikker adgang til udearealer og kollektiv transport samt til institutioner, skole og idrætsfaciliteter nord for området.

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Skovvang bydel, Lillerød, ca. 600 m nord for Allerød Station, nær Skovvangsskolen og Skovvang Stadion. Området afgrænses af Banevang i vest, Poppelvej i nord og i øst af villabebyggelse langs Bakkevej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 2mh, 6bi, 6cy, 6dl og 6dm samt en mindre del af 7000v Lillerød By, Lillerød, og udgør ca. 2,3 hektar. Området er beliggende i byzone.



Lokalplanområdets beliggenhed

## Eksisterende forhold

### Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i bydelen Skovvang, hvis navn stammer fra Skovvanggård, som lå på stedet indtil 60'erne. Kommunen opkøbte dengang denne og en række andre gårde i forbindelse med en helhedsplanlægning af en ny stor bydel



i Lillerød øst, tegnet af arkitekterne Skaarup og Jespersen. Planen omfattede 200 villaer, 600 lejligheder, butikscenter, skole, institutioner, stadion samt 15 hektar industri, og var et smukt og æstetisk bud på en helhedsplanlægning, hvor alt var taget i betragtning. Området er i dag udbygget stort set efter de oprindelige tegninger og kendes som Ørnevang/Uglevang, Skovvangskolen mv., der grænser op til lokalplanområdet i nord.

Øst for lokalplanområdet ligger Horsemose Villaby, som i modsætning til det nordlige område er karakteristisk ved, at udstykninger og bosætning har foregået over en forholdsvis lang periode og uden en samlet plan. Bosættelsen er startet omkring 1914 og fortsat op gennem 50'erne. Bebyggelsen er af meget forskellig alder og afspejler vidt forskellige bygningstraditioner og stilarter.

Lokalplanområdet grænser op til både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner, idrætsanlæg og skole.

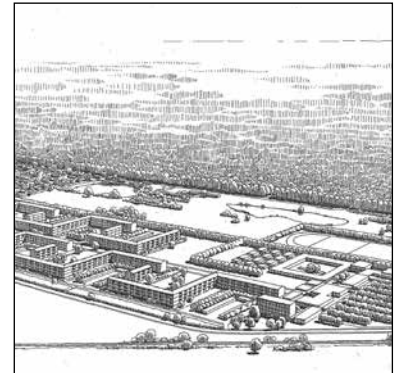
Nærmeste naboer til området er syv villaer og en etageejendom ved Bakkevej. I den nordlige ende ligger villaerne ca. 1,5 m over lokalplanområdets terræn.

Bag Horsemose Villaby, kun 300 m fra lokalplanområdet, ligger de store skovområder Tokkekøb Hegn og Ranvsholt, der øst for Lillerød løber tværs gennem kommunen i nord/sydgående retning.

### Anvendelse

Lokalplanområdet er delt op med tre funktionersområder, et område mod vest til parkering med godt 100 p-pladser, et område mod nord med plejeboliger og et grønt græsområde mod syd. Området har tidligere været anvendt som en del af Skovvang Stadion, der er beliggende nord for Poppelvej.

Parkeringsarealet er befæstet med græsarmeringssten og fremstår åbent med enkeltstående træer langs vejene. De grønne områder er anlagt med græs og omgivet af hegn tilgroet med buskads/hæk og træer, så det fremstår aflukket fra omgivende arealer.



*Helhedsplan for Lillerød Øst, tegnet af Skaarup og Jespersen*



*Villabebyggelse på Bakkevej i Horsemose Villaby*



*Indkøbsmuligheder på Poppelvej*

I den nordlige del af lokalområdet 2-303B er Skovvang plejecenter indviet i 2013. Byggeriet rummer 60 boliger med tilhørende servicefaciliteter, er lavenergi og opført ud fra bæredygtige principper. Skovvang plejecenter er opbygget som to gårdrumsbebyggelser, i henholdsvis en og to etager. De to gårdrum flankeres af gangarealer og fællesarealer på alle sider. Gårdrummene er fælles, hvorimod den enkelte bolig har en lille terrasse mod husets yderside. Byggeriet er opført ud fra hensigten om, at fremstå ensartet og harmonisk i dets helhedsudtryk. Plejeboligerne er opført som et muret byggeri i lyse teglsten, samt med træbeklædninger omkring overdækninger, skærmvægge o. lign. Tagene er udført som flade grønne tage.

### **Infrastruktur**

Lokalplanområdet afgrænses af vejene Banevang i vest og Poppelvej i nord.

Banevang har en årsdøgnstrafik på ca. 6000 biler (år 2012) og er med klassifikationen 'trafikvej' (betjener trafik mellem de enkelte bysamfund og bydele) en del af kommunens overordnede vejnet. Vejen forbinder boligområderne i Lillerød Nord med Allerød station, og ligeledes er den adgangsvej til det store erhvervsområde Borupgård, der er beliggende nord for lokalplanområdet.

Poppelvej er en mindre lokalvej, der fra Banevang servicere Skovvangskolen, Skovvang Stadion, Skovvang plejecenter, den vestlige del af Horsemose Villaby og enkelte boliger øst for Skovvang Stadion.

Parallelt med Banevang løber jernbanen mellem København og Hillerød. Allerød station ligger ca. 600 m syd for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet serviceres af kollektiv trafik med et busstoppested i krydset Poppelvej/Banevang. Linie 335 kører mellem Hillerød og Farum via Allerød station og Lyngby, desuden kører natbus 94N på strækningen mellem København (Rådhuspladsen) og Hillerød via Allerød station. Begge busruter med stop ved ovenfor omtalte busstoppested.

Gennem lokalplanområdet løber en enkelt asfalteret sti fra busstoppestedet på Banevang til skolen og stadion på Poppelvej.

### **Støjforhold**

I 2009 blev der foretaget støjbegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Banevang. Hastigheden på Banevang er nedsat siden beregningerne, og derudover er der udlagt støjsvag asfalt på strækningen.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, må et område udlagt til boligformål ikke belastes med mere end 58 dB støj. Et område udlagt til liberale erhverv (kontorer mv.) må ikke belastes med mere end 63 dB støj.

Den sydlige del af lokalplanområdet er belastet af støj højere end 58 dB fra trafikken på Banevang. Den nordlige del belastes ikke med vejtrafikstøj.

Der skal derfor laves de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod Banevang, inden ny bebyggelse tages i brug. Såfremt området anvendes til kontor- og serviceerhverv vil støjdæmpende foranstaltninger kun være nødvendigt i et mindre omfang.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder A og B. Inden for delområde A må der kun opføres sekundær bebyggelse. Derudover skal det eksisterende p-areal udbygges så der sikres tilstrækkeligt med parkering til den nye del af plejecenteret. Inden for delområde B kan der opføres op til 9200 etagemeter bebyggelse, svarende til en bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet under ét, i overensstemmelse med kommunens rammebestemmelser.

I umiddelbar sammenhæng med det eksisterende Skovvang Plejecenter, skal der opføres et plejecenter med plads til 40 plejeboliger, fællesrum og tilhørende servicefaciliteter. I den sydlige del af lokalplanområdet, vil et større grønt område mod syd, komme til at fungere som rekreativt område for de

to plejecentre. Desuden kan området benyttes til håndtering af regnvand. Bebyggelsen placere sig så den tilgodeser plads til brandveje, støjafskærmning mm. Se kortbilag 3.

Det gælder for hele lokalplansområdet at byggeri ikke må overstige en øvre højdegrænse på 8,5 meter. For at sikre de eksisterende beboere på parcelhusgrundene mod øst og syd, skal den bebyggelse holdes i en minimums afstand på 2,5 m fra skel. Derudover skal bebyggelsen holdes i en afstand, så ingen dele af bebyggelsens ydervægge eller tag er højere end 1,4 x afstanden til skel mod nabo.

Det nye byggeri skal ligge som en harmonisk forlængelse af eksisterende Skovvang. Det nye plejecenter kommer i særlig grad til, at henvende sig til beboere med demens. Byggeriet skal derfor tilgodese denne særlige beboergruppes præmisser.

Samtlige boliger skal placeres på terræn. Gennem fællesrummene har boligerne adgang til sansehaver, og fra selve boligen er der mulighed for at etablere udgang til en mindre terrasse.

Tilknyttet huset er et aktivitetscenter der er beliggende centralt på 1. sal. Plejecenteret er dermed nedslagsvist i to etager og aktivitetscenteret bliver en forlængelse af den to etagers volumen på det eksisterende Skovvang.

Der skal etableres et mindre område til håndtering af renovation. Lokalplanen giver desuden mulighed for at der kan opføres sekundær bebyggelse indenfor lokalplansområdet.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Det ønskede udtryk for lokalplanområdets arkitektur er lyse bygninger i grønne omgivelser.

Byggeriet skal fremstå i harmoni med det eksisterende byggeri, med facader i træ og lyse nuancer af rustikt murværk.

Tagene skal udføres som flade tage. Grønne tage med sedum eller lign. på hele eller dele af tagfladen er et ønske. Inddækninger udføres i matte, ikke-reflekterende materialer.

### **Adgansforhold og parkering**

Det nye plejecenter kobler sig på det eksisterende Skovvangs ankomst. Der skal desuden ske en udvidelse af eksisterende parkeringsarealer.

Det eksisterende Skovvang har adgang til to parkeringsarealer, begge med adgang fra Poppelvej. Det østlige parkeringbånd udvides med cirka otte pladser. Det vestlige parkeringsområde mod Banevang udvides med cirka 24 parkeringspladser.

Der placeres overdækket cykelparkering med kontakt til Banevang umiddelbart syd for det vestlige parkeringsareal. Som supplement hertil skabes mulighed for mindre cykelparkering på modsatte side af centeret.

Fra busstoppestedet ved Banevang etableres en stiforbindelse som ledes forbi det vestlige parkeringsområde mod de overdækkede koblingspunkt mellem de to plejecentre.

### **Energi og miljø**

Det er ønskeligt at tagene begrønnes for at forsinke regnvand. Grønne tage absorbere CO<sub>2</sub> og kan desuden isolere for både varme / kulde og støj.

På tagene kan der etableres solenergianlæg orienteret mod syd og med en hældning på højst 45 grader. Solenergianlæggene skal tilbagetrækkes fra facadelinjen og må ikke være til gene for naboer.

Lokalplanen lægger op til at der skal afsættes tilstrækkeligt areal til håndtering af regnvand på egen grund. Hvis regnvand håndteres ved brug af forsinkelsesbassiner stilles der krav til disse på grund af sikkerhedsmæssige hensyn. Bassiner og søer skal anlægges med en maksimal hældning på 1:5, på de første 3 m, målt vandret fra bassinkant (vandspejl).

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at udendørsarealerne skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning i lokalplanområdet. Arealerne skal udformes på en måde, der skaber uderum med variation og stor oplevelsesrigdom. Området skal fremstå grønt, og hvor det er muligt, skal eksisterende træer bevares.

Parkeringspladser anlægges som græsarming. Kun selve vejene samt HC parkering anlægges som asfalterealer. Uden for den enkelte bolig lægges, som i eksisterende Skovvang, et grønt bånd, der skaber privathed ind mod den enkelte bolig, og samtidig kan fungere som beboerens afskærmning omkring en privat terrasse.

Al afskærmning/sikring fra haver og terrasser mod det fri, skal være i naturlige materialer, gerne som lave buske eller stensætninger. I en periode før en beplantet afskærmning er vokset tilstrækkeligt op, kan anvendes en midlertidig løsning i form af lavt trådhegn eller lignende.

På samme måde skal der etableres sikkerhedsforanstaltninger mod eventuelt etablerede regnvandsbassiner og sø. Mod vandet kan det være beplantning eller udlæg af større marksten, som kan være svære at gå på, der fungerer som barriere for den demente beboer.

Der skal etableres støjafskærmning af Banevang mod plejecenteret.

Der er allerede et niveauspring mellem det grønne areal og Banevang. Dette niveauspring tænkes udnyttet, så støjafskærmningens højde bliver minimeret.

Støjafskærmningen skal etableres så, så meget som muligt af den eksisterende allébeplantning langs Banevang bevares.

## **Forsyning**

### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød vandværk

### *Spildevand*

Lokalplanområdet ligger under Lillerød renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet.

### *Varmeforsyning*

Der er mulighed for tilkobling til fjernvarme

### *Affald*

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2017 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("Fingerbyens håndflade"), 2. det ydre storbyområde ("Byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt i byfingeren til og med Hillerød, som er defineret ved et 2 km langt bælte på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Afgrænsning af de stationsære områder (< 1200 m fra station) og de stationære kerneområder (< 600 m fra station) sker ved den kommunale planlægning. Allerød station er defineret som en kernepunktsstation. I det stationsnære kerneområde omkring Allerød station kan der placeres store kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser (> 1500 etm.), større besøgsintensive institutioner, tæt boligbebyggelse samt butikker. Der skal i det stationsnære kerneområde tilstræbes en bebyggelsestæthed i rammeområder til kontor og centerformål på mindst 100, samt i rammeområder til boligformål på mindst 25 boliger pr. ha. Inden for det stationsnære område kan placeres tæt boligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etm.), undtagelsesvis og på baggrund af redegørelse kan større kontor- og serviceerhverv (> 1500 etm.), lokale institutioner samt butikker.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære område og dets anvendelse til tæt boligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (< 1500 etm.) og offentlige formål er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser.

### Allerød Kommuneplan

#### Overordnede mål

Byrådets overordnede mål for kommunens udvikling de kommende år er en afbalanceret udvikling, som sikrer, at der er en balance mellem boligudbygning og udbygning med arbejdspladser, og balance mellem befolkningsudvikling og

kapacitet i de kommunale ydelser. Der forventes i fremtiden en større andel ældre i kommunen.

Afbalanceret udvikling handler også om at tænke bæredygtigt og om at tage vare på vores naturværdier. Det handler om at imødekomme vore nuværende behov uden at gå på kompromis med de fremtidige generationers mulighed for at sikre deres behov.

Det er byrådets mål at tilstræbe byfortætning i de stationsnære bydele, idet tæt bebyggelse bruger mindre energi og optager mindre plads, og transporten bliver mere energioekonomisk. Det hører også med til bæredygtig udvikling at sikre arkitektonisk kvalitet såvel i de enkelte bygninger som i rummene mellem husene. Tæt bebyggelse og gode uderum fremmer det sociale liv.

### Retningslinjer

I henhold til retningslinjerne i Allerød Kommuneplan 2017-2029 er lokalplanområdet defineret som boligområde inden for det stationsnære område. Her må omdisponeringer af arealanvendelsen ikke føre til en mere ekstensiv anvendelse end hidtil, og nye lokaliseringmuligheder til boliger må kun etableres som etageboliger og anden tæt boligbebyggelse. Det skal tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt.

Udearealer skal prioriteres højt, og det skal tilstræbes at give boligerne bymæssige kvaliteter med hensyn til bl.a. opholdsarealer, adgang til fælles byrum, kollektiv transport m.m.

Byrådet ser gerne eksisterende boligers energiforbrug nedbragt. I eksisterende boligområder skal det tilstræbes, at energiforbruget nedsættes gennem renoveringer, ombygninger og tilbygninger.

### Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen *SK.B.02 for plejeboliger ved Poppelvej*, som kun må anvendes til blandet boligområde: helårsbeboelse med mulighed for mindre butikker op til 250 m<sup>2</sup> og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.



Stationsnært kerneområde (skravering) og stationsnært område (cirkel) i henhold til kommuneplanens retningslinjer. Lokalplanområde markeret med orange.



Rammeområde SK.B.02 for plejeboliger på Poppelvej



Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m<sup>2</sup> indenfor det enkelte rammeområde. Nyt byggeri må gives en maksimal højde på 8,5 m og kan opføres i en tæthed på op til 40% for rammeområdet under ét.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

### **Eksisterende lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 2-303 Plejeboliger ved Poppelvej, som har til formål:

- at området anvendes til blandet bolig, erhverv og offentlige formål, så som plejeboliger med tilhørende servicefaciliteter, helårsboliger, mindre kontor- og serviceerhverv samt parkering og alment grønt område.
- At ny bebyggelse fremstår ensartet og harmonisk efter fastlagte bestemmelser og inden for de givne byggefeltet.
- at ny bebyggelse opføres i maksimalt to etager.
- at anlæg af de ubebyggede arealer sker efter en samlet plan for gårdrum og havearealer.
- at ny bebyggelse udformes, så energiforbruget minimeres.

Lokalplan 2-303 for Plejeboliger ved Poppelvej er vedtaget af Allerød byråd d. 16. december 2010, og ophæves i sin helhed ved vedtagelse af nærværende lokalplan 2-303B for Plejeboliger ved Poppelvej.

### **Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune**

Lokalplanområdet er beliggende i et fælleskloakeret område, hvor regnvand og spildevand ledes i samme ledningssystem. Der er dog særlige omstændigheder ved matrikel 6cy, Lillerød By, Lillerød, idet denne matrikel ikke tidligere har været bebygget. Der er derfor ikke betalt tilslutningsbidrag for regnvand

for matriklen. Ifølge den gældende spildevandsplan kloakeres der kun for spildevand på matrikler hvor er ikke tidligere er betalt tilslutningsbidrag for regnvand, uanset hvilket kloakopløsningsmatriklen ligger i. Det betyder at tagvand og overfladevand skal håndteres indenfor matriklen.

I lokalplanen er der reserveret det fornødne areal til håndtering af tag- og overfladevand til nedsivning, herunder evt. renseløsninger af overfladevand fra parkeringspladser til over 20 biler.

### **Museumsloven**

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

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

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

### **Vejloven**

Opføres en bygning eller et andet anlæg af blivende art ikke med sin jordlinje i samme højde som den fremtidige vejhøjde, må bygningen eller anlægget ikke opføres i vejbyggelinjen eller i vejlinjen uden vejmyndighedens tilladelse, men skal rykkes så meget længere tilbage, at det svarer til to gange højdeforskellen mellem bygningens eller anlæggets jordlinje og den fremtidige vejhøjde samt nødvendig bredde til passage foran bygningen eller anlægget på mindst 1,5 m, jf. vejloven.

## Naturbeskyttelse

Til lokalplanområdet vestlige side løber Hillerødbanens S-togs linje, hvor der også er en langsgående fredskov. Omkring fredskoven er en 300 m skovbyggelinje. Skovbyggelinjen skal jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk 3 ikke administreres bagved lovligt eksisterende sammenhængende byggeri, selvom området er omfattet af skovbyggelinjen.

Lokalplanen giver mulighed for at placere byggeri indenfor skovbyggelinjen. Forud for placering af byggeri på arealerne, skal der meddeles dispensation iht. naturbeskyttelsesloven §17 stk 3.

## 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 vurdering er 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 Lden, 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:

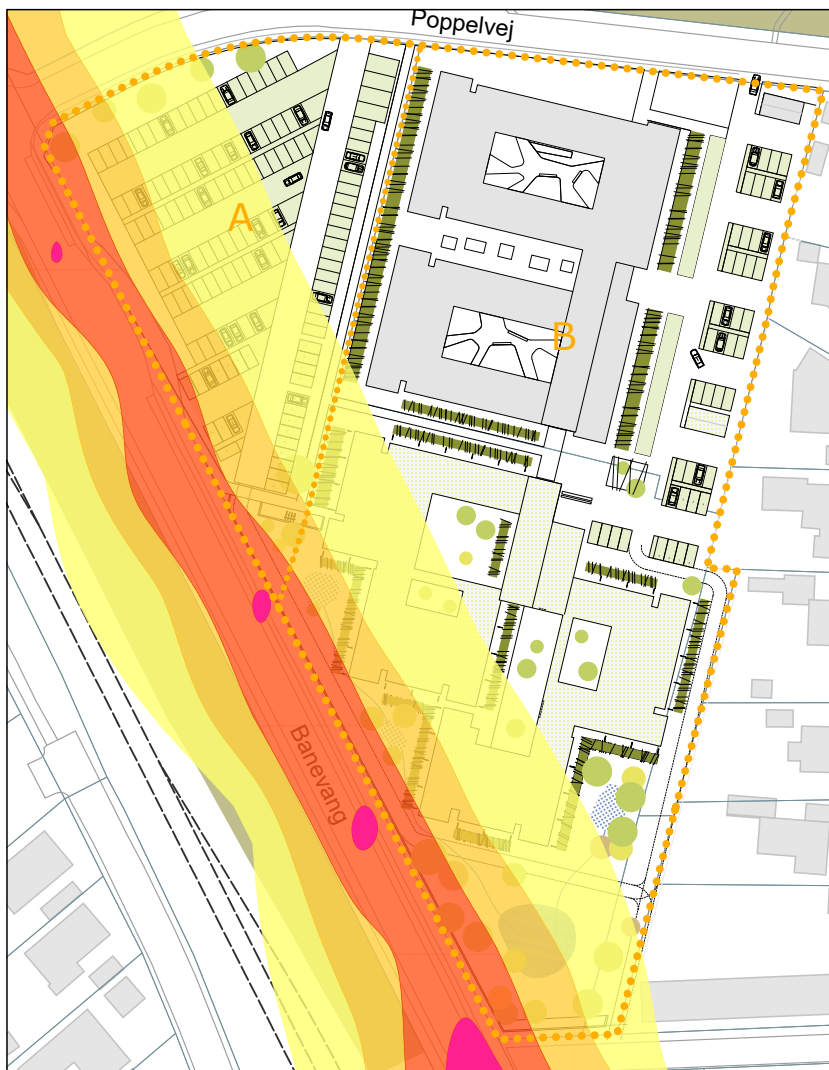
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB



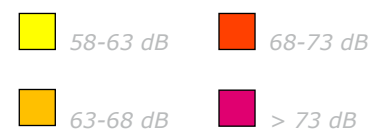
Fredskovsareal langs med Hillerødbanen markeret med grønt. Lokalplanområde markeret med orange stiblet linje.

- 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 de sydvestlige arealer i lokalplanområdet er belastet med mere end 58 dB støj fra Banevang. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmningsforanstaltninger langs Banevang.

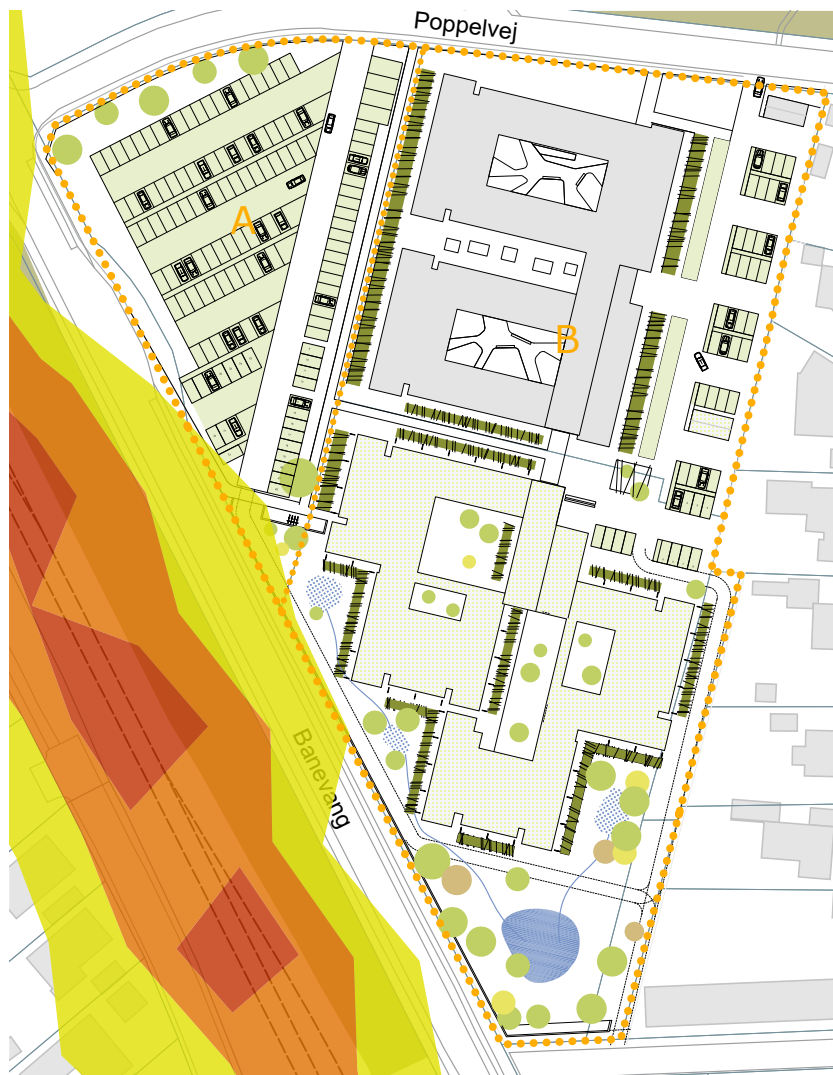


Lokalplanområdets støjbelastning fra Banevang



Den vestlige del af lokalplanområdet grænser op til støjkonsekvensområder for S-banen. De vejledende grænseværdier for støj fra forbigående tog er for boligområder og udendørsopholdsarealer 64 dB. Støj og vibrationer fra jernbaner reguleres af vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1/1997 samt tillæg til vejledning juli 2007.

Bebyggelse placeres som udgangspunkt med en afstand på mindst 25 m fra nærmeste spormidte. Der skal i den videre planlægning tages højde for og dokumenteres, at boliger ikke generes af støj og vibrationer fra jernbanen.



Lokalplanområdets støjbelastning fra jernbanen

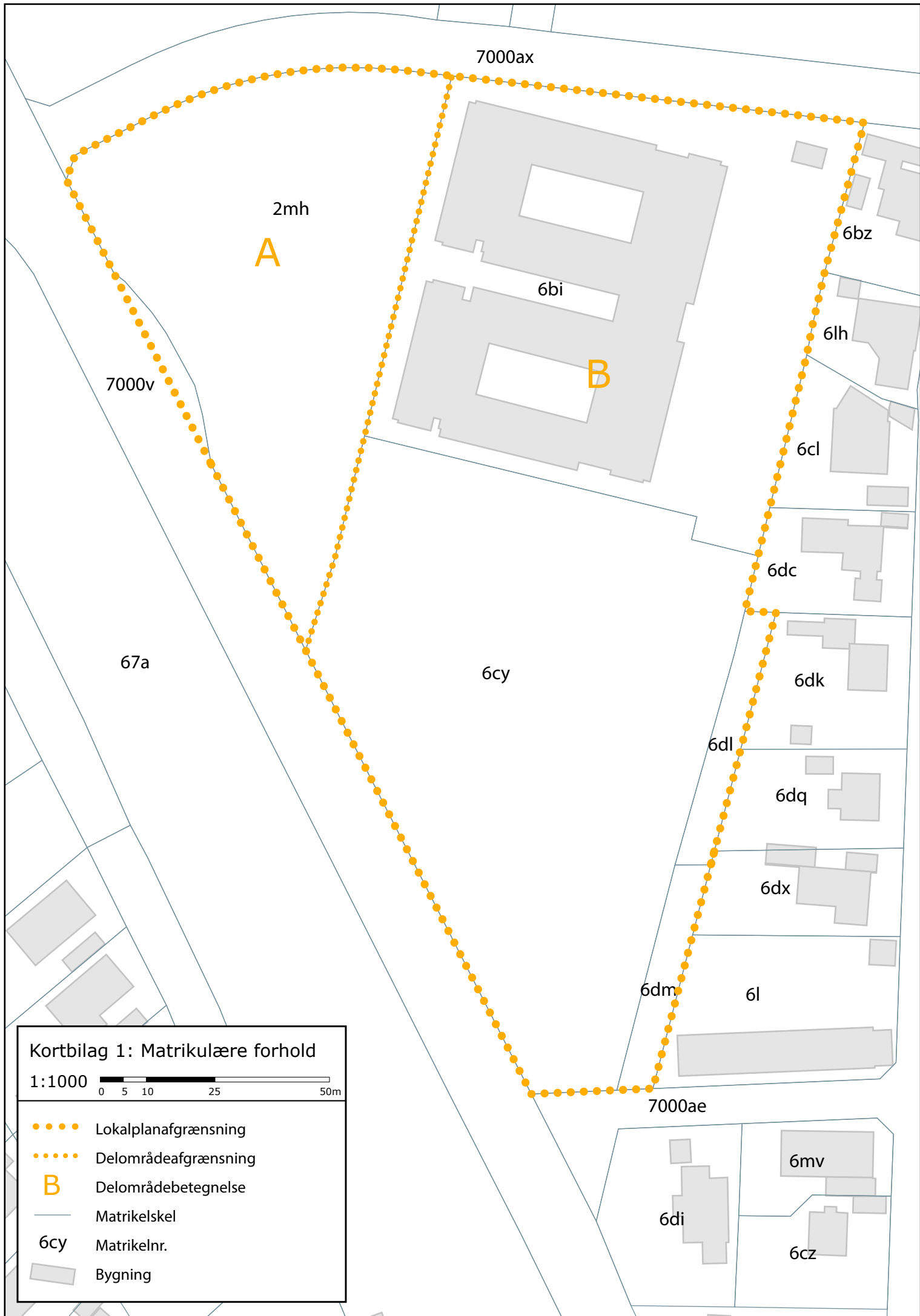


## MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af Lokalplan 2-203B foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (lov nr. 448 af 10. maj 2017).







Planen vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 1, nr. 1, som projekt på lovens bilag 2, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone. Det vurderes dog, at lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, lokalplan 2-303 for plejeboliger ved Poppelvej, offentligt bekendtgjort den 21. december 2010.

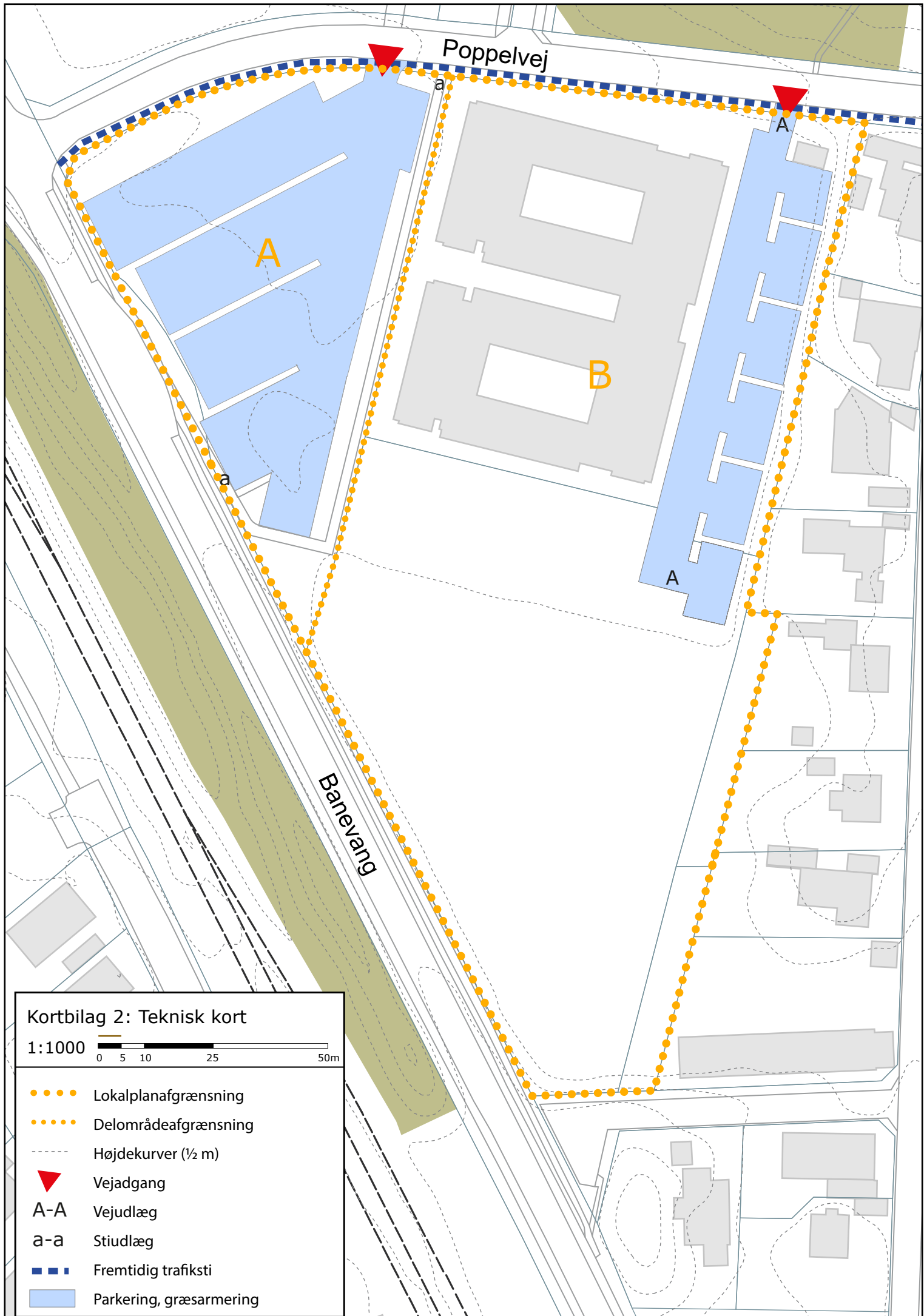
Planen vurderes derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 8 stk. 1, nr. 2, og der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis ændringerne må antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planen er screenet i henhold til lovens bilag 3, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at **lokalplanen ikke vil have en væsentlig virkning på miljøet** i forhold til det hidtil gældende plangrundlag, og at der derfor **ikke skal udarbejdes en miljøvurdering**.



Kortbilag 1: Matrikulære forhold

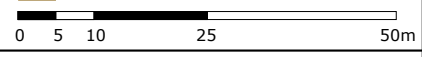
1:1000  0 5 10 25 50m

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Delområdebetegnelse
-  Matrikelskel
-  Matrikelnr.
-  Bygning



Kortbilag 2: Teknisk kort

1:1000



- Lokalplanafgrensning
- Delområdefgræsning
- - - - Højdekurver (½ m)
- ▲ Vejadgang
- A-A Vejudlæg
- a-a Stuidlæg
- ■ ■ Fremtidig trafiksti
- Parkering, græsarmering





Poppelvej

A

B

Banevang

Kortbilag 3: Illustrationsplan

1:1000 0 5 10 25 50m

- Lokalplanafgrænsning
- ▨ Ny bebyggelse
- Parkeringsarealer
- Regnvandsbassin
- Beplantning