
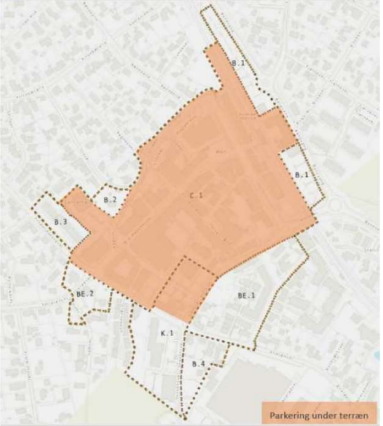


## Ændringer til forslag til Lokalplan 2-320 for Allerød Bymidte

Forslag til Lokalplan 2-320 for Allerød Bymidte har været i offentlig høring i perioden den 20. december 2019 til den 21. februar 2020. Allerød Kommune modtog 91 høringssvar i løbet af denne periode.

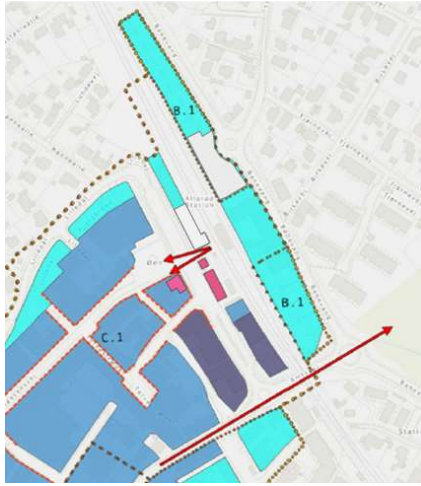
På baggrund af indkomne høringssvar blev det på byrådets møde den 29. juni 2020 besluttet, at nedenstående ændringer ønskes indarbejdet i lokalplanen for bymidten. Da ændringerne berører andre end dem, som ved deres høringssvar har foranlediget ændringerne, skal de berørte parter have lejlighed til at udtale sig inden lokalplanen kan vedtages endeligt (jf. planloven § 27 stk. 2).

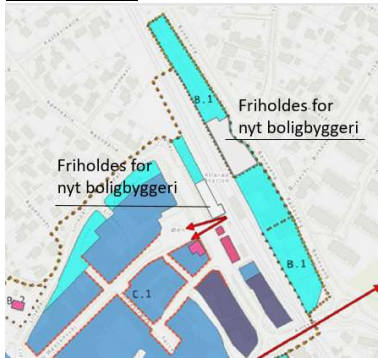
Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
§ 5.2 Gågade			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Arealer angivet som gågade på kortbilag 5 er fortrinsvis forbeholdt gående og cyklister.</p>	<p><u>Ændring 5.2-1</u> Kortbilag 5 ændres: Udpegningen af gågade reduceres således at Stationspassagen mellem Allerød Stationsvej og parkeringen bag tidligere Fakta ikke udpeges som gågade.</p>	<p><u>Vedr. 5.2-1</u> Flere indsigere har peget på, at en omdannelse af vejstykket til gågade vil vanskeliggøre varetilkørsel og cirkulation af personbiler og øge belastningen af rundkørslen fra parkeringskælderens og parkeringspladsen til Amtsvej ved nuværende tankstation.</p> <p>Strækningen vil fortsat være en del af den "Grønne forbindelse", der skal indrettes med stort hensyn til gående og cyklister og med meget lave hastigheder for person- og varebiler.</p>	<p><u>Vedr. 5.2-1</u></p>  <p>Udtages af udpegning som gågade</p>

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 6.1 Bilparkering</i>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Minimum 90 % af nye parkeringspladser, ud over de eksisterende, skal placeres i bygninger, under terræn, i delvist nedgravet kælder eller i egentlige parkeringshuse. Se også §§ 8.14 og 8.15.</p> <p>Op til 10 % af parkeringen må placeres på terræn, hvis det forbeholdes til afsætning, handicapparkering, korttidsparkering samt dele- og elbiler.</p> <p>Parkering til åben- og tæt-lav boligbebyggelse kan etableres på terræn.</p>	<p><u>Ændring 6.1-1</u> § 6.1 suppleres med følgende: Eksisterende parkeringspladser i terræn kan udvides eller omdisponeres i forbindelse med nyt byggeri.</p> <p><u>Ændring 6.1-2</u> § 6.1 ændres: Kravet om at minimum 90 % af nye p-pladser skal etableres under terræn eller i parkeringshus indskrænkes, så det kun gælder for C.1 og den del af K.1 der ligger nord for Frederiksborgvej. Heraf følger at bygherre kan etablere parkeringspladser, uden for delområde C.1 og den del af K1 som ligger nord for Frederiksborgvej, enten på terræn eller i parkeringshus/under terræn.</p>	<p><u>Vedr. 6.1-1</u> Begrundelse for 6.1 – 1 er, at der nogle steder kan planlægges med nyt byggeri ovenpå eller i tilknytning til eksisterende parkeringspladser, som det i den forbindelse kan blive nødvendigt at udvide eller omdisponere.</p> <p><u>Vedr. 6.1-2</u> Begrundelsen for 6.1 – 2 er, at forbuddet mod etablering af ny parkering på terræn er mest relevant i den centrale del af byen. Nyt byggeri i eksempelvis BE.2 (ved Handelsbanken), i B.4 øst for Skovensvej og i BE.1 øst for Prins Valdemars Allé kan gives en mere åben karakter, der godt kan kombineres med parkering på terræn.</p>	<p><u>Vedr. 6.1-2</u></p>  <p>I området, som er markeret med orange skal 90 % af nye parkeringspladser etableres i bygninger eller under terræn. Uden for det orange område, kan bygherre vælge at etablere nye parkeringspladser under terræn eller på terræn.</p>

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 6.2 Cykelparkering</i>			
<u>Eksisterende bestemmelse</u> Cykelparkering skal etableres under hensyntagen til de handelsdrivende og placeres i nærheden af hovedindgang/opgang til boliger eller virksomheder i henhold til parkeringsnormen i § 6.3.	<u>Ændring 6.2-1</u> § 6.2 suppleres med følgende: Cykelparkering ved stationen – både øst og vest for banen – skal bevares eller erstattes.	<u>Vedr. 6.2-1</u> Flere indsigere peger på, at cykelparkeringen ved stationen ikke kan undværes.  Cykelparkeringen bør derfor sikres på samme måde som pendlerparkeringen for biler.	

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 6.3 Parkeringsnorm for lokalplanområdet</i>			
<u>Eksisterende bestemmelse</u> Parkeringsdækningen for boliger er: 1 pr. 100 m <sup>2</sup> dog min. 1 p-plads pr. bolig.	<u>Ændring 6.3-1</u> § 6.3 ændres: Kravet om, at der mindst skal være 1 p-plads pr. bolig slettes for hele området. Herefter bliver parkeringskravet for hele lokalplanområdet 1 pr. 100 m <sup>2</sup> bolig.	<u>Vedr. 6.3-1</u> Ændringen vil nedsætte kravet, så der overalt kun skal være 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> . Det vil gøre det mere rentabelt at bygge mindre boliger i hele bymidten, men kan potentielt give en kneben kapacitet i de områder, der ikke ligger så tæt på stationen, og hvor der ikke er så gode muligheder for dobbelt-udnyttelse af parkeringspladser.	

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<p><i>§ 6.6 Supplerende bestemmelser for delområde B1</i></p>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Den nuværende parkeringskapacitet i delområde B.1 fastholdes.</p> <p><i>Note til 6.6: Parkeringen i B.1 er egnet og benyttet til pendlerparkering og skal derfor bevares. Der er 256 pladser inden for delområdet.</i></p>	<p><u>Ændring 6.6-1</u> Det præciseres i § 6.6 at parkeringspladserne inden for delområde B.1 er pendlerparkering.</p> <p>Og note til § 6.6 suppleres med følgende: Parkering til evt. nyt byggeri skal etableres herudover (eksisterende parkering).</p>	<p><u>Vedr. 6.6-1</u> Flere indsigere har ønsket, at det præciseres, at parkering til eventuelt nyt boligbyggeri oven på de eksisterende pendlerparkeringspladser, skal etableres som yderligere pladser.</p>	<p><u>Vedr. 6.6-1</u></p> 

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<p>§ 7.1 Byggelinjer</p>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Primært byggeri skal placeres inden for de på kortbilaget 6 angivne felter. På strækninger hvor der på kortbilag 6 er angivet en byggelinje, skal facader på primært byggeri udformes og placeres i de viste byggelinjer.</p> <p>Tagudhæng, altaner, markiser og andre mindre dele kan overskride byggelinjen.</p> <p>Mindre dele af bebyggelsen må trækkes tilbage, såfremt det samlede byggeri fortsat danner en tydelig kant og placeres i de viste byggelinjer, se principskitse i note.</p> <p>Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 10 m fra den bevaringsværdige bygnings facade på kortbilag 6.</p>	<p><u>Ændring 7.1-1</u> § 7.1 suppleres med følgende: Bebyggelse med boliger i stueetagen, der har primære opholdsrum ud mod befærdede veje, kan trækkes tilbage, hvis det er nødvendigt for at undgå indbliksgener.</p> <p><u>Ændring 7.1-2</u> Kortbilag 6, og dermed mulighederne for at etablere nyt byggeri ændres. Feltet, som giver mulighed for etablering af byggeri inden for delområderne B.1 og C.1, reduceres som vist på illustration i højre kolonne, "vedr. 7.1-2". Af illustrationen fremgår af et område umiddelbart vest for rundkørslen ved Tokkekøbvej tages ud af byggefeltet. Ligeledes tages et område ud af byggefeltet mellem jernbanen og Stationsvej for så vidt angår strækningen mellem selve stationen og op til fodgængerfeltet ud for apoteket. I dag anvendes områderne til cykel- og bilparkering samt café. Disse anvendelser fortsættes.</p>	<p><u>Vedr. 7.1-1</u> Ændring 7.1-1 af § 7.1 øger muligheden for at placere og indrette boliger ud mod befærdede veje på en hensigtsmæssig måde for kommende beboerne i de nye byggerier.</p> <p><u>Vedr. 7.1-2</u> Ved at friholde områderne for byggeri, som beskrevet i ændring 7.1-2, bevares en visuel sammenhæng mellem Tokkekøbvej og området omkring Øen.</p>	<p><u>Vedr. 7.1-2</u></p> 

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 7.3 Tagudformning</i>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u>            Tag på primært byggerier skal udformes som flade tage uden udhæng eller sadeltage med en taghældning mellem 20 og 45 grader. Der kan på sadeltage udføres kviste og tagvinduer.            For primært byggeri med fladt tag over 11 m skal øverste etage udføres med en tilbagerykning på min. 2 m i forhold til facaden. Tilbagerykning kan undlades i gavle.</p>	<p><u>Ændring 7.3-1</u>            § 7.3 suppleres med følgende:            Valg af tagformen skal afstemmes med omkringliggende bygningers tagform, taghældning og visuelle fremtoning.</p>	<p><u>Vedr. 7.3-1</u>            Det er generelt vigtigt, at nye bygninger passes ind i det eksisterende bygningsmiljø på det konkrete sted. Dette understreges med den supplerende formulering.</p>	

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 7.6 Opholdsarealer</i>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Der skal etableres udendørs opholdsareal, enten i form af en altan, tagterrasse eller en have. Alle boliger skal have adgang til et privat udendørs opholdsareal.</p> <p>Dele af arealerne til udendørs opholdsarealer kan anlægges til fælles brug for flere.</p> <p>Der skal for etageboliger være minimum 20 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.</p> <p>Der skal for tæt-lav være minimum 30 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.</p> <p>Der skal minimum være 10 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal ved andre anvendelser end bolig.</p> <p><i>Note 7.6</i> <i>Med udendørs opholdsareal forstås en have, altan, terrasse eller lignende, hvor beboerne eller brugere kan opholde sig i det fri.</i></p>	<p><u>Ændring 7.6-1</u> § 7.6 ændres for så vidt angår krav om opholdsareal til etageboliger:</p> <p>Der skal for etageboliger, der etableres ved omdannelse, være minimum 10 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.</p> <p>Der skal for etageboliger, der etableres ved til- eller nybygning, være minimum 20 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.</p>	<p><u>Vedr. 7.6-1</u> Enkelte ejendommejere har ønsket at kravet til opholdsareal bliver lempet.</p> <p>Ved en reduktion af kravet om opholdsareal øges anvendelsesmulighederne for de eksisterende bygninger, og byens grønne profil reduceres til fordel for en lidt mere tæt by.</p>	

Altaner og tagterrasser indgår i beregningen af opholdsarealet. ...			
---	--	--	--

Eksisterende bestemmelser	Ændringer	Begrundelse	Illustration af ændring
<i>§ 7.8 Bevaringsværdige bygninger</i>			
<p><u>Eksisterende bestemmelse</u> Den på kortbilag 6 markerede bevaringsværdige bygning* må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bebyggelsens detaljer, således at døre og vinduer, tagmaterialer, farver og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.</p> <p>* Allerød Station</p>	<p><u>Ændring 7.8-1</u> Kortbilag 6 suppleres med udpegninger af følgende ejendomme som bevaringsværdige:</p> <p>Frederiksborgvej 23 markeres som bevaringsværdig.</p> <p>Irisvej 3 (Irisgården) markeres som bevaringsværdig.</p> <p>Bygningen på M D Madsensvej 1 (slagterens hjørne) markeres som bevaringsværdig.</p>	<p><u>Vedr. 7.8-1</u> Museum Nordsjælland, LAFAK og flere borgere har peget på flere ældre bygninger, der bør bevares.</p>	<p><u>Vedr. 7.8-1</u></p> 