

# Lokalplan nr. 2-320 for Allerød bymidte

Økonomiudvalget vedtog den 18. juni 2019 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Allerød bymidte. Forslag til lokalplan 2-320 for Allerød bymidte tager udgangspunkt i Helhedsplanen for Allerød bymidte, der blev vedtaget af byrådet den 27. juni 2019.

## PLANENS STATUS

# FORSLAG

### Politisk behandling

Forslag til lokalplan 2-320 er vedtaget af byrådet d. 19. december 2019.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort d. 20. december 2019.

### Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning.

Lokalplanforslaget er derfor fremlagt offentligt i **9 uger fra 20. december 2019 til 21. februar 2020.**

### Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du kommentere planen via "vær med knappen" ovenfor eller under fanen "Kommentarer til planen".

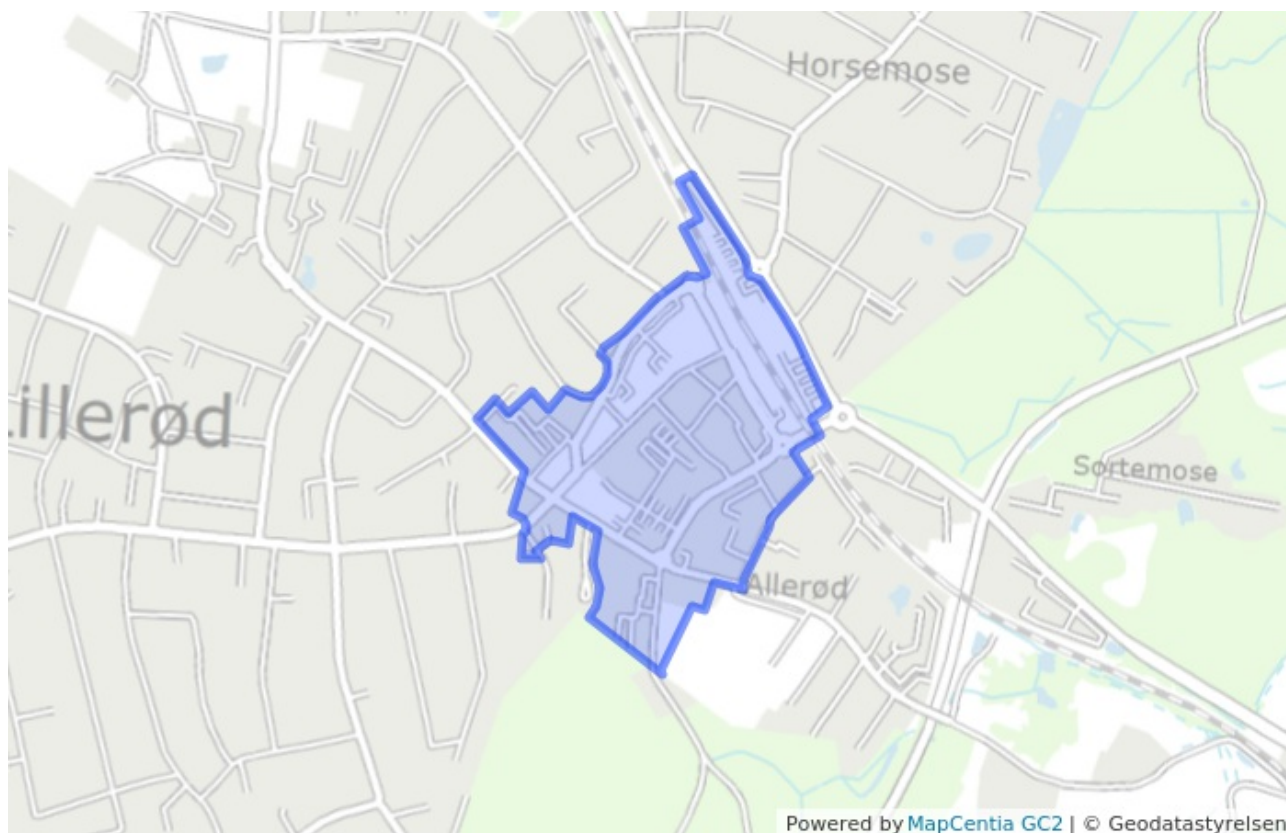
Kommentarer til planen skal være kommunen i hænde **senest 21. februar 2020.**

Henvendelser vil blive kvitteret med en kvitteringsmeddelelse, men vil ikke blive besvaret personligt. Alle henvendelser offentliggøres og vil indgå i den samlede forvaltningsmæssige og politiske behandling af lokalplanforslaget.

### Forslagets midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. De midlertidige retsvirkninger gør sig gældende indtil lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, og højst et år efter forslagets offentliggørelse.

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.



# HVAD ER EN LOKALPLAN?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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. Sammen med lokalplanen er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen og en miljøvurdering.

## Hvordan er fremgangsmåden?

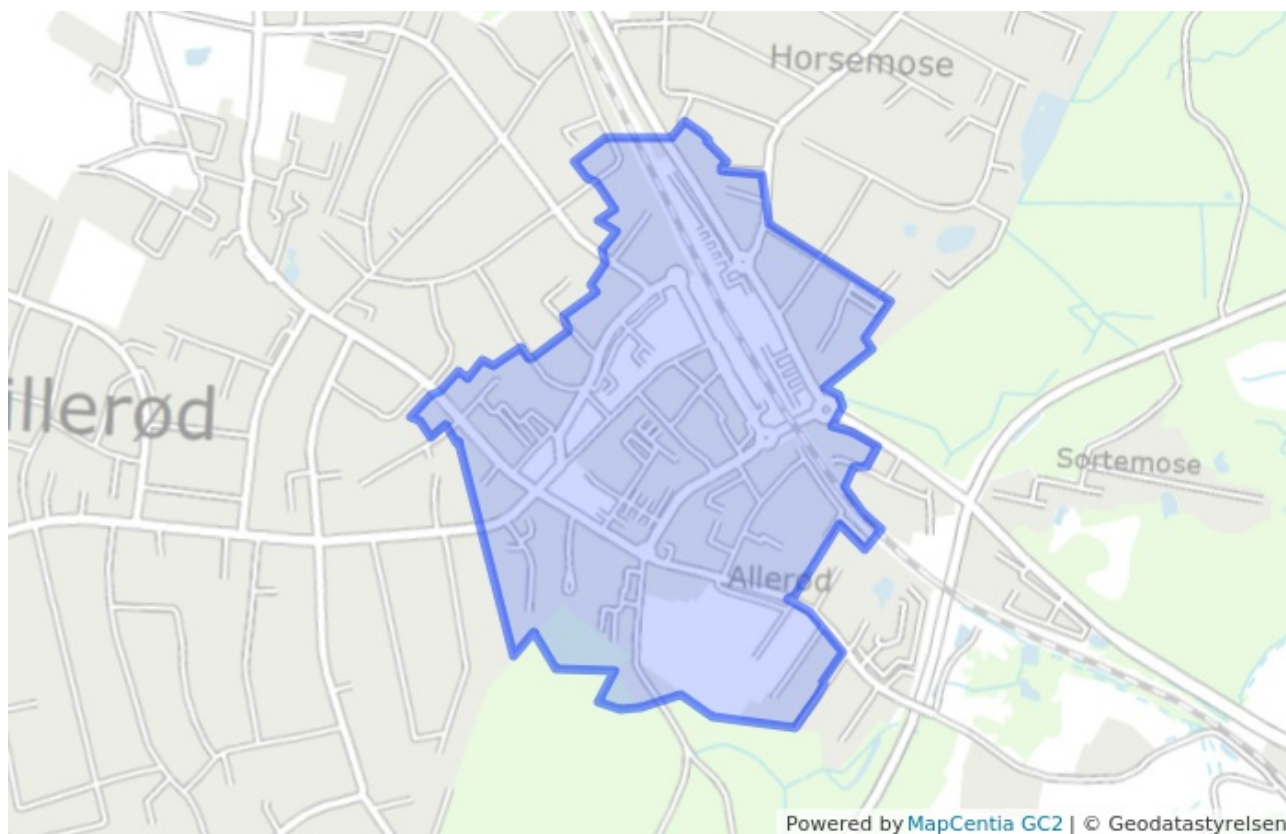
Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se næste side.

I perioden hvor planen er offentligt fremlagt, 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 § 16 i lokalplanbestemmelserne.

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på nedenstående kort.

## Høringsområde





# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

# § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

## 1.1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- en funktionel og sammenhængende bymidte med et varieret udbud af boliger, publikums orienterede funktioner, offentlige og kulturelle funktioner samt detailhandel og liberale erhverv,
- byliv gennem indretning og etablering af offentlige ude/opholdsarealer i form af pladser, butiksstrøg og grønne strøg, der fremstår som gode og indbydende bymiljøer med markant beplantning og gode opholdsmuligheder,
- høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på ubebyggede arealer,
- en god afvikling af trafikken og tilstrækkelig parkering, herunder særligt pendlerparkering.
- gode forbindelser mellem enkelt delområder og funktioner ved gennemgange og stier, igennem og på tværs af bymidten,
- at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel miljømæssigt, økonomisk og socialt, både ved planlægning, opførelse og drift af byggeri og friareal.

# § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

## 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

1ai, 1ak, 1al, 1am, 1au, 1az, 1bu, 1bx, 1ca, 1cx, 1db, 1de, 1dm, 1ds, 1dt, 1du, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1er, 1k, 1q, 1y, 1aa, 2, 8b, 13, 7000a, 7000b Allerød By, Blovstrød,

3ag, 3ah, 3am, 3aq, 3ar, 3b, 3bc, 3d, 3g, 3h, 3i, 3k, 3m, 3p, 3r, 3s, 3z, 3ø, 45c, 45q, 4ap, 4aq, 4at, 4az, 4aæ, 4ba, 4bb, 4bd, 4be, 4bf, 4bs, 4bø, 4cg, 4ch, 4ci, 4cl, 4e, 4gg, 4h, 4l, 4v, 4x, 4aa, 13a, 13f, 17b, 17c, 17v, 18b, 24b, 57, 59, 61, 62, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 7000cg, 7000cm, 7000co, 7000m, 7000r Lillerød By, Lillerød.

Samt dele af matriklerne:

1z, 18b, 7000c Allerød By, Blovstrød,

65, 67a, 7000a, 7000ad, 7000ce, 7000p, 7000s Lillerød By, Lillerød,

samt alle matrikler, der efter annonceringen af den endeligt vedtagne lokalplan udstykkes herfra.

## 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

# § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

## 3.1 Generelt

Lokalplanområdet må anvendes til helårsbeboelse, offentlige formål og centerformål. Se den specifikke anvendelse for delområderne.

## 3.2 Virksomhed i egen bolig

I boliger må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at den der driver erhverv bor i den pågældende bolig,
- at der kun beskæftiges dem, der bor i boligen,
- at erhvervets arealbehov ikke medfører, at der ikke kan opretholdes en passende bolig,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik,
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

## 3.3 Spillemaskiner

Det må kun i forbindelse med anden anvendelse, som f.eks. kiosk, restaurant og vinhandel, opstilles gevinstgivende spilleautomater på et areal der svarer til maksimalt 10 % af forretningens areal.

*Note til 3.3*

*Egentlig spillehal betragtes som en forlystelsesanvendelse, som ikke kan placeres indenfor lokalplanen.*

*Jf. bekendtgørelse af lov om spil (LBK nr. 1494 af 06/12/2016) kan der gives tilladelse til opstilling og drift af gevinstgivende spilleautomater i spillehaller og i restaurationer med alkoholbevilling. I restaurationer kan der maksimalt gives tilladelse til opstilling af tre gevinstgivende spilleautomater.*

## 3.4 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne C1, K1 samt B1, B2, B3, B4, BE.1 samt BE.2 som vist på kortbilag 3.

## 3.5 Delområde C1

Delområde C1 må kun anvendes til:

Helårsboligformål

Centerformål:

- Detailhandel
- Hoteller, restauranter, cafeer, forsamlingslokaler, selskabslokaler
- Kulturelle aktiviteter som galleri, eller kunsthåndværk med salg af produkter

- Kontor og serviceerhverv
- Små håndværksvirksomheder i tilknytning til butik
- Uddannelses-, kulturelle-, sundheds-, og sociale funktioner
- Sportshal
- Parkeringsanlæg
- Andre funktioner der naturligt hører hjemme i et centerområde.

*Note til 3.5*

*Eksempler på kontor erhverv*

*Banker, ejendomsmæglere, administration, rådgivningsvirksomheder, advokat, arkitekt virksomhed og andre lignende erhverv.*

*Eksempler på serviceerhverv*

*Serviceerhverv omfatter bl.a. klinikker som læger, kiropraktorer, fysioterapeuter, frisører og andre lignende erhverv.*

*Eksempler på små håndværksvirksomheder*

*Skomager, nøglebar, cykelværksted, møbelpolstrer, guldsmed og andre lignende erhverv.*

*Fitnesscenter betragtes som sundhedsfunktion.*

### **3.6 Delområde K1**

Delområde K1 må kun anvendes til

Kulturelle formål

Offentlige formål

- Administration samt kulturelle-, sundheds-, og sociale funktioner

Centerformål:

- Café, restaurant
- Kontor og serviceerhverv
- Parkeringsanlæg

Helårsbeboelse i form af etage- eller tæt-lave boliger.

De ubebyggede arealer nord for Frederiksborgvej, skal hovedsageligt anvendes som torv (opholdsarealer) i relation til de kulturelle og offentlige formål.

*Note til 3.6*

*Eksempler på offentlige formål*

*Forsamlingslokaler, bibliotek genoptræning, offentlige servicefunktioner.*

*Eksempler på kulturelle formål*

*Biograf, teater, forsamlingslokaler og andre relaterende funktioner.*

*Eksempler på offentlige formål*

*Genoptræning, borgerservice (rådhus), oplægs- og konferencelokaler samt foreningslokaler.*

*Område K.1 skal være med til at understøtte områdets byliv. Funktioner der placeres i området, skal have en funktion og karakter, hvor mennesker færdes henover hele dagen, og tiltrækker et bredt udsnit af befolkningen.*

### **3.7 Delområde B1**

Delområde B1 må kun anvendes til helårsboligformål i form af etage- eller tæt-lave boliger samt parkering.

### **3.8 Delområde B2**

Delområde B2 må kun anvendes til helårsboligformål , åben lav (parcelhuse) med tilhørende friarealer.

### **3.9 Delområde B3**

Delområde B3 må kun anvendes til helårsboligformål i form af etage- eller tæt-lave boliger.

### **3.10 Delområde B.4**

Delområde B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af etage- eller tæt-lave boliger.

### **3.11 Delområde BE.1**

Delområde BE.1 må kun anvendes til:

Helårsboligformål i form af etage eller tæt-lave boliger

Derudover kan stueetager i bebyggelser langs Amtsvej og på hjørnet af Amtsvej og Frederiksborgvej indrettes til centerformål:

- Detailhandel
- Hoteller, restauranter, cafeer, forsamlingslokaler, selskabslokaler
- Kulturelle aktiviteter som galleri, eller kunsthåndværk med salg af produkter
- Kontor og serviceerhverv
- Små håndværksvirksomheder i tilknytning til butik
- Uddannelses-, kulturelle-, sundheds-, og sociale funktioner
- Andre funktioner der naturligt hører hjemme i et centerområde.

### **3.12 Delområde BE.2**

Delområde BE.2 må kun anvendes til:

Helårsboligformål i form af etage eller tæt-lave boliger.

Derudover kan stueetager i bebyggelser langs Frederiksborgvej og Kollerødvej indrettes til centerformål:

- Detailhandel
- Hoteller, restauranter, cafeer, forsamlingslokaler, selskabslokaler
- Kulturelle aktiviteter som galleri, eller kunsthåndværk med salg af produkter
- Kontor og serviceerhverv

- Små håndværksvirksomheder i tilknytning til butik
- Uddannelses-, kulturelle-, sundheds-, og sociale funktioner
- Andre funktioner der naturligt hører hjemme i et centerområde.



## § 4 UDSTYKNING

### 4.1 Generelt

Inden for lokalplanområdet må der foretages udstykning, sammenlægning og arealoverførsler.

*Note til 4.1*

*Alle matrikulære ændringer kræver tilladelse i henhold til anden lovgivning.*

# § 5 VEJE OG STIER

## 5.1 Trafikbetjening generelt

Trafikbetjening af bymidten fastlægges i princippet som vist på kortbilag 4 med (vejtrafik), og kortbilag 5 med (gående og cykeltrafik) gågader, passager samt øvrige arealer med status af pladser og stier mm.

*Note til 5.1*

*Alle veje skal udformes efter de gældende regler i vejlovgivningen.*

## 5.2 Gågade

Arealer angivet som gågade på kortbilag 5 er fortrinsvis forbeholdt gående og cykelister.

## 5.3 Den grønne forbindelse

Den grønne forbindelse som angivet på kortbilag 5 mellem Ravnholt og Tokkekøb Hegn skal indeholde en sammenhængende forbindelse for gående og cyklister.

Langs med primære- og fordelingsveje, som angivet på kortbilag 4, skal stien enten udføres som delt sti med en minimums bredde på 3,0 m, eller som fortov og cykelsti. Stien skal på de øvrige dele, hvor bilister også færdes, udføres som shared space.

*Note til 5.3*

*Den grønne forbindelse skal være med til give Fritz Hansensvej og Stationspassagen en ny og grønnere identitet samtidig med at den binder Ravnholt og Tokkekøb Hegn sammen på tværs af byen.*

## 5.4 Forbindelser/passager for gående

Det skal sikres, at der er sammenhængende forbindelser for gående gennem bymidten i princippet som angivet på kortbilag 5.

Forbindelser der overdækkes eller integreres i byggeri skal gives en minimums bredde på 4 m.

*Note til 5.4*

*Overdækkes eller integreres forbindelserne i byggeriet, skal det sikres at udformes på en sådan måde at de fortsat fremstår trygge og inviterende for brugerne. Forbindelserne skal tilgodese de bløde trafikanters mulighed for nemmere at færdes rundt i byen. Eksisterende forbindelser eks. igennem byggeri, skal ved nybyg fortsat sikres, dog er det tilladt at rykke forbindelsen så byggemuligheder bedst muligt kan udnyttes. Forbindelser kan dog kun omplaceres på betingelse af at der oprettes en ny og ligeså brugbar forbindelse. Forbindelsernes kvalitet skal vægtes ift. at sikre rundgang i byen, bedre og kortere forbindelser for bløde trafikanter end bilister og forbindelse til de omkringliggende veje, stier og områder.*

## 5.5 Cykelforbindelser

Der skal sikres tilstrækkelig plads til cykelforbindelser på de angivne strækninger på kortbilag 5. Forbindelserne skal anlægges som separat cykelsti langs med fortov.

På arealer angivet som gågade og pladser kan gadearealet benyttes og der skal ikke anlægges særskilte cykelarealer. For den grønne forbindelse gælder 5.3.

### *Note til 5.5*

*Indenfor lokalplan området skal det sikres at det er trygt og sikkert at færdes som cyklist. Der udlægges derfor areal til cykelforbindelser på de strækninger hvor der ikke i dag har en sådan forbindelse.*

## 5.6 Varelevering

Der skal reserveres areal til varelevering, så det ikke er til gene for den øvrige trafik. Derudover skal der sikres den nødvendig plads og adgangsveje til arealer med affaldshåndtering.

# § 6 PARKERING

## 6.1 Bilparkering

Parkeringspladser skal afmærkes på eller i belægningen og som minimum gives følgende størrelser:

2,5 x 5,0 m ved vinkelretparkering og skråparkering

2,0 x 5,0 m ved længdeparkering.

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.

Op til 10% af parkeringen kan placeres på terræn, hvis det forbeholdes til afsætning, handicapparkering, kortidsparkering samt dele- og elbiler.

Parkering til åben- og tæt-lav boligbebyggelse kan etableres på terræn.

*Note til 6.1*

*Placeres en parkeringsbås op ad en væg eller andre faste genstande bør bredden forøges med 0,5 m.*

## 6.2 Cykelparkering

Cykelparkering skal etableres under hensyntagen til de handelsdrivende og placeres i nærhed af hovedindgang/opgange til boliger eller virksomheder i henhold til parkeringsnormen i 6.3.

## 6.3 Parkeringsnorm for lokalplanområdet

Parkeringsdækningen for boliger er:

1 pr. 100 m<sup>2</sup> dog min. 1 p-plads pr. bolig.

Parkeringsdækningen for erhverv er:

2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for kontor og serviceerhverv.

4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for dagligvarebutikker over 1000 m<sup>2</sup>.

2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker.

2 stk. cykelparkering pr. bolig.

2 stk. cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for detailhandel.

2 stk. cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for kontor- og serviceerhverv

1 stk. cykelparkering pr. 10 siddepladser eller 4 stk. cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> for restauranter, teater biblioteker og lignende.

#### Note til 6.3

Ved øvrige anvendelser vurderes parkeringsdækningen i hvert enkelt tilfælde i henhold til bygge-loven.

Minimum 5% af parkeringspladserne for hver ejendom bør forberedes med ladestandere til elbiler. Ladestanderne skal placeres nærmest hovedindgang/opgange til boliger eller virksomheder.

Ladestandere placeret i forbindelse med virksomheder bør være hurtigt opladende el-standere.

Ved blandet byggeri kan der dispenseres fra p-normen ud fra en vurdering af potentiale for dobbeltudnyttelse af pladserne. Vurderingen er individuel, men tager udgangspunkt i nedenstående skema. Parkeringskrav og mulighed for dobbeltnormering skal genvurderes ved ændret anvendelse i hele eller dele af bebyggelsen. Pladser der er anlagt ud fra et princip om dobbeltudnyttelse kan ikke reserveres til eksklusiv brug for én ejer, uden at der etableres erstatningspladser der opfylder den generelle parkeringsnorm.

Anvendelse	Hverdag	Hverdag	Hverdag	Lørdag	Lørdag	Søndag
	Morgen	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	50 %	60 %	100 %	60 %	60 %	70 %
Dagligvare	30 %	70 %	40 %	100 %	10 %	40 %
Udvalgsvarer og serviceerhverv	30 %	70 %	40 %	100 %	0 %	40 %
Kontor og serviceerhverv	100 %	100 %	5 %	5 %	0 %	0 %
Restaurant, café	30 %	40 %	90 %	70 %	100 %	40 %
Biograf	15 %	30 %	90 %	60 %	100 %	60 %

Reduktion ved dobbeltudnyttelse. Tabellen angiver hvor stor en andel af parkeringen, der forventes belagt om morgenen, omkring middag og om aftenen og i weekenden.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan der fradrages arealer til personalefaciliteter dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

#### 6.4 Handicapparkering

For hver ejendom skal der anlægges et antal parkeringspladser til handicapparkering på terræn og i konstruktion i overensstemmelse med nedenstående tabel:

Anlæggets samlede antal pladser	Kassebiler	Almindelige biler	Handicappladser i alt
5-9	(1)	(1)	1
10-20	1	1	2
21-40	1	2	3

41-60	2	2	4
61-80	2	3	5
81-100	3	3	6
101-120	3	4	7
121-140	4	4	8
141-160	4	5	9
161-180	5	5	10
181-200	5	6	11
201-225	6	6	12
226-250	6	7	13

Handicapparkering skal så vidt muligt placeres tæt på M D Madsensvej, hovedindgange/opgange til boliger eller virksomheder.

Parkeringspladser til handicapparkering skal udføres med mål svarende til mål i vejledning "Udearealer for alle", DS-håndbog 105:2012 eller efterfølgende reviderede udgaver.

#### *Note til 6.4*

*Lift på kassebiler til handicapkørsel kan både være placeret på bilens side eller ved bilens bagende. Der skal derfor i disponeringen af handicapparkering sikres plads til begge typer af kassebiler.*

### **6.5 Ramper til p-anlæg**

Ramper til parkeringsarealer skal gives en frihøjde på min. 2,5 m. Udformning af op- og nedkørselsramper samt ventearealer, skal overholde de til enhver tid gældende regler og vejledende krav i "Håndbog om anlæg for parkering og standsning i byer".

#### *Note til 6.5*

*Ramper skal gives en minimum frihøjde på 2,5 m for at sikre at der er tilstrækkelig plads til kassevogne og lignende.*

### **6.6 Supplerende bestemmelser for delområde B.1**

Den nuværende parkeringskapacitet i delområde B.1 skal fastholdes.

#### *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.*

# § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

I afsnittet om bebyggelsens omfang og placering, er de generelle bestemmelser, der gælder for hele lokalplanområdet oplistet i 7.1 - 7.9. Bestemmelser for enkelte delområder er oplistet i 7.10 - 7.13.

## 7.1 Byggelinjer

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.

Tagudhæng, altaner, markiser og andre mindre dele kan overskride byggelinjen.

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.

Bebyggelse skal placeres med en afstand på minimum 10 m fra den bevaringsværdige bygnings facade på kortbilag 6.

### Note til 7.1

*Primær bebyggelse er områdets hovedbygning(er) indeholdende områdets primære anvendelse.*

*Langs M D Madsensvej er den fastlagte byggelinje placeret så nye bygninger skal have facaden placeret i en linje svarende til det eksisterende byggeri.*

*Facadelinjer er fastlagt for at sikre at fremtidigt byggeri placeres så der dannes en tydelig bykant, der er med til at forme byrummene. Samtidig sikre den at byggeriet trækkes tilbage, så der er tilstrækkelig plads til fremtidig vejanlæg.*

*På den sydøstlige side af Kollerødvej er byggelinjen placeret med en afstand på 4,5 m fra skel.*

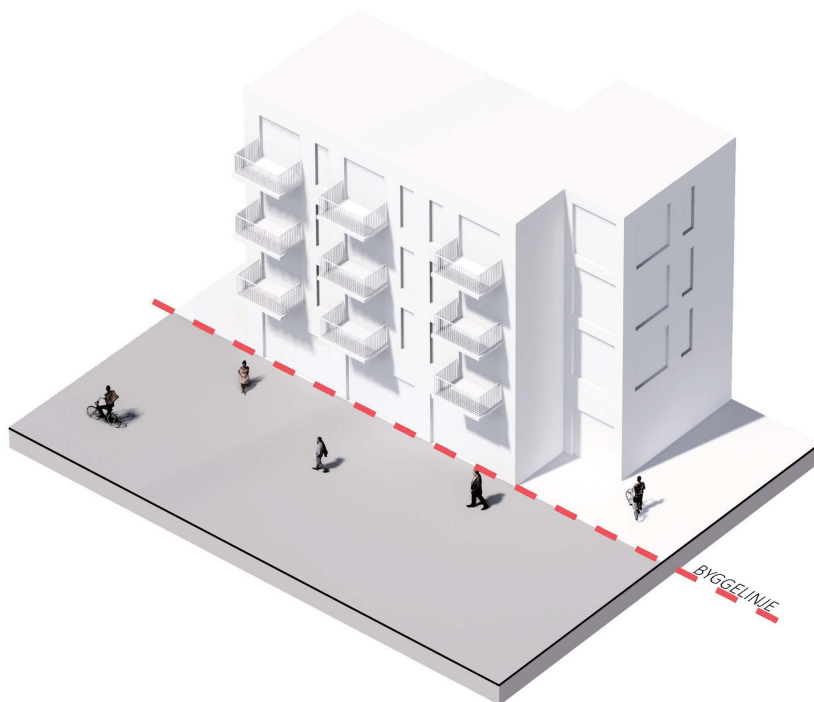
*Langs med Frederiksborgvej er byggelinjen placeret med en afstand på 1,5 m fra skel.*

*Byggelinjen langs Frederiksborgvej og Kollerødvej skal sikre mulighed for placering af supercykelsti. Desuden skal der på Kollerødvej være areal til en højresvingsbane som beskrevet i Allerød kommunes fremkommelighedsanalyse.*

*Bebyggelserne på hjørnerne ud mod krydsene Kollerødvej/Frederiksborgvej/Lilledal og Frederiksborgvej/Amtsvej skal trækkes tilbage i overensstemmelse med facadelinjerne på kortbilaget. De afrundet hjørner sikre bedre oversigtsforhold for trafikken og skaber samtidig mindre pladسدannelser ved krydsene.*

*Ved den bevaringsværdige stationsbygning skal ny bebyggelse placeres mindst 10 m fra facaden, så nyt byggeri giver plads omkring bygningen og ikke overdøver eller skæmmer. Der er derudover højde begrænsninger for de dele af det nye byggeri der placeres tættest på stationsbygningen.*





## 7.2 Bygningshøjder

Bebyggelser kan maksimalt opføres i højderne 11 m, 14 m og 20 m, i de felter der fremgår af kortbilag 6.

Bebyggelse i B.2 må ikke gives en højde på mere end 8,5 m. Se også 7.13 for yderligere bestemmelser for B.2.

Langs lokalplanens afgrænsning, på de strækninger der er markeret på kortbilag 6, må ingen del af bebyggelsen have en højde, der er større end 1,4 m x afstanden til skel.

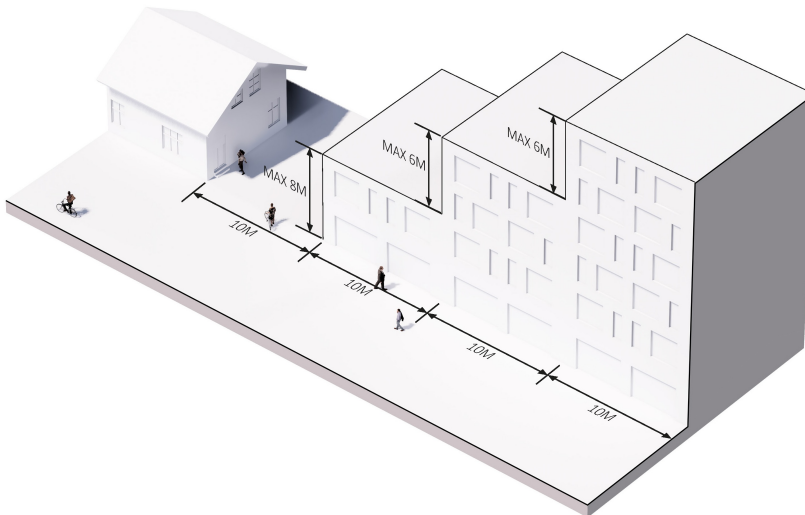
Bygninger der placeres ved siden af den på kortbilag 2 bevaringsværdige bygning, må ikke gives en højde på mere end 8 m inden for de første 10 m af byggefeltet. Byggeriet kan derefter optrappes med 6 m pr. 10 m.

### Note til 7.2

*Inddækning af tekniske anlæg og lignende skal indeholdes i den samlede bygningshøjde.*

*Højdegrænseplanet varetager et hensyn over for de åben-lave boliger, der deler skel med lokalplanområdet, og skal sikre at fremtidig bebyggelse ikke gives en uhensigtsmæssig højde tæt på skel ift. eksisterende nabobebyggelse.*

*For nyt byggeri der opføres ved siden af den bevaringsværdige stationsbygning, er de dele af bygningen der ligger tættest på reduceret i højden. Dette er for at sikre at nyt byggeri ikke gives en højde hvor det visuelt vil overtage. Byggeri kan optrappes i højden, jo længere væk fra stationsbygningen der bygges.*



### 7.3 Tagudformning

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.

#### Note til 7.3

*Primær bebyggelse er områdets hovedbygning(er) indeholdende områdets primære anvendelse.*

*Øverste etage skal rykkes tilbage for at mindske skyggevirkningerne, og for at bygningernes facader visuelt opleves mindre fra gadeplan. Ved tilbagerykning kan arealerne benyttes som udendørsopholdsområder, så som tagterrasse eller lignende.*

### 7.4 Husdybder

Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusiv udeliggende altaner.

### 7.5 Dagslysindtag i boliger

Boliger skal være gennemlyste og have vinduer i facaden mod mindst to verdenshjørner.

#### Note til 7.5

*Bestemmelsen er ikke opfyldt ved udførelse af nicher, kviste eller karnapper i tilknytning til den enkelt bolig. Bestemmelsen skal sikre kvalitet i boligerne med tilfredsstillende dagslys og mulighed for udkig mod flere omkringliggende områder.*

### 7.6 Opholdsarealer

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.

Dele af arealerne til udendørs opholdsarealer kan anlægges til fælles brug for flere.

Der skal for etageboliger være minimum 20 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.

Der skal for tæt-lav være minimum 30 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal bolig.

Der skal minimum være 10 m<sup>2</sup> udendørs opholdsareal pr 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal ved andre anvendelser end bolig.

#### Note 7.6

*Med udendørs opholdsareal forstås en have, altan, terrasse eller lignende, hvor beboerne eller bruger kan opholde sig i det fri. Altaner og tagterrasser indgår i beregningen af opholdsarealet.*

*Torve og pladser kan ikke indregnes i arealerne for de udendørs opholdsarealer.*

*Bruttoetagearealet er boligens samlede boligareal, hvor alle etagers boligarealer indregnes, ydrevægge medregnes i bruttoetagearealet. Beregningsreglerne er fastsat i bygningsreglementet.*

## 7.7 Sigtelinjer

Bebyggelse skal placeres så de på kortbilag 6 sigtelinjer fastholdes.

Sigtelinjen fra Frederiksborgvej/Fritz Hansensvej kan efter kommunens godkendelse tilpasses den grønne forbindelse.

#### Note 7.7

*Lokalplanen fastlægger 4 sigtelinjer/kig der skal fastholdes.*

##### Kig fra stationen og ind på Øen og M D Madsensvej

*Allerød bymidte er opstået omkring stationen, og placeringen af gågaden i umiddelbar forlængelse af stationen er unik, og synligheden på dette skal fastholdes. Den visuelle sammenhæng kan bruges til at synliggøre bymidten som et aktivt og spændende sted for de mange forbipasserende.*

##### Kig langs Amtsvej til Tokkekøb Hegn

*Sigtelinjen sikre et åbent kig til skoven for trafikanter og andre der færdes på strækningen.*

##### Kig langs Skovensvej

*Kigget understøttes på nuværende tidspunkt af vejen forløb. Fremtidigt er det vigtigt at sikre at man fortsat kan opleve skoven.*

##### Kig fra Frederiksborgvej/Fritz Hansensvej

*Kigget er placeret langs den grønne forbindelse. Der skal lægges vægt på at der er en frit lagt akse fra Frederiksborgvej, hvor igennem man tydeligt kan se skovbrynet.*

## 7.8 Bevaringsværdig bygning

Den på kortbilaget 6 markeret 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.

*Note til 7.8*

*Stationsbygningen skal sikres mod nye tiltag, der vil ændre det samlede udtryk. Bygningen skal som hovedregel fastholdes i nuværende form, udtryk og materialer. Facader skal fastholdes i gul, hånd- eller blødstrøget tegl og vinduerne skal udformes som de oprindelig i både proportionering, sprosseinddeling, materialer og farvesætning, dvs. som to eller trerammede kittede trævinduer med karm malet i en mørk grøn og ramme og sprosser malet i hvid. Dørene skal udføres i træ i form af tofløjede, mørk grønne fyldningsdøre med glaspartier. Taget skal fremstå i skifer ligesom dets tagudhæng og snedkerudskårne ornamenter ikke må fjernes. På taget er der i dag en bevaret skorsten og kvist samt enkelte nyere tagvinduer. Skorsten og kvist skal sikres for fremtidige ændringer, mens der i tagfladen mod banen ikke bør etableres flere vindueshuller. I facaden mod gaden kan der eventuelt etableres enkelte yderligere tagvinduer i samme format som de eksisterende, såfremt disse etableres afbalanceret, dvs. med en jævn afstand og en ensartet højde i tagfladen. Se redegørelsesafsnit for bygningens historie.*

**7.9 Sekundær bebyggelse**

Inden for delområde C1, den del af K1 der er nord for Frederiksborgvej, samt de dele af K1 syd for Frederiksborgvej, der benyttes til andre funktioner end bolig, skal sekundær bebyggelse integreres i byggeriet. Overdækninger til kundevogne må dog opføres som en ikke integreret del af byggeriet.

Inden for den resterende del af lokalplanområdet skal sekundær bebyggelse placeres så det fremtræder i en sammenhæng med den øvrige bebyggelse.

Derudover skal sekundær bebyggelse placeres bag den på kortbilag 6 angivne byggelinje, må sammenbygges over skel og skal placeres i en afstand på mindst 0,5 m i skel mod veje og stier.

*Note 7.9*

*Sekundære bygninger er mindre udhuse, skure og overdækninger til bl.a. cykelparkering, affaldscontainere og lignende.*

*For at undgå områder der får en karakter af bagside/baggård skal sekundær bebyggelse integreres i byggeriet inden for delområde C1, den del af K1 der er nord for Frederiksborgvej, samt de resterende dele af K1, der ikke benyttes til bolig.*

*De resterende dele af lokalplanområdet har i højere grad karakter af boligområder, hvor det er naturligt at der også er fritliggende og synlige sekundære byggerier. Der lægges vægt på at sekundære bebyggelser udformes så de ikke dominere områderne, med indgår i en helhed, hvor det primære byggeri fortsat er det mest fremtrædende.*

**7.10 Supplerende bestemmelser for delområde C1**Pavilloner

Der må opføres mindre pavilloner på M D Madsensvej i en højde på maksimalt 3,5 m.

Varegårde mv

Varegårde, vareindlevering, affaldshåndtering og lignende skal integreres i det samlede byggeri.

*Note til 7.10*

*Af hensyn til både butik og boliger skal varegårde og lignende integreres i byggeriet. Herved kan butikken drive virksomhed og modtage varer samtidig med at boligerne ikke generes af unødvendig*

*støj. Derudover sikres det også at ingen af bebyggelsens facader fremstår som bagsidearealer. I byggerier med både erhverv og boliger er det vigtigt at bygningerne udformes, så den bygningstransmitterede støj mindskes mest muligt.*

#### **7.11 Supplerende bestemmelser for delområde K1**

Bebyggelse nord for Frederiksborgvej skal placeres så der skabes et opholdsområde fælles med Mungo Park.

Bebyggelsen skal placeres og udformes så der sikres kig fra Fritz Hansensvej mod skoven. Som i princippet vist på kortbilag 6.

#### **7.12 Supplerende bestemmelser for delområde BE.1 og BE.2**

Hvis stueetager i bebyggelser langs med de i 3.11 og 3.12 angivet veje, anvendes til centerformål, skal facaderne indrettes med åbne facader.

*Note til 7.12*

*Krav til åbne facader beskrives i 8.9.*

#### **7.13 Supplerende bestemmelser for delområde B.2**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

# § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

I afsnittet om bebyggelsens ydre fremtræden, er de generelle bestemmelser, der gælder for hele lokalplanområdet oplistet i 8.1 - 8.15. Bestemmelser for enkelte delområder er oplistet i 8.16 - 8.17.

## 8.1 Generelt

Materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden, skal gennemføres med en høj arkitektonisk standard og kvalitet.

## 8.2 Tagmateriale

Saddeltage skal beklædes med tegl i neutrale nuancer, skifer eller udføres som grønne tage.

Flade tage skal udføres som grønne tage eller som udendørs opholdsarealer med tydeligt grønt præg, når de er synlige fra omkringliggende bebyggelser. Ikke synlige flade tage kan udføres med tagpap eller andre egnede tagmaterialer.

På bygninger med fladt tag, hvor øverste etage er indrykket, skal den indrykket etage fremstå i andre materialer og farver end den resterende bygning.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

### *Note til 8.2*

*Den indrykket tagetage gives et andet materiale for at bygningen i højere grad visuelt fremstår afsluttet med en etage der skiller sig ud og fungerer som tag, på trods af bygningens udformning med fladt tag. Eksempel kan ses af referencefoto.*



*Foto: Jakobs hus, Carlsberg byen*

*Tagmaterialer med et glanstal på mindre end 10, vil normalt kunne opfattes som ikke reflekterende.*

### 8.3 Kviste og tagvinduer

Kviste og tagvinduer skal placeres så de i rytme og størrelse følger den øvrige bygnings facadeudformning. De skal gives i design og materialevalg fremstå som en samlede del af bebyggelsen.

### 8.4 Facadematerialer

Bebyggelsens facader skal udføres i tegl, træ eller som grønne facader. Mindre partier og op til 25% af facaden kan udformes i metal eller glas. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facadematerialer, der virker blændende på omgivelserne, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Se 12.3 for øvrige bestemmelser om solenergi.

Ved valg af facadematerialer skal der, for tegl og træ, lægges vægt på materialernes patineringssevne.

Se 8.15 og 8.16 for særlige facadebestemmelser for parkeringshuse og delområde C.1.

#### *Note til 8.4*

*Der lægges vægt på at der i valg af materialer til bebyggelsen, indarbejdes referencer til byens historie med teglværker, møbelproduktion, skov og natur.*

### 8.5 Teglfacader

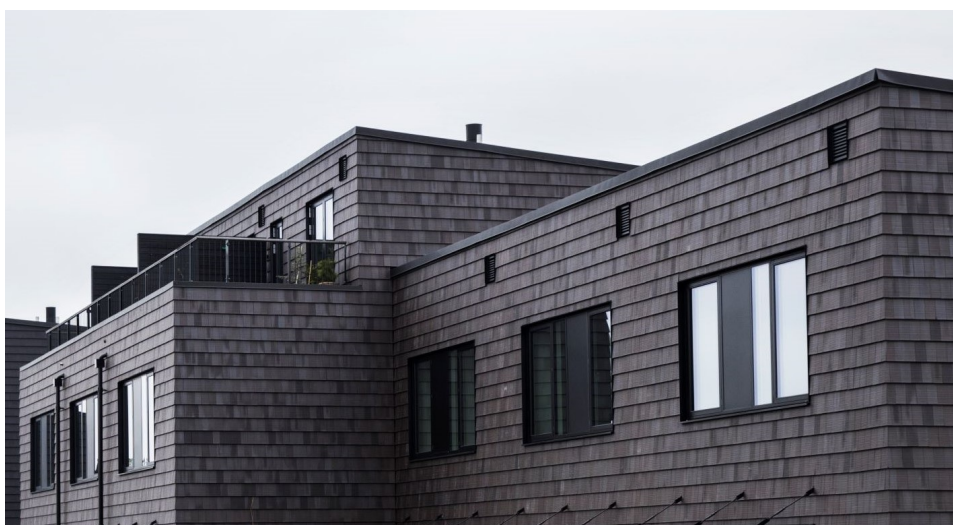
Facaden skal fremstå som blank mur eller vand- eller sækkeskuret. Teglsten skal fremstå med en variation af fortrinsvis varme farver. Der skal være variation i den enkelte stens farver og stenene imellem. Tegl skal være hånd- eller blødstrøgne.

### 8.6 Træfacader

Træ skal fremstå som ubehandlede, olierede, brændt eller farvebehandlet i neutrale farver (jordfarver, sort og grå).







*Note til 8.6*

*Brændt træbeklædning (Yakisugi) er en traditionel japansk metode til træbeskyttelse.*

### **8.7 Grønne facader**

For at sikre et grønt og frodigt udtryk for grønne facader, skal sammensætningen af den valgte

beplantning sikre at facaden fremstår grøn i mindst 3/4 dele af året.

Grønne facader skal udformes så der gennem valg af beplantning sikres et varieret udtryk.

#### *Note til 8.7*

*Grønne flader giver en forbedret luftkvalitet i byen og mere synligt grønt i bybilledet øger den rekreative oplevelse.*

### **8.8 Vinduer**

Vinduer skal udføres med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan der anvendes let tonet eller svagt coatet glas, dog ikke i stueetagen. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og anden form for tildækning således at det får karakter af facadebeklædning, dog må der for dagligvarebutikker coates på den nederste del af vinduet i en højde op til 1,40 m målt fra det udendørsterræn.

#### *Note til 8.8*

*Åbne og ikke tildækkede vinduer er med til at skabe mere trygge og aktive facader og byrum.*

### **8.9 Åbne facader**

Stueetager markeret på kortbilag 7 skal indrettes med 'åbne facader', og må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner. Hvis der indrettes publikumsorienterede funktioner i stueetager, der ikke er markeret på kortbilaget, gælder samme regler for facadens udformning.

Facaderne skal udformes med 50-75% 'åbne facader', som består af oplukkelige og transparente partier, herunder indgangspartier. Transparente partier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes, dog må der for dagligvarebutikker coates på den nederste del af vinduet i en højde op til 1,40 m målt fra det udendørsterræn. Ikke åbne dele af facaden skal udføres efter de øvrige facadebestemmelser for stueetager.

#### *Note til 8.9*

*Hensigten med at stille supplerende krav til udformningen af aktive stueetager er at understøtte det ønskede byliv. Gennemsigtige facadepartier understøtter interaktion og visuel kontakt mellem funktionen i stueetagen og den, som færdes i byrummet udenfor.*

*På vinduer på dagligvarebutikker er fastsat en maksimal højde på 1,40 m hvortil der må coates. Højden tilgodeser et behov for at arealer langs med vinduespartier kan indrettes til brug i butikken, dog skal arealerne indrettes på en måde så funktion og aktivitet fortsat er aflæseligt fra gaden, og er med til at genere byliv.*

### **8.10 Altaner og tagterrasser**

Altaner skal fremstå som en integreret del af facadens arkitektur. Altaner skal etableres som inde liggende, ophængt eller en kombination af begge dele. Altaner må målt fra facaden ikke gives en dybde på mere end angivet i skemaet.

--	--	--

Afstand til modstående bygning	Altandybde mod veje og passager (målt fra facade)	Altandybde væk fra veje og passager (målt fra facade)
Under 8 m	Ingen altaner	Ingen altaner
8 m til 10 m (Eks. dele af Torvestrædet)	70 cm	90 cm
10 m til 14 m (Eks. Stationspassagen)	90 cm	110 cm
14 m til 25 m (Eks. M D Madsensvej)	110 cm	130 cm
over 25 m (Eks. Allerød Stationsvej)	130 cm	150 cm

Udformningen af værn skal tilpasses den enkelte bygning.

Mod veje og passager skal udeliggende altaner etableres minimum 4,5 m over terræn.

Tagterrasser skal trækkes mindst 0,5 m tilbage fra de dele af facadens kant, der ligger med udsyn til altaner og tagterrasser på etager nedenfor.

*Note til 8.10*

*Tagterrassernes tilbagetrukket kant skal sikre at en større del af tagterrasserne på etagerne nedenfor kan benyttes som private opholdsområder uden væsentlig indbliksgener.*

### 8.11 Forbindelser

Forbindelser der overdækkes/integreres i bygningen skal udformes i samme materiale som det øvrige byggeri og være velbelyste. Der skal sikres gennemkig og indhak og retningsskift må ikke forekomme. Facader ind mod forbindelsen skal så vidt muligt indrettes med åbne facader eller vinduer.

*Note til 8.11*

*Tunneller, porte og overdækkede gennemgange opleves generelt som utrygge, derfor skal passager udformes med belysning så rummets udstrækning er tydelig. Derudover skal det sikres at man tydeligt kan orientere sig om hvilket byrum man bevæger sig hen imod. For at sikre en tryk oplevelse når man færdes gennem passagen må der ikke forekomme indhak eller markante retningsskift der umuliggøre at man kan bevare det samlede overblik. Det bestræbes at der placeres butiksvinduer og lignende åbne og levende facader ud mod passagerne, for at skabe en tryk oplevelse og modvirke hærværk. Materialer skal vælges så de afspejler det byggeri forbindelsen er en del af.*

### 8.12 Varegårde

Varegårde, vareindlevering, affaldshåndtering og lignende skal afskærmes og integreres i den øvrige bebyggelse på en måde, så farver og materialer fremstår som en del af den øvrige arkitektur.

### 8.13 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelses arkitektoniske udformning skal være i harmoni med den omkringliggende bebyggelse så området fremstår som en helhed.

Småbygninger skal udføres i tegl, træ eller træ og stål, og følge bestemmelserne 8.4 - 8.6.

Flade tage skal udføres som grønne tage.

#### 8.14 Parkering

Der må ikke etableres synlig bilparkering i stueetagen, men kun etableres adgange til parkeringen og ramper.

For parkering i delvis nedgravede kældre gælder at ingen dele af kælderen må være mere end 1 m over terræn.

Der må kun etableres synlig parkering i stueplan i egentlige parkeringshuse og i delområderne B1, B4 og i den del af K1, der ligger syd for Frederiksborgvej.

##### Note til 8.14

*Parkering må ikke være synlig i stueetagen, da færdselszonen for gående skal fremstå attraktiv og inviterende. I delområderne B1, B4 og de dele af K1 der er syd for Frederiksborgvej er det dog tilladt at etablere synlig parkering i stueetagen, da det i B4 og i de dele af K1 der er syd for Frederiksborgvej, kan være hensigtsmæssigt som en afværgende foranstaltning ift. jordforureningen i de pågældende områder. For B1 er det tilladt at have synlig parkering i stueetagen, for at sikre tilstrækkelig plads til både at fastholde den eksisterende mængde pendler parkering, og samtidig kunne udvikle området yderligere.*

#### 8.15 Parkeringshuse

Parkeringshuse skal fremstå som samlede bygninger med en særlig karakter. Facadernes materialer og farver skal sammensættes så de indgår i en samlet helhed. Udformningen af facaderne skal i udtryk forholde sig til det omkringliggende byggeri, de tilstødende byrum og gader. Mindre dele af de enkelte facader må fremstå helt lukkede. Det skal sikres at lys fra billygter ikke generer nabobebyggelse.

##### Note til 8.15

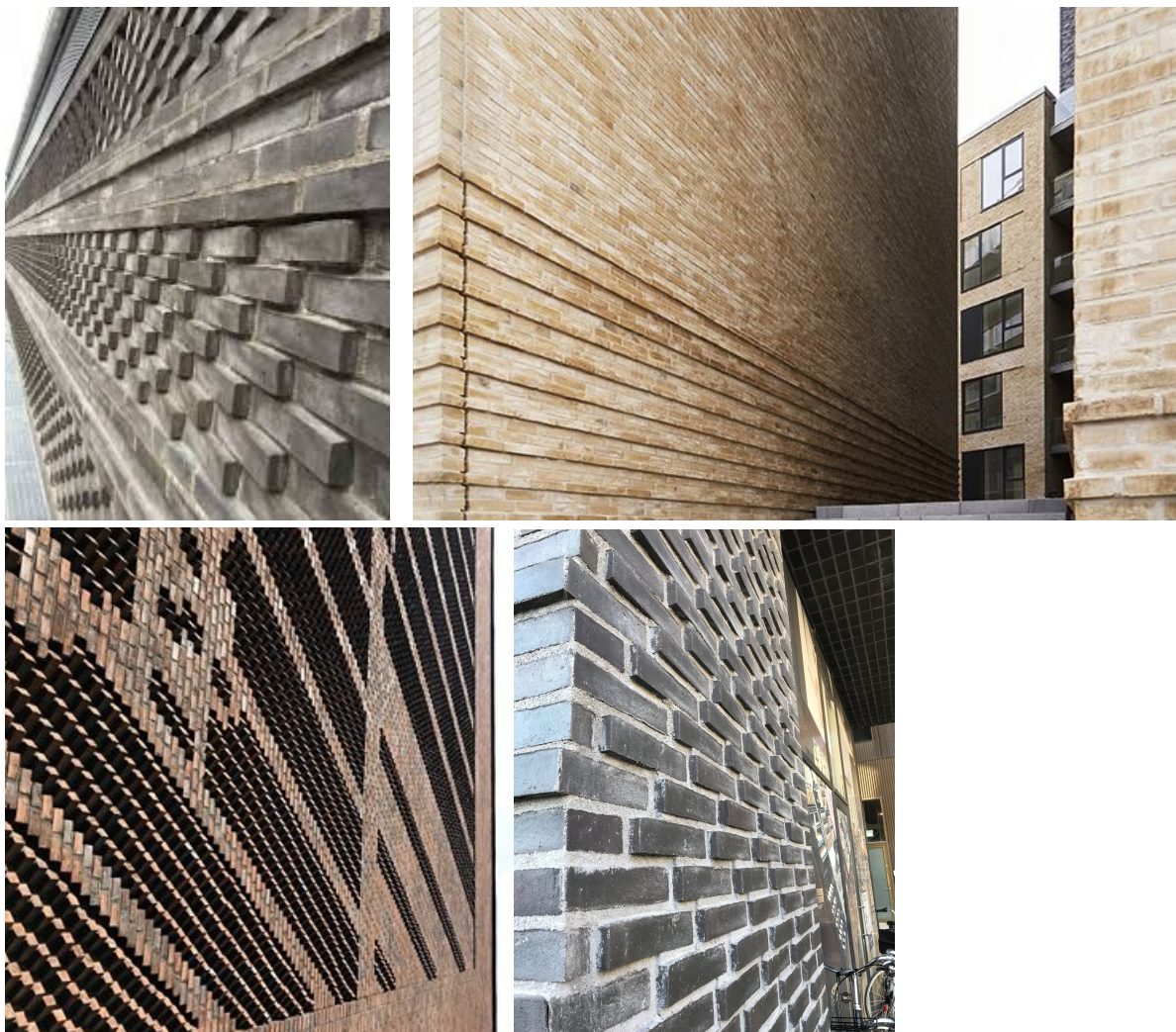
*Parkeringshuse må i kraft af deres funktion gerne i udtryk skille sig ud fra den øvrige bebyggelse. Facader kan fremstå mere åbne, da der behov for udluftning. En mere åben facade giver større synlighed på bygnings funktion, og samtidig vil brugeren opleve det mere trygt at færdes i p-huset. Facader kan gives et mere særligt udtryk både ved udtryk og funktion, eksempelvis kan facader udformes som fuldt dækkende begrønnede facader, med facademotiver eller -mønstre, eller som facader der tilbyder en aktivitet som eksempelvis klatrevæg eller lignende.*

#### 8.16 Supplerende bestemmelser for delområde C.1

I stueetager skal der lægges større vægt på facadernes detaljering og overgangen mellem stueetagen og 1. sal skal markeres i facaden.

Detaljering i stueetagen i teglfacader kan udformes som på de viste eksempler.





Som alternativ til detaljering i stueetagen på byggeri i træ- eller murværk, kan de lukkede dele af facaden på byggerier langs den grønne forbindelse begrønnes eller udformes som grønne facader.

Facader på mere end 35 m skal opdeles i mindre enheder så de klart fremstår som opfattede enkelt huse, dette kan opnås ved brug af følgende elementer: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet eller rytme. Hvis en bebyggelse strækker sig over flere ejendomme, skal de oprindelige matrikelskel danne grundlag for facadeopdelingen.

Byggerier mod ankomstzonerne markeret på kortbilag 7, skal gives en markant facade eller bygningshjørne ud mod ankomstarealerne. Dette kan gøres ved dele af bygningen udformes med større detaljering for en samlede bygningsdel, udsmykkes med kunstinstallationer eller på anden måde gives en bearbejdning der skiller sig ud.

Pavilloner på M D Madsensvej skal udføres i glas, træ eller stål. Pavilloner i træ skal udføres i overensstemmelse med 8.6. Pavilloner i stål skal fremstå som ubehandlede, i neutrale farver (jordfarver, sort og grå) eller i cortenstål.

Bygninger der placeres ved siden af den på kortbilag 6 markeret bevaringsværdige bygning (Stationsbygningen), skal i valg af materiale tage hensyn til den bevaringsværdige bebyggelses materiale. Dette kan opnås ved at det pågældende materiale enten er i harmoni eller i tydelig kontrast med stationsbygningen.

*Note til 8.16*

*Variation i bygningernes udformning og udtryk giver en større oplevelse for dem der færdes i området. Særligt i bymidte områder er det vigtigt at bygninger ikke fremstår monotone og ensartet, da gående og cyklister bevæger sig med en langsommere fart end biler, og derfor, i kraft af deres tempo, har større mulighed for at opleve variationer og detaljeringer i byrummene. Disse faktorer er medvirkende til at byrummene opleves mere indbydende og interessante.*

*Stueetagers facader skal gives en yderligere arkitektonisk bearbejdning med flere detaljer end den øvrige del af bygningen, så der opleves en større variation. Variationen kan udformes som særlige udformninger af indgangspartierne, integreret opholds- og siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning eller en ekstra bearbejdning af facadematerialet, eksempelvis ved en anden orientering eller detaljer i et mønster. Det er sjældent tilstrækkeligt med en facadebearbejdning, som svarer til de øvrige etagers.*

*Byggeri der placeres sig i ankomstzonerne til bymidten, skal gives en ekstra opmærksomhed. Bygningerne skal være med til at signalere at man her møder bymidten, og gøre de der færdes der nysgerrige på området.*

*Materialer og farver kan vælges så de enten harmonere eller er i kontrast. Harmonerende materialer skaber en visuel sammenhæng, hvor kontraster skaber en stærk modsætning, som netop derved fremhæver materialerne i forhold til hinanden.*

**8.17 Supplerende bestemmelser for delområde K.1**

Byggeri til kulturfunktioner kan for facader gives en udformning og udtryk, der forholder sig til bygningens funktion.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

I afsnittet om ubebyggede arealer, er de generelle bestemmelser, der gælder for hele lokalplanområdet oplyst i 9.1 - 9.11. Bestemmelser for enkelte delområder, byrum og gadeforløb er oplyst i 9.12 - 9.16.

**9.1 Friarealer**

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, parkering, pladser eller stier skal indrettes som opholdsarealer.

**9.2 Tilgængelighed**

Udendørsområder, herunder også veje og stier, skal udføres med fokus på tilgængelighed og skal være i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejledninger.

**9.3 Beplantning**

Al beplantning på veje, pladser og andre offentligt tilgængelige arealer skal sammensættes af velegnet, tilpassede arter, om muligt hjemmehørende arter. Bestemmelsen gælder ikke private haver.

*Note til 9.3*

*For at sikre biodiversiteten inden for området, skal valget af planter så vidt muligt tage udgangspunkt i hjemmehørende arter. Arterne bør være nektarrige og fungere som føde for en større gruppe insekter.*

*På alle områder, der kan opfattes som fælles og offentlige skal der arbejde for at hjemmehørende arter indarbejdes i plantevalget. Såfremt at et pågældende områdes beplantningsudtryk kan opnås ved at benytte hjemmehørende arter, skal disse benyttes frem for andre. I private haver og andre sammenlignelige private udendørsopholdsområder reguleres plantevalget ikke.*

Liste med et udvalg af hjemmehørende arter*Store træer (15-45 m):*

*Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dunbirk, 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):*

*Benved, Hassel, Hyld, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skovæble, Taks, Tørst, Vrietorn, Kirsebærkornel (Cornus Mas).*

*Buske:*

*Dunet gedeblad, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose, Aroniabuske (surbær).*

*Klatre- / slyngplanter:*

*Humle, Kaprifolie, Vedbend.*

**9.4 Bevaringsværdig beplantning**

De på kortbilag 7 udpegede træer og træerækker skal bevares.

Træerækkerne omfatter allébeplantningen på M D Madsenvej, Allerød Stationsvej og Lilledal samt træerækken i Mølcks passage.

*Note til 9.4*

*Det er for de udpeget træerækker og allébeplantning ikke det enkelte træ, der udpeges som bevaringsværdigt, men den samlede helhed de danner. Det vil med dispensation fra lokalplanen være muligt at fælde og udskifte enkelte træer f.eks. i forbindelse med sygdom, hvis det sikres at der foretages genplantning så der ikke opstår huller, der vil bryde det samlede udtryk. Der skal ved genplantning lægges vægt på at art og træstørrelse er i harmoni med den resterende del af alléen/træerækken.*

**9.5 Beplantning på arealer med parkering på terræn**

Der skal på arealer der indrettes til parkering på terræn begrønnes efter nedenstående princip.

For parkering modstående rækker, skal der mellem rækkerne gøre tilstrækkelig plads til at der kan anlægges en træerække og det nødvendige vækstmedie. Træer skal placeres med en maksimal afstand svarende til 3 parkeringspladser.

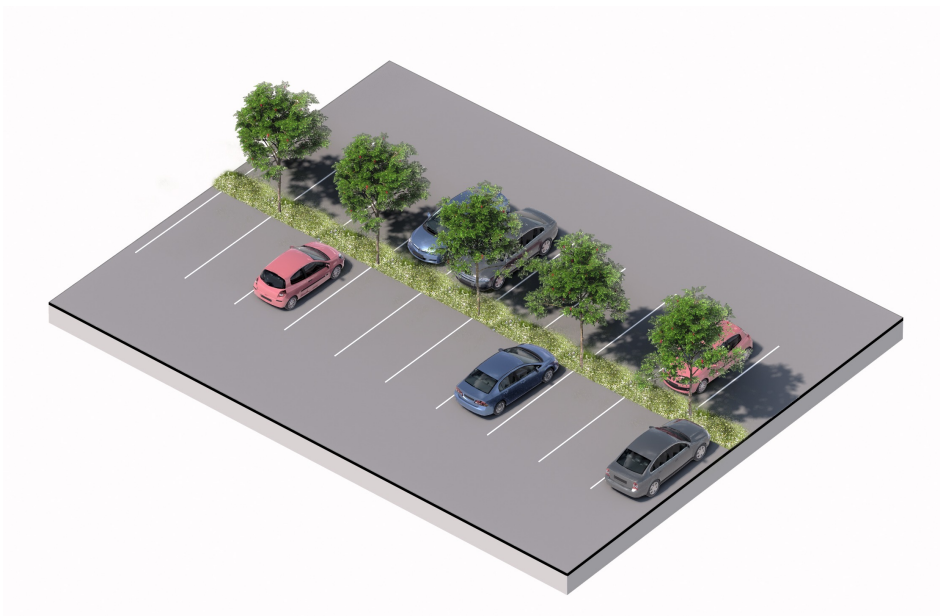
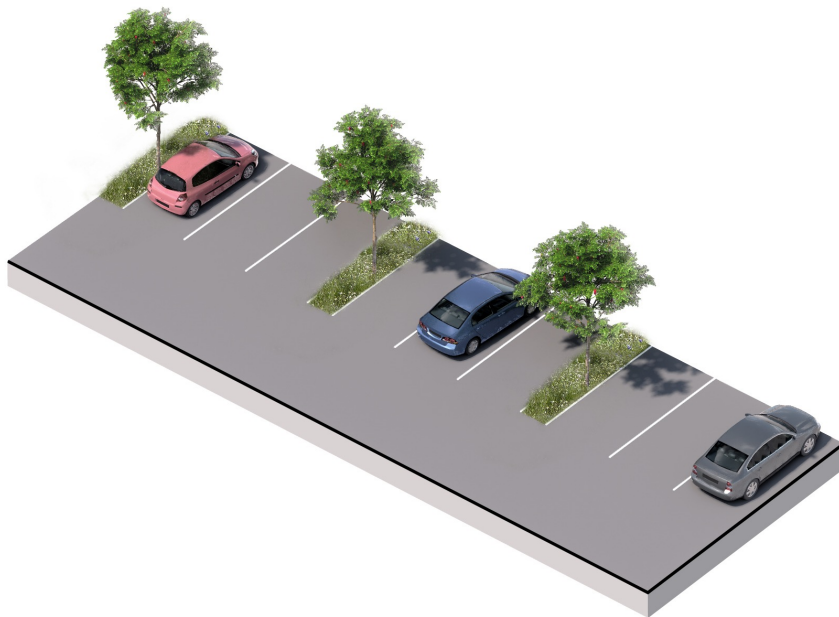
For parkering i enkeltstående række kan der enten beplantes efter ovenstående princip, eller anlægges et plantehul i parkeringspladsens samlede længde med minimum ét træ efter hver 3. parkeringsplads.



Se illustration i note.

#### Note til 9.5

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet bør højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for træernes drypzoner bør anlæg, terrænregulering eller udgravning ikke foretages, idet det forringer træernes vækstvilkår. For at forhindre jordkomprimering bør de fremtidige grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder, f.eks. ved indhegning af træernes rodzoneareal.



## 9.6 Plantehuller

Træer skal gives et plantehul med en passende størrelse, der kan sikre at træet kan vokse og trives på den givende placering. Plantehuller med plads til flere træer kan gives en mindre størrelse pr. træ end for enkeltstående træer, da beplantningen kan være fælles om en del af pladsen.

### Note til 9.6

Der kan for plantehuller sættes følgende retningsangivene størrelser:

- træer plantet i åbne bede skal gives minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.
- træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, hvoraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> skal være åbent omkring stammen.

## 9.7 Hække og hegn

Hegn skal etableres som levende hegn eller fast hegn med begrønning. Hvis faste hegn begrønnes skal beplantningen bestå af hjemmehørende arter. Til støtte for det levende hegn, kan der opsættes trådhegn bag det levende hegn med en maksimal højde på 1,2 m – dog aldrig højere end det forventede tilvoksede levende hegn. Ingen levende hegn må være højere end 1,80 m.

## 9.8 LAR

Der kan inden for lokalplanområdet anlægges områder til Lokal Afledning af Regnvand (LAR). LAR-anlæg skal enten anlægges med beplantning eller gives et andet egentligt rekreativt udtryk i form af et bassin, en forsænket plads eller lignende.

LAR-anlæg der anlægges med beplantning skal gives et udtryk, der er i overensstemmelse med den øvrige beplantning i det pågældende område.

### Note til 9.8

*LAR-anlæg der ikke anlægges med beplantning, skal på anden måde tilføre et rekreativt element. Dette kunne være et bassin i forbindelse med et grønt område, et spejlbasin med mindre vandkunstelementer, en forsænkning af en plads eller et andet byrum, der kan fungere til ophold og anden rekreativ anvendelse.*

*Det er ikke alle område i bymidten der er egnet til nedsivning pga. jordbundsforhold og jordforurening. Det kan derfor være nødvendigt at anlægge evt. LAR-anlæg med fast bund, så de blot har en forsinkende effekt. Anlæg af LAR kræver tilladelse fra Allerød kommune.*

## 9.9 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn.

I forbindelse med byggemodningen af området kan der dog foretages de nødvendige terrænreguleringer, hvis det gør sig gældende, at:

- det er en forudsætning for brug af bebyggelsen,
- det er en forudsætning for indplacering af kørebaner og stier,

- det er en forudsætning for at sikre lokal afledning af regnvand,
- det er en forudsætning for niveaufri adgang.

*Note til 9.9*

*Terrænregulering skal vurderes i forhold til bevaringsværdig beplantning.*

### **9.10 Udendørs oplag**

Fællesarealer og ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, campingvogne, uindregistrerede biler og lignende.

*Note til 9.10*

*Byggematerialer kan dog oplagres kortvarigt i forbindelse med byggearbejder på ejendommene.*

### **9.11 Belægning**

Alle gangarealer skal anlægges med Allerødfliisen og gives et sammenhængende og ensartet udtryk. Langs primære veje, se kortbilag 4, kan gangarealer anlægges med fortovfliser.

### **9.12 Supplerende bestemmelser for delområde C.1**

Der skal lægges særlig vægt på indretning og udformning af pladser og øvrige byrum inden for delområdet C.1.

Udformningen af byens pladser skal indbyde til leg, ophold og fælles aktiviteter, og kan tilføres kunst- og vandinstallationer.

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

### **9.13 Supplerende bestemmelser for M D Madsensvej**

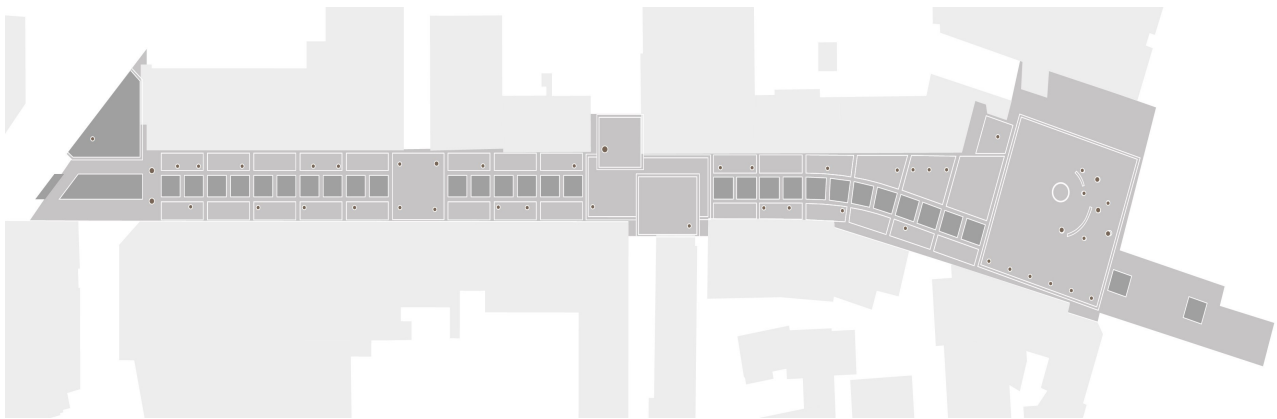
Beplantningen på M D Madsensvej skal anlægges i bede der i form og placering forholder sig til belægningens struktur, se note til 9.13. Bede skal placeres forskudt, så der dannes et mere snoet forløb, dog under hensynstagen til at der kan udlægges de nødvendige arealer til redningskøretøjer. Bede kan gives en størrelse på op til 20 m<sup>2</sup>. Kanter på bede kan gives en multifunktionel anvendelse, og fungere som eksempelvis bænke, legeområder, cykelstativer eller lignende.

Beplantningen på M D Madsensvej skal gives et frodigt udtryk. Det skal ved anlæggelsen af de enkelte bede sikres en varierede højde på beplantningen, og at beplantningen, ud over allérækken, som minimum udgøres af buske og stauder/urter.

*Note om 9.13*

*M D Madsensvejs samlede belægning kan ses af nedenstående figur. Belægningen på M D Madsensvej er udlagt, med en klart defineret "kørebane" i mørke firkanter og en lysere nuance i de øvrige dele. Som afgrænsning af de mørkere firkanter og som alternativ til opstribning på belægningen er der benyttet en hvid flise til at markere vandrender, handicapparkering og krydsningspunkter. I den*

videre bearbejdelse og nyindretning af M D Madsensvej, skal der tages højde for belægningens udtryk. Nye elementer skal respektere linjer og mønstre, så nye dele ikke skæmmer den oprindelige struktur, men i højere grad tager udgangspunkt i og indpasses. Det er intentionen i nyindretningen af M D Madsensvej, at området med de mørke fliser indsnævres, og formgives så det lange lige forløb brydes op, og gives et mere snoede forløb med plads til mere beplantning og opholdsmuligheder.



#### 9.14 Supplerende bestemmelser for den grønne forbindelse

Den grønne forbindelse, som vist på kortbilag 5, skal udlægges som en sammenhængende grøn og rekreativ gang og cykelforbindelse. Beplantning skal udformes som illustreret på skitsen, og skal gives et udtryk af stiliseret skov. Beplantning skal for hele det grønne strøg bestå af både træer, buske og stauder/græsser og gives en varierede højde. Der skal i valg af beplantning sikres at minimum 1/4 af træer og buske er stedsegrønne. Den øvrige beplantning kan være løvfældende træer og buske, der kan indpasses og trives i bymæssige sammenhænge. Der skal lægges vægt på at beplantning gives en variation i form af blomstringstider og farver, barkstruktur, farver på grene og lignende, så det giver et oplevelsesrigt forløb.

Beplantning på Kulturtorvet skal sammentænkes og harmonere med beplantningen i den grønne forbindelse.

Bede kan udformes så kanterne kan gives en multifunktionel anvendelse, og fungere som eksempelvis bænke, legeområder, cykelstativer eller lignende.

Note til 9.14

Forbindelsen skal være med til at binde bymidten to skove, Ravnsholt og Tokkekøb Hegn, sammen på tværs af byen. Den grønne forbindelse udformes så den i sit udtryk fremstår som stiliseret skov, med en blanding af både løvfældende og stedsegrønne træer og beplantning i flere niveauer. Forbindelsen udlægges primært til bløde trafikanter.

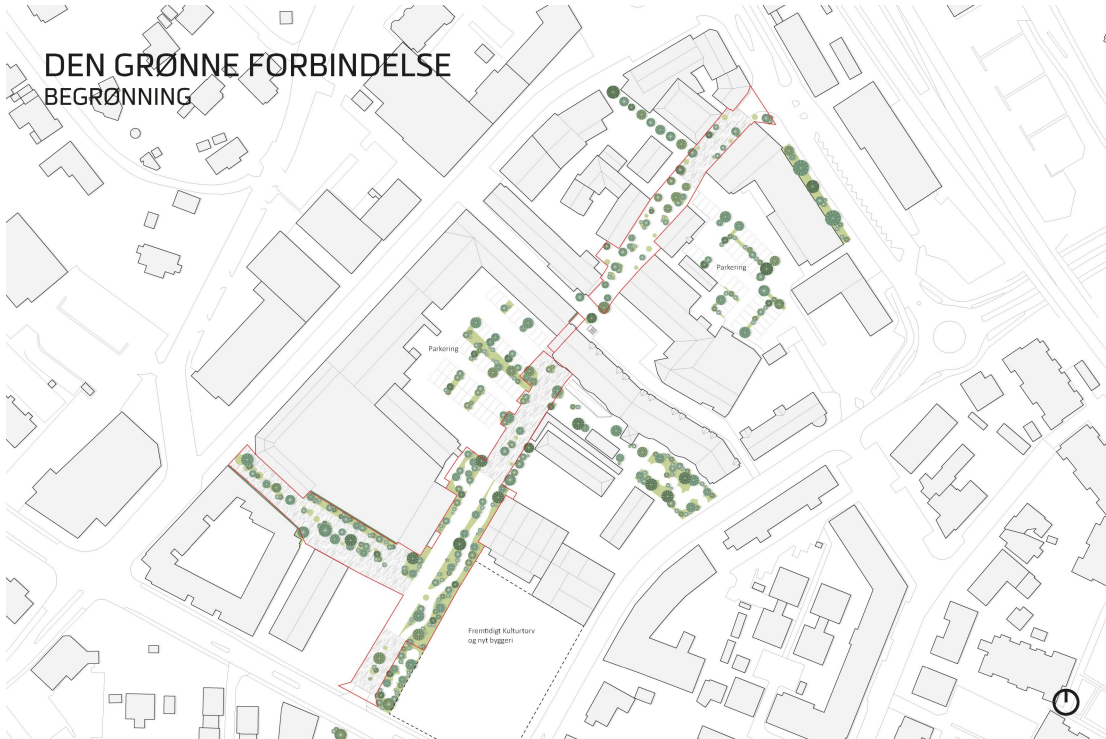


Illustration kan findes i fuld størrelse i lokalplanens bilag.

### 9.15 Supplerende bestemmelser for grønt område ved Amtsvej

Der skal på den på kortbilag 5 markeret plads ved Amtsvej anlægges et grønt rekreativt område. Området skal anlægges med solitære træer, mindre buske, og indrettes med byudstyr så det er egnet til ophold. Der kan derudover også anlægges mindre vandelementer.

Der kan anlægges en sti gennem området som kan fungere som forbindelse fra Amtsvej i retningen af den grønne forbindelse.

### 9.16 Supplerende bestemmelser for delområde B.4 og den del af K1, der er syd for Frederiksborgvej

Der skal for hver sammenhængende boligbebyggelse udlægges areal til legeplads.

Der skal sikres plads til de nødvendige brandredningsarealer.

Ved etagebebyggelse skal gårdrum have tilfredsstillende lysforhold.

Ved tæt-lav bebyggelse skal forhaver fremstå åbne, og der må kun sættes hegn vinkelret på bebyggelsen. Hegn skal overholde 9.7. Forhaver skal gives en størrelse, så der er tilstrækkelig plads til at kunne indrette et fredeligt opholdsområde og samtidig sikre færdsel til og fra bolig, cykelparkering og evt. renovations håndtering. Ligeledes skal evt. baghaver gives en størrelse, så der er et udendørs opholdsareal, der er passende til boligens størrelse.



# § 10 DETAILHANDEL OG BUTIKSSTØRRELSER

## 10.1 Arealer til butikformål

Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 25.000 m<sup>2</sup>.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup> etageareal og for udvalgswarebutikker til 2.500 m<sup>2</sup>.

# § 11 SKILTNING OG BELYSNING

## 11.1 Generelt

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

## 11.2 Skiltning ved beboelse

Der må kun skiltes med oplysningsskilte relateret til boligbebyggelsen og for mindre liberale virksomheder etableret i boliger. De nævnte virksomheder må maksimalt have ét skilt, der ikke er større end 30 x 30 cm. Skiltet skal placeres på facaden i stueetagen.

## 11.3 Skiltning ved butikker og erhverv

Placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Bygningens hoved- og fagopdeling skal respekteres, således at sokler, gesimser, søljer og andre karakteristiske facadeelementer friholdes for skiltning.

Skilte på facader skal udføres som planskilte i maksimalt 40 cm højde.

Skilte må kun opsættes på facaden i stueetagen. Dog kan der skiltes på vinduer på 1. sal, hvis de bagvedliggende lokaler er indrettet til erhverv.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.

Der må kun skiltes på facader vendende ud mod gågade eller vej. Der må ikke opstilles faste fritstående flagstænger, pyloner el. lign. Der kan dog ved indkørsel til p-arealer tilbagetrukket fra vejen opsættes en pylon med en maksimal størrelse på 0,5 x 3 m, som henvisning til det specifikke parkeringsareal.

Der må ikke reklameres for produkter og lignende på facader eller vinduer ved liberale erhverv.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

*Note til 11.3*

*Mange butikker benytter sig af flytbare skilte som bukke- eller sandwich skilte. Er skiltene opsat på kommunalt ejet areal kan de opsættes i henhold til det til enhver tid gældende "Regulativ for benyttelse af gadeareal i Allerød Kommune"*

#### **11.4 Belysning**

Belysning skal udformes på en måde, der medvirker til at give bymidten en kvalitativ og arkitektonisk bymæssig identitet. Belysningen skal udføres med en grundbelysning og kan tilføjes effektbelysning.

Grundbelysning skal sikre, at byrummene opleves gode at færdes i. Effektbelysning skal iscenesætte byrummenes særlige karakter, elementer, vartegn og eventuelt vandelementer, se også 11.5.

*Note til 11.4*

*Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event.*

*Belysning inden for lokalplanområdet skal udformes i overensstemmelse med Allerød kommunens belysningsplan.*

#### **11.5 Supplerende bestemmelser for C1**

Belysning på den grønne forbindelse, på M D Madsensvej og på den del af Torvestrædet, der forbinder M D Madsensvej med Allerød Torv skal etableres som en kombination af grundbelysning og effektbelysning.

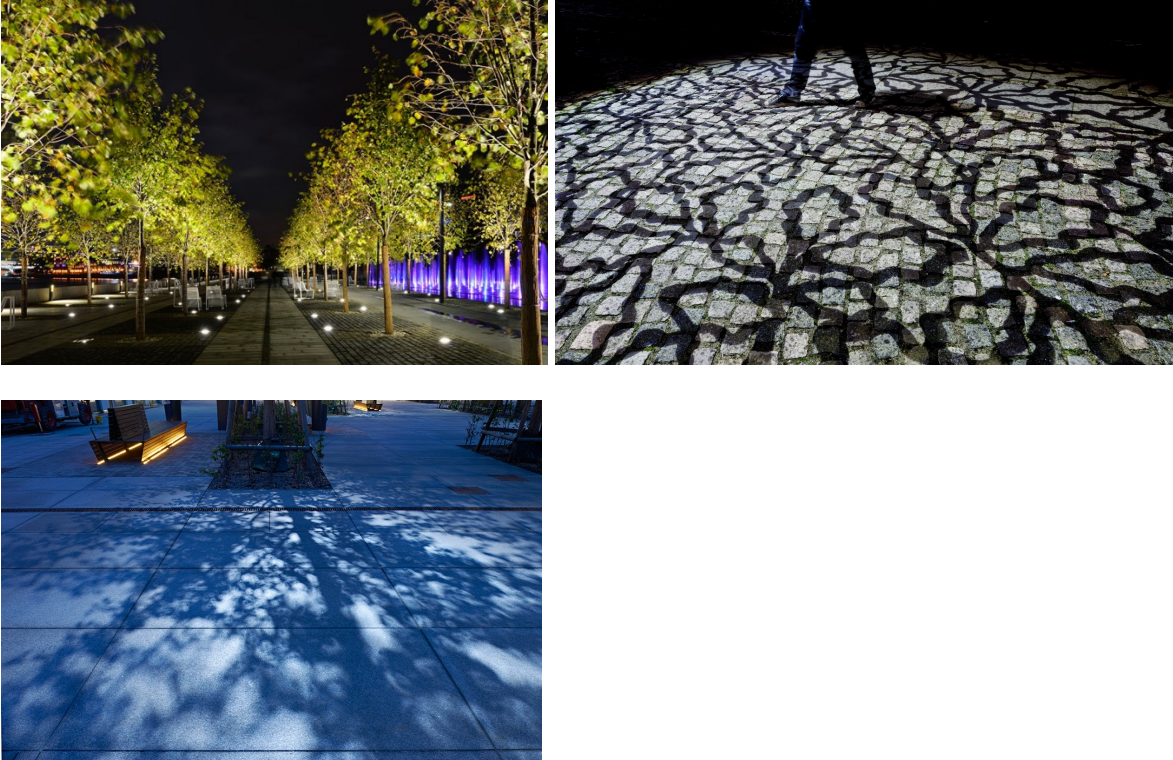
På den grønne forbindelse skal effektbelysningen udformes som belysningen af beplantningen eller som belysning projekteret ned på belægningen i mønstre og farver, der tager udgangspunkt i et skovtema.

På M D Madsensvej skal effektbelysningen udføres så den fremstår som en helhed på den samlede strækning.

*Note til 11.5*

*Belysningen på den grønne forbindelse skal understøtte den forbindelse, der skabes mellem de to store skove. Belysningen kan både oplyse de beplantningselementer der er på strækningen eller udføres som lys der projekteres ned på belægningen. Mønstre og farver skal tage udgangspunkt i et skovmæssigt tema som eksempelvis blade, grene eller i farver der kan henlede tankerne på skov og natur.*





## § 12 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

### 12.1 Ledninger

Alle områdetets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisning.

*Note til 12.1*

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

### 12.2 Installationbokse

Installationsbokse og lignende mindre anlæg til områdetets tekniske forsyning skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen. Er det ikke muligt, skal de placeres samlet langs vej-, sti eller naboskel og skal have samme udformning og farve - sort, grå eller mørk grøn.

### 12.3 Solenergi

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

Facader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens arkitektur.

Solenergianlæg skal være anti-refleksbehandlet.

Solenergianlæg på tage skal integreres i tagfladens arkitektur. På flade tage kan solenergianlæg undlades at integreres, såfremt de placeres nærmere end 2,0 m fra tagets skæring med facade.

#### 12.4 Tætte belægninger

Parkeringspladser, kørearealer samt alle områder, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægninger og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses.

#### 12.5 Materialer i bygningsdele der påvirkes af regn

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller, der kan nedrive til jord og grundvand og afgive miljøskadelige stoffer.

#### 12.6 Støj

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder opholdsarealer, skal placeres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet skærmes mod støj, vibrationer og luftforurening.

Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets til enhver tids vejledende grænseværdier.

Det skal sikres, at ekstern støj fra virksomheder holdes under de grænseværdier, der er angivet i miljøministeriets vejledning om støj fra virksomheder. Grænseværdierne afhænger af de omgivende arealers anvendelse og tidspunktet på ugen og døgnet.

*Note til 12.6*

*Se Miljøstyrelsen vejledning nr. 5/1984, eller senere reviderede versioner, om ekstern støj fra virksomheder.*

*Der skal i udviklingen af delområde B.4 sikres at der i et fremtidigt boligprojekt indarbejdes den nødvendige afskærmning mod støj, lugt, støv og anden luftforurening, så den eksisterende drift af virksomheden, Fritz Hansen, ikke påvirkes.*

#### 12.7 Tekniske installationer og lignende

Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast, solenergianlæg og lignende på tage, må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra tagets skæring med facade.

#### 12.8 Vareindlevering

Vareindlevering skal indrettes således, at det medfører færrest mulige gener for naboerne.

*Note til 12.8*

*Se også 5.6, 7.10 og 8.12.*

### **12.9 Renovation**

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger og sikres adgang for renovationsbiler i overensstemmelse med Allerød Kommunes til enhver tids gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

### **12.10 Antenneanlæg**

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. De må ikke opsættes på terræn eller på tagflader, facader eller gavle synlige fra pladser, veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1 m.

## § 13 GRUNDEJERFORENING

### 13.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af en pågældende ejendom.

*Der skal for hvert projekt sikres, at der oprettes en grundejerforening. Pga. den løbende udvikling og kommende projekters forskellighed vil størrelse og medlemstal variere. Det skal sikres at grundejerforeningen er dækkene for det pågældende udviklingsområde, og at foreningen både dækker beboere og erhvervsdrivende.*

### 13.2

Grundejerforeningerne skal etableres i forbindelse med udbygningen af områderne, og senest når Allerød Kommune kræver det.

### 13.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende projekts fællesarealer og -anlæg.

### 13.4

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

### 13.5

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

### 13.6

Grundejerforeningerne 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.

# § 14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

## 14.1 Aflysning af lokalplaner

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-320 ophæves:

- Lokalplan 2-295B for Lillerød bymidte Lilledal/Allerød stationsvej offentligt bekendtgjort 6.6.2012, i sin helhed.
- Lokalplan 297 for Frederiksborgvej 25 og 27, offentligt bekendtgjort 6.6.2006, i sin helhed.
- Lokalplan 2-295C for Lillerød bymidte - byens plads, offentligt bekendtgjort 20.12.2013, i sin helhed.
- Lokalplan 239 for område ved Allerødvej og Skovensvej, offentligt bekendtgjort 21.6.1989, for de dele er omfattet af nærværende plan.
- Lokalplan 273 for Allerød stationsområde, offentligt bekendtgjort 4.5.1999, for de dele er omfattet af nærværende plan.
- Lokalplan 295 for Lillerød bymidte, offentligt bekendtgjort 13.12.2005, for de dele er omfattet af nærværende plan.

## 14.2 Aflysning af servitutter og deklarationer

Følgende servitutter og deklarationer, der er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanområdet ophæves helt af lokalplan 2-320 jf. planlovens §15:

- om diverse forhold og restriktioner ifm. ekspropriationer til Lillerød Statsbanestation, herunder ret til vej og udstykning, maks. højde på beplantning og bebyggelse på 1 m samt forbud mod bebyggelse:
  - 09.1926-913984-15, lyst på 4e Lillerød By, Lillerød
  - 09.1926-914123-15, lyst på 4cg Lillerød By, Lillerød
  - 09.1926-914117-15, lyst på 4ch Lillerød By, Lillerød
  - 09.1926-914120-15, lyst på 4ci Lillerød By, Lillerød
- om forbud mod at opføre virksomheder med røg, støj eller lugt samt vejbyggelinje på ca. 5 m
  - 11.1928-913836-15, lyst på 3k Lillerød By, Lillerød
- om byggelinjer langs M. D. Madsensvej, Frederiksborgvej og Kollerødvej:
  - 06.1931-913788-15, lyst på 3b Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913831-15, lyst på hovedejendomme 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913801-15, lyst på ejerlejlighed nr. 1 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913803-15, lyst på ejerlejlighed nr. 2 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913805-15, lyst på ejerlejlighed nr. 3 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913807-15, lyst på ejerlejlighed nr. 4 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913809-15, lyst på ejerlejlighed nr. 5 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913811-15, lyst på ejerlejlighed nr. 6 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913813-15, lyst på ejerlejlighed nr. 7 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913815-15, lyst på ejerlejlighed nr. 8 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913817-15, lyst på ejerlejlighed nr. 9 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913819-15, lyst på ejerlejlighed nr. 10 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913821-15, lyst på ejerlejlighed nr. 11 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913823-15, lyst på ejerlejlighed nr. 12 af 3g Lillerød By, Lillerød
  - 06.1931-913825-15, lyst på ejerlejlighed nr. 13 af 3g Lillerød By, Lillerød

- 06.1931-913827-15, lyst på ejerlejlighed nr. 14 af 3g Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913829-15, lyst på ejerlejlighed nr. 15 af 3g Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913833-15, lyst på 3h Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-915556-15, lyst på 3i Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913837-15, lyst på 3k Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913918-15, lyst på hovedejendommen 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913898-15, lyst på ejerlejlighed nr. 1 af 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913902-15, lyst på ejerlejlighed nr. 2 af 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913906-15, lyst på ejerlejlighed nr. 3 af 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913910-15, lyst på ejerlejlighed nr. 4 af 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913914-15, lyst på ejerlejlighed nr. 5 af 3s Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913940-15, lyst på hovedejendommen 3ø Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913934-15, lyst på ejerlejlighed nr. 1 af 3ø Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913937-15, lyst på ejerlejlighed nr. 2 af 3ø Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913926-15, lyst på 3z Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913942-15, lyst på 3ag Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-913985-15, lyst på 4e Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914024-15, lyst på 4v Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914029-15, lyst på 4x Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914034-15, lyst på 4aa Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914026-15, lyst på 4az Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914065-15, lyst på 4bb Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914074-15, lyst på 4bd Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914087-15, lyst på 4bf Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914103-15, lyst på 4bs Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914110-15, lyst på 4bø Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914111-15, lyst på 4bø Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914124-15, lyst på 4cg Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914118-15, lyst på 4ch Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914121-15, lyst på 4ci Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-915424-15, lyst på 13a Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-915553-15, lyst på 17c Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-915559-15, lyst på 17v Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-915569-15, lyst på 18b Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-914043-15, lyst på 45c Lillerød By, Lillerød
- 06.1931-916005-15, lyst på 45q Lillerød By, Lillerød
- 06.1937-916038-15, lyst på 65 Lillerød By, Lillerød
- om vejbyggelinje langs offentlig vej (Frederiksborgvej og/eller Amtsvej):
  - 02.1942-914058-15, lyst på 4aq og 62 Lillerød By, Lillerød
- om byggetilladelse til tørvelade:
  - 09.1943-914090-15, lyst på 4bf Lillerød By, Lillerød
- om forbud mod at drive købmands-, isenkram- eller manufakturforretning eller herrekonfektionsforretning:
  - 10.1943-903333-15, lyst på 2 Allerød By, Blovstrød
- om forbud mod at drive købmands-, isenkram- eller manufakturforretning:
  - 05.1944-903302-15, lyst på 1dm Allerød By, Blovstrød
- om forbud mod at drive kolonial-, isenkram- eller manufakturforretning eller herrekonfektionsforretning:
  - 06.1945-903313-15, lyst på 1du Allerød By, Blovstrød.

- 06.1945-903319-15, lyst på 1dt Allerød By, Blovstrød.
- 06.1945-1315-15, lyst på 13, 1bu og 1q Allerød By, Blovstrød.
- om aftale vedr. udlån og brug af ejendom til tankanlæg:
  - 12.1945-915426-15, lyst på 13a Lillerød By, Lillerød
- om at der kun må opføres hus i 2 etager med enkelte kvistværelser til 4 familier og 4 butikker, og i øvrigt i overensstemmelse med daværende byplanvedtægt:
  - 12.1946-6313-15, lyst på 13, 1bu og 1q Allerød By, Blovstrød
  - 12.1946-903320-15, lyst på 1dt Allerød By, Blovstrød
  - 12.1946-903314-15, lyst på 1du Allerød By, Blovstrød
- om at menighed forpligter sig til at betale 6.000 kr. til Det Danske Baptistsamfund, hvis de sælger ejendommen:
  - 01.1947-913839-15, lyst på 3m Lillerød By, Lillerød
  - 01.1947-913893-15, lyst på hovedejendommen 3r Lillerød By, Lillerød
  - 01.1947-913881-15, lyst på ejerlejlighed nr. 1 af 3r Lillerød By, Lillerød
  - 01.1947-913869-15, lyst på ejerlejlighed nr. 2 af 3r Lillerød By, Lillerød
- om forpligtelse vedr. opførsel af finsk træhus. Krav om nedrivning, hvis bygningen ikke tilfredsstillende minimumskrav til boliger:
  - 11.1947-5978-15, lyst på 1z Allerød By, Blovstrød
- om forbud mod at anvende lagerskur til værksted:
  - 04.1950-39-15, lyst på 1z Allerød By, Blovstrød,
- om forbud mod at indrette fabriksmæssige virksomheder mv.:
  - 05.1950-914091-15, lyst på 4bf Lillerød By, Lillerød
- om forbud mod at anbringe genstande eller bevoksning højere end 1 m ud mod hjørnet mellem Fritz Hansens Vej og Frederiksborgvej:
  - 02.1952-914028-15, lyst på 4az Lillerød By, Lillerød
  - 02.1952-914031-15, lyst på 4x Lillerød By, Lillerød
- om tilladelse for Lillerød og Allerød Grundejerforening til hvert år i december måned i 30 år, at opstille et juletræ:
  - 11.1954-913950-15, lyst på 3ah Lillerød By, Lillerød
- om forbud mod at drive bank- eller sparekassevirksomhed i ejendommen i en periode af 20 år:
  - 11.1963-12473-15, lyst på 3z Lillerød By, Lillerød
- om støttemur der er opført med overskridelse af skellet:
  - 02.1970-2459-15, lyst på 3r Lillerød By, Lillerød
- om udnyttelse af ejendommen mht. bebyggelse, parkering og adgangsforhold i overensstemmelse med en udarbejdet situationsplan:
  - 11.1975-33510-15, lyst på 4bb Lillerød By, Lillerød
- om carport der skal fjernes efter Allerød Kommunes forlangende:
  - 12.1979-48136-15, lyst på 3r Lillerød By, Lillerød
- om ret til at have transformerstation og tilhørende ledninger på ejendommen:
  - 05.1980-15736-15, lyst på 1z Allerød By, Blovstrød
- om forbud mod at indrette virksomheder mhp. salg af dagligvarer, samt forbud mod at drive bank eller bankvirksomhed i stueplan:
  - 08.1985-30309-15, lyst på 3g Lillerød By, Lillerød

- om forbud mod at drive bank- eller sparekassevirksomhed fra ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 3ø:
  - 10.1985-38116-15, lyst på 3ø Lillerød By, Lillerød
- om ret til at have transformerstation og tilhørende ledninger på ejendomme:
  - 03.1987-7303-15, lyst på 1z Allerød By, Blovstrød
- om at areal skal anlægges som parkeringsplads efter forskrifter fra Allerød Kommune:
  - 11.1987-28235-15, lyst på 17c, 17v og 3i Lillerød By, Lillerød
- om forbud mod at pengeinstitutter eller andre finansielle virksomheder bruger ejendommen:
  - 06.1992-13285-15, lyst på 4bb Lillerød By, Lillerød
- om tillæg til deklaration lyst d. 03.05.1944, hvor bestemmelsen i pkt. 5 om forbud mod handel af manufaktur- eller isenkramvarer og købmandshandel erstattes med, at der ikke må indrettes handel med isenkramvarer:
  - 11.2004-46186-15, lyst på 1dm Allerød By, Blovstrød
- om påbud om undersøgelse af jordforurening og klarlæggelse af hvordan følgerne af forureningen kan afhjælpes. Påbuddet skal være efterkommet inden 10 uger:
  - 08.2008-23058-15, lyst på 57 Lillerød By, Lillerød og 1ca Allerød By, Blovstrød

### 14.3 Delvis aflysning af servitutter

Følgende servitutter, der er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanområdet ophæves delvist af lokalplan 2-320 jf. planlovens §15:

- om aftale ifm. salg vedr. ledninger og vej, samt maks. bebyggelse i 1. sals højde. Kun afsnit 5, pkt. 3 ophæves:
  - 05.1940-0091387015, lyst på hovedejendommen 3r Lillerød By, Lillerød.
  - 05.1940-0091388215, lyst på ejerlejlighed nr. 1 af 3r Lillerød By, Lillerød.
  - 05.1940-0091389415, lyst på ejerlejlighed nr. 2 af 3r Lillerød By, Lillerød.



# § 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

## 15.1

Ny bebyggelse i området må først tages i brug når:

- de i 6.1 - 6.6 nævnte parkeringsarealer og -pladser er etableret,
- de i 7.6 udendørs opholdsarealer er etableret,
- de i 9 nævnte beplantning og belægning og de i 11 nævnte belysning for det enkelte område er etableret,
- affaldsløsninger er etableret og godkendt af Allerød Kommune,
- nye anvendelser er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger,
- der er oprettet grundejerforening og medlemspligten af grundejerforening er tinglyst servitutstiftende på den enkelte ejendom,
- når det er sikret at Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

# § 16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

## 16.1

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.

## 16.2

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).

## 16.3

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.

## 16.4

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

# REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

# BAGGRUND OG FORMÅL

## Baggrund

Forud for udarbejdelsen af lokalplanen, er der af byrådet udformet og vedtaget en helhedsplan for området. Helhedsplanen fastlægger principper for fortætning, den grønne forbindelse, vand, parkering og Kulturtorvets udvikling. Gennem processen med helhedsplanen har der været fokus på dialog, og både borgere, foreninger, handelsdrivende og ejendommejerere, har givet input til planen.

De fastlagte principper i helhedsplanen er med lokalplanen omsat til en byggeretsgivende og bindende plan, der skal give anledning til en udvikling af bymidten, særligt i de dele, der i dag fremstår mere udtjente og utidssvarende.

Både helhedsplanen og lokalplanen har et primært fokus på at skabe mere byliv. Bymidten har gennem en årrække oplevet et fald i detailhandlens omsætning, og en nedgang i antallet af butikker, særligt udvalgsvarer butikker. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan placere sig andre funktioner i bymidten, der kan supplere og understøtte detailhandlen.

Udviklingen og fortætningen er udarbejdet med baggrund i byrådets vision for Allerød Kommune "tættere på hinanden, tættere på naturen" og byrådets målsætning om en øget befolkningsvækst og flere boliger i kommunen.

## Formål

Det er lokalplanens formål at sikre en levedygtig, attraktiv og indbydende bymidte, hvor det er muligt at den kan transformere sig fra et klassisk handelsområde, til at blive et dynamisk mødested, hvor handel er ét af de elementer man mødes om. De kulturelle værdier i bymidten skal have mulighed for at udvikle sig, ligesom det også er lokalplanens formål at sikre plads til flere offentlige funktioner. Den mere blandede anvendelse af bymidten, skal være med til at understøtte detailhandlen, men også sikre at bymidten har tilbud, der er interessante for både gamle og unge og kan fungere som et fælles mødested for borgerne.

I lokalplanen gives der mulighed for at bymidten kan fortættes, så der kan gøres mere plads, især til boliger. Tilførslen af flere boliger i bymidten, skal være med til at understøtte et mere levende bymiljø, med byliv henover en længere periode af døgnet. Lokalplanen lægger vægt på, at bebyggelse og ubebyggede områder opføres med høj arkitektonisk kvalitet og ud fra bæredygtige principper i forhold til miljø, økonomi og sociale sammenhænge. Derudover lægges der vægt på, at der skabes gode opholdsmuligheder med markant beplantning. Særligt på M D Madsensvej og langs den grønne forbindelse lægges der ekstra vægt på at arealerne i højere grad indrettes med fokus på de bløde trafikanter, ophold og beplantning. Lokalplanen sikrer, at der skal være gode forbindelser i bymidten, så bløde trafikanter i højere grad kan bevæge sig på tværs af og igennem området. Derudover sikrer lokalplanen, at der er god afvikling af trafikken og at området udlægges med tilstrækkeligt parkering. Lokalplanen har et særligt fokus på at sikre pendlerparkering, da planen åbner for byggemuligheder på de arealer, der fungerer som pendlerparkering.

# LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet omfatter et større område i den centrale del af Allerød Kommune. Området omfatter kommunens største bymidteområde og S-togstationen. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Ravnsholt, mod øst krydser lokalplanens afgrænsning en del af Fritz Hansens område og fortsætter langs Prins Valdemars Alle. Mod nord følger lokalplanen Banevang på stykket fra rundkørslen ved Amtsvej/Banevang og fortsætter frem til grænsen mellem pendlerparkeringspladsen og kolonihaverne. Den vestlige del af afgrænsningen følger stort set Lilledal på den nordlige del, og medtager en bolig, Centerhallen og de omkringliggende etageejendomme. Lokalplanens afgrænsning er i høj grad i overensstemmelse med den tidligere lokalplan for bymidten.

# EKSISTERENDE FORHOLD

## Områdets størrelse og zonestatus

Området ligger i byzone og udgør lidt over 16 hektar. Der er i dag 6 lokalplaner, der dækker området, med den nye lokalplan samles området i én plan og de fleste eksisterende lokalplaner aflyses i deres helhed.

## Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet indeholder Lillerød Bymidte, som er hele kommunens kulturelle og handelsmæssige centrum. Bymidten er vokset op omkring Allerød Station, og er den eneste bydel i kommunen, som har en mere "bymæssig" karakter. Den første bydannelse omkring Allerød Station havde karakter af en traditionel stationsby med handel og boligbebyggelse. Op gennem 1960 - 70'erne blev store dele af bebyggelsen revet ned og erstattet af den nuværende bebyggelse. Den "nye" bymidte blev skabt efter købstadsmodellen med sammenhængende randbebyggelser i gadelinjen og karrebebyggelse med parkeringspladser i gårdene bag hovedgaden. Området er udlagt ud fra ankomsten fra Allerød Station til Lillerød Bymidte. M D Madsensvej starter sit forløb fra stationen og gennem bymidten, og fungerer som byens handelsegade, hvor man finder den største koncentration af butikker. Siden midten af 1990'erne, hvor vejen gennemgik en markant renovering med ny belægning, beplantning og nyt inventar, har M D Madsenvej været lukket for bilkørsel, og fungerer som gågade. Udover at være kommunens handelsmæssige centrum omfatter området også mange af kommunens kulturelle institutioner, Teater Mungo Park, biografen, SKOVEN 4 og Centerhallen.

Områderne omkring lokalplansområdet er primært parcelhuskvarterer, der er udstykket og planlagt i perioden mellem 1950-70, derudover grænser de to store skovområder Ravnsholt og Tokkekøb Hegn helt op til området.

## Bevaringsværdige bygninger

I lokalplan 295 for bymidten er Centerhallen og Irisvej 3 udpeget som bevaringsværdige. I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der af Museum Nordsjælland og Niras udført en SAVE-registrering. Da ingen af de tidligere udpegede bygninger opnåede en score på over 3, er bygningerne ikke registret som bevaringsværdige i denne lokalplan.

# LOKALPLANENS INDHOLD

## Proces for udarbejdelse af lokalplan

I udarbejdelsen af de nye planer for udviklingen af bymidten har der været fokus på at inddrage bredt. I forbindelse med arbejdet omkring helhedsplanen, blev der afholdt dialog med Byforum, en forening stiftet af Allerød Byråd, Allerød Handelsforening og Ejerforeningen. Derudover har der været afholdt borgermøde og indarbejdet input fra andre sideløbende processer som udarbejdelse af visionen for Allerød Kommune og Ungedialog.

Som et led i lokalplanens udarbejdelse har både bolig- og erhvervsjendommejere inden for lokalplanens afgrænsning været inviteret til dialog for at afklare evt. udviklingsønsker. Der er ligeledes indhentet input til planen fra Byforum, og afholdt borgermøde som opstart til lokalplanen. I høringsperioden vil der blive afholdt borgermøde med fokus på planens indhold.

## Områdets anvendelse

Lokalplanen er opdelt i 8 delområder. Områdets største delområde er C1, der er udlagt til centerformål. C1 er overordnet afgrænset efter de omkringliggende veje; Lilledal, Allerød Stationsvej, Amtsvej og Frederiksborgvej. Mindre dele af C1, som stationen og området ved Centerhallen, ligger lige uden for "Ringvejene". Med afgrænsningen er der lagt vægt på at detailhandel og andre primære bymidte funktioner er koncentreret inden for delområdet.

Lokalplan fastholder anvendelsen for de fleste delområder. Mindre dele indenfor lokalplanen, eksempelvis de dele af Fritz Hansens areal, der medtages, ændres i anvendelse fra erhvervsområde til boligområde. Ligeledes ændres anvendelsen på dele af arealerne ved stationen fra erhverv til bolig.

## Nye bebyggelses udformning, placering og udseende

Lokalplanen tilfører en øget byggeret for flere af områderne i og omkring bymidten. Det forventes at dele af det byggeri der er i området i dag vil blive nedrevet, og at nye bebyggelser vil medføre flere boliger. Der er ca. 550 boliger i bymidten i dag, med lokalplanen gives der mulighed for at opføre op mod 300 nye boliger inden for området. Ved at tilføre flere boliger, sigtes der mod at der kan skabes et grundlag for mere liv både i og uden for butikernes åbningstid, så både det lokale handelsliv i højere grad understøttes og at der en større tæthed i boligerne, samtidig kan være med til at skabe mere byliv. Boliger har en anden døgnrytme, og vil genere liv i morgentimerne, inden mange andre funktioner i byen. På samme måde vil boliger efter butikkerne lukker, genere aktivitet i området; om sommeren vil man eks. kunne opleve mennesker på altaner og tagterrasser, og om vinteren vil der være lys i vinduerne. Oplevelsen af et levende område med mennesker giver en større tryghed for de der færdes igennem.

Lokalplanen regulerer bebyggelsen via bygningshøjder, byggefelter, byggelinjer for facader, dybder på boliger og opholdsarealer. I planen er der på udvalgte strækninger fastlagt byggelinjer for facaden, der sikre at facader på nyt byggeri placeres så de bevarer en klart defineret kant, eksempelvis langs med M D Madsensvej. Byggelinjer for facader er ligeledes fastlagt for flere af de byggeri, der ligger ud til et kryds eller en rundkørsler. Der er lagt vægt på at nyt byggeri er med til at formgive et defineret kryds, samtidig med at der er sikret tilstrækkelige oversigtsarealer. Langs Kollerødvej er der gjort plads til en ny drejebane og en kommende supercykelsti. Ligeledes er der gjort plads til cykelsti langs med Frederiksborgvej.

Lokalplanen lægger vægt på at nyt byggeri opføres med fokus på kvalitet og detaljering i udtrykket. I bestemmelserne stilles der krav om at facaderne skal udformes så der lægges større vægt på detaljeringen i stueetagerne. En mulighed kan være at give bygningens pågældende materiale en større bearbejdning på denne del. En større detaljering skal være med til at give en større oplevelse og identitet til den del af byggeriet, der er øjenhøjde. I sammenhæng med en yderligere indretning og begrønning af de ubebyggede arealer, vil bymidten blive et mere interessant rum at færdes igennem, og tage ophold i.

Der er dele af området C.1 fastlagt områder, hvor det er et krav at den pågældende anvendelse i stueetagen skal være publikumsorienterede funktioner. Bestemmelsen skal sikre at disse funktioner koncentrerer, og på den måde kan være med til at understøtte hinanden. Bestemmelsen er gældende for de facader der retter sig ud mod gågadearealerne og de primære færdselsåre for de bløde trafikanter – M D Madsensvej, Torvestrædet og den grønne forbindelse. I disse dele af byen er tempoet lavere, og det er derfor vigtigt at sikre en større variation i både byfunktioner og bygningernes udformning. På de pågældende strækninger er det vigtigt at sikre at facaderne fremstår åbne, så man som forbipasserende kan opleve livet i butikker og lignende. Der er derfor krav om at vinduer ikke må tilklæbes eller lukkes til. Der er dog for dagligvarebutikker mulighed for at afskærme den nederste del af vinduerne, dog ikke i en højde på mere end 1,40 meter målt fra det udendørsterræn.

### **Infrastruktur og parkering**

Lokalplanen lægger op til, at der skabes et fredeligt centralt område inden for ringvejene - Lilledal, Allerød Stationsvej, Amtsvej og Frederiksborgvej - hvor bløde trafikanter kan færdes på gågader og shared spaces. De nuværende forbindelser og passager er fastholdt, så det for bløde trafikanter fortsat vil være nemt at færdes på tværs af området. Fodgængerområdet har to hovedåre M D Madsensvej, der er den primære butiksgade og hovedforbindelsen mellem stationen og Kollerødvej. Parallelt med M D Madsensvej løber den grønne forbindelse, der forbinder stationen og det kommende Kulturtorv. Der er lagt vægt på, at strækningen gives et meget grønt og rekreativt udtryk, som skal være med til at skabe en oplevelse af at Ravnholt og Tokkekøb Hegn bindes sammen. Langs det grønne bånd lægges der vægt på, at der også er plads til at integrere flere opholdsmuligheder.

Lokalplanen har som nævnt en overordnet ringvej, der omkranser det handelsmæssige centrum. Langs med flere af vejene er der enten anlagt eller planlagt cykelstier. Parkering er placeret langs med ringvejen, i kanten af centerområdet, hvilket er med til at give et fredeligt miljø, hvor det er muligt at prioritere plads til mennesker og rekreation. For at sikre at parkeringsområderne ikke fremstår som triste og golde ankomstområder, stiller lokalplanen krav om, at de ved omdannelse tilplantes, så de fremstår grønne.

Planen giver mulighed for, at der på parkeringsarealerne kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse af pladserne. Det betyder, at forskellige funktioner i bymidten, f.eks. boliger, erhverv, kultur eller butikker, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen. Det er dog en forudsætning, at parkeringspladserne er offentligt tilgængelige. Private parkeringspladser forbeholdt en virksomhed kan f.eks. ikke bruges af kunder i en nærliggende dagligvarebutik. I sådanne tilfælde kan parkeringsnormen for det pågældende byggeri ikke nedsættes ved hjælp af dobbeltnormeringen. For bymidten er en dobbeltudnyttelse af pladserne en fordel da parkeringspladser beslaglægger mindre areal, bliver der mere plads til byliv, hvor folk kan mødes, og til cykling, gang, leg og andre fysiske aktiviteter.

### **Ubebyggede arealer**

#### *Bevaringsværdige træer og træerækker*

Inden for lokalplanens område er der både flere bevaringsværdige træerækker og enkeltstående træer, alle angivet på kortbilag 7. Nedenfor beskrives samtlige kort i forhold til udtryk og placering, alle træer er



gengivet med fotos. I tilfælde af fældning eksempelvis i forbindelse med beskadigelse eller sygdom, skal det sikres at der genplantes. For allé og træækkerne skal der lægges vægt på at et evt. nyt træ fremstår som en del af den eksisterende helhed, og at et nyt træ har samme art, højde og kronestørrelse, som den resterende del.

Alle bevaringsværdige træer skal ved bygge- og anlægsarbejder sikres, så de ikke beskadiges. Dette gælder både kronen, stammen og rodzonen.



#### Ved FH hallen/Enden af Skovensvej

Træet er et ældre flerstammet træ, der i kraft af sin størrelse og fremtrukne placering omkranset af stengærde, fremstår meget karakteristisk og fungerer som ankomst til skoven.



Ved M D Madsensvej 10A

Træet er et stort enkeltstående træ, der ikke fremtræder som en del af den samlede allé beplantning på M D Madsensvej. Træet er et af de to træer der er med til at markere krydsningen mellem M D Madsensvej og Torvestrædet, og danner en mindre pladsvirkning ved statuen, det er placeret ved siden af.

Ved M D Madsensvej 9-11

Et større træ i et mindre indhak langs M D Madsensvej. Træet er det andet af de to træer, der er med til at markere krydsningen mellem M D Madsensvej og Torvestrædet. Træet er med til at skabe en mere grøn og rekreativ stemning ved krydsningen og legeområdet.





### M D Madsensvej

Trærækken langs med M D Madsensvej følger hele vejens udstrækning og fremstår ensartet både i forhold til sort og størrelse på beplantningen. Det er vigtigt for at udtrykket bevares, og at der ved evt. udskiftning af et beskadiget eller sygt træ, genplantes et træ af samme højde og kronestørrelse.





Lilledal/Allerød Stationsvej

Alléen er en velfungerende afgrænsning mellem bymidten og boligområdet. Ligeledes er den med til at give busholdepladsen karakter. Den giver vejforløbet at karakter, og understøtter visionen om en grøn og frodig bymidte.



### Mølcks passage

Trærækken i Mølcks passag består af en række mindre træer, der giver passagen sit grønne præg. Passagen og beplantningen sammenhæng mellem M D Madsensvej og den kommende grønne forbindelse, sammenbinder de to strækninger både som forbindelse og som beplantningselement.

### **Detailhandel**

Den eksisterende detailhandelsstruktur i kommunen ændres ikke, idet der udelukkende rettes i butiksstørrelser og maksimale bruttoetageareal i Allerød Bymidte.

I den eksisterende lokalplan var der mulighed for 21.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Dette hæves til 25.000 m<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2017 er det maksimale butiksareal i Allerød bymidte fastsat til 32.000 m<sup>2</sup>.

Den maksimale størrelse på udvalgswarebutikker ændres fra 2.000 til 2.500 m<sup>2</sup>, fordi ICP har vurderet at det er vigtigt at der tiltrækkes kædebutikker (Se Øvrige sagsbilag). Kædebutikker har ofte behov for op til 2.000 m<sup>2</sup>. Med udviklingen mod færre og større butikker ønskes en fremtidssikring af bestemmelserne for bymidten og den maksimale grænse ændres derfor til 2.500 m<sup>2</sup>.

Samtidig ændres den maksimale dagligvarebutiks størrelse fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, så det er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Det vurderes ikke at ændringerne vil have en betydning for detailhandlen i resten af kommunen eller udenfor kommunegrænsen. Allerød Kommune ønsker med ændringen at sikre udviklingsmuligheder og et vel-fungerende marked med ændringerne. Detailhandelen i bymidten gives derfor bedre muligheden uden at det påvirker detailhandlen i kommunens mindre bysamfund.

Allerød Kommune har i 2019 fået vurderet antal af parkeringspladser i bymidten. Der er en væsentlig overkapacitet og tilgængeligheden med bil er generelt god.

Allerød Station, som også betjenes af samtlige busruter i kommunen ligger i bymidten og adgangen med offentlig transport er derfor virkelig god. I forbindelse med stationen er der stor cykelparkeringskapacitet. Hovedstrøget M D Madsenvej er åben for cyklister. Ændringen af bestemmelserne forventes derfor ikke at påvirke trafikafvikling i bymidten. Se mere om trafik i miljøvurderingen.

Der forventes ligeledes ingen væsentlig påvirkning af den eksisterende bebyggelse og friarealer. Detailhandelsbestemmelserne skal støtte op om et aktivt byliv i overensstemmelse med helhedsplanen for Allerød Bymidte. Se under "Øvrige sagsbilag"

## Bevaringsværdig bebyggelse - stationsbygningen

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der fortaget en SAVE registrering af bevaringsværdige bygninger inden for området. Stationsbygningen udpeges med denne lokalplan som bevaringsværdig, se §7.9.

Allerød Station, der er indviet i 1864, er tegnet af arkitekten Vilhelm Carl Heinrich Wolf, der har tegnet flere af stationerne på bl.a. Nordbanen, herunder Hillerød, Holte, Birkerød og Hellerup Stationer. Stationsbygningen udgør den officielle ankomst til Allerød ved ankomst med tog. Dette gør sig blandt andet tydeligt i bygningens markante og tidstypiske facadeornamentering samt i det faktum, at bygningen ingen bagside har: Både facaden mod gaden og mod banen er udført som tilnærmelsesvist symmetriske facader med en rig og ensartet facadeornamentering. Udover at markere ankomsten til byen udgør Allerød Station en af de få bevarede bygninger fra den oprindelige stationsby, der opstod øst for landsbyen Lillerød. Stationsbygningen udgør således en vigtig fortælling for byen og må derfor ikke nedrives.

Selve stationsbygningen er opført som et muret længehus med facader i gul tegl og tag af skifer. Bygningens alder er tydeligt aflæselig i den historicistiske arkitektur med de markante facadedekorationer i form af vinduesbryn muret i formsten og tilbagetrukne vinduesbrystninger. Også taget udgør et fint eksempel på tidens stilart med den visuelt rolige skiferflade, det markante tagudhæng med synlige spærender samt i de snedkerskårne, schweizerinspirerede tagudsmykninger.

Stationsbygningen bærer i dag præg af nogle facadeændringer: Mest markant er det fjernede vinduesbryn, der bryder facadens ellers faste takt, samt de ændrede murhuller og vinduesformater. Disse ændringer slører bygningens oprindelige udtryk og tilfører en utilsigtet visuel uro. Det anbefales derfor, at facaderne tilbageføres således, at bygningens facader atter fremstår ensartede og afbalancerede. Dvs. at det murede vinduesbryn reetableres og at nye vinduer isættes hvor facaden i dag præges af udskiftede vinduesformater.

### Forsyning

#### Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Andelsvandværk.

#### Spildevand

Lokalplanområdet ligger under Lillerød Renseanlæg.

#### Varmeforsyning

Der gives frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

#### Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

# FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 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.

I Fingerplanen er Allerød Bymide beliggende inden for Hillerød-fingern i "det ydre storbyområde". Ifølge landsplandirektivets § 11 skal den kommunale planlægning sikre at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

De stationsnære områder skal udnyttes med forholdsvis høj bebyggelsesgrad. Lokalplanområdets anvendelse til center- og boligformål vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen.



# ALLERØD KOMMUNEPLAN

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde LS.C.01 samt dele af LS.BE.01 og LS.E.02.

Kommuneplanramme LS.C.01 udlægger området til centerområde, med en maksimal byggehøjde på 13 m. Rammen fastsætter det maksimale samlede bruttoetageareal til detailhandel til 32.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik er fastsat til 3.500 m<sup>2</sup> og for den enkelte udvalgsvarebutik til 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.

Ift. til støj skal det sikres, at områderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

LS.BE.01 - Erhvervsområde ved Fritz Hansen er i Kommuneplan 2017 udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål (liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom posthus, bibliotek, institutioner o.lign.

LS.E.02 - Erhvervsområde langs Banevang er i kommuneplan 2017 udlagt til administration og offentlige virksomheder.

I kommuneplan 2017-2029 fastsættes det: at det skal tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Ved fortætning og byomdannelse skal det tilstræbes at forøge boligrummeligheden, fortrinsvis inden for de stationsnære områder og i områder, hvor der er en god kollektiv trafikbetjening. I de stationsnære områder må ændringer af arealanvendelsen ikke føre til en mere ekstensiv udnyttelse, og nye boliger må kun etableres som etageboliger og anden tæt boligbebyggelse.

Lokalplanen og kommuneplanramme LS.C.01 er ikke i overensstemmelse med hinanden. For at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2. Se afsnittet "Øvrige Sagsbilag"

Kommuneplantillægget justerer den maksimale bygningshøjden til 20 m og udvider rammerne for detailhandlen, så den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik ændres fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgsvarebutik ændres fra 2.000 m<sup>2</sup> til 2.500 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af kommuneplantillægget at, det skal undersøges om der er behov for afværgeforanstaltninger, da der tidligere er set oversvømmelse af viadukten på Amtsvej. Det er vurderet at det ikke er nødvendigt at indarbejde foranstaltninger, da det naturlige lavpunkt i lokalplanområdet er et robust område, hvor der ikke sker nogen væsentlig skade ved oversvømmelse med års mellemrum.

# EKSISTERENDE LOKALPLANER OG SERVITUTTER

Der er ved udarbejdelse af lokalplanforslaget gennemført en servitutundersøgelse. Inden for lokalplanens område findes servitutter, der regulerer bebyggelse og benyttelse af de ejendomme, hvorpå servitutterne er tinglyst. Alle deklARATIONER, som kommunalbestyrelsen har påtaleretten til, og som er i modstrid med lokalplanen, aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. For de tilbageværende deklARATIONER gælder, at forhold i deklARATIONERNE, der er i strid med lokalplanen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser Planlovens § 18.

En oversigt over deklARATIONER og servitutter, der er tinglyst på ejendommene inden for lokalplanforslagets område, og som aflyses af den endeligt vedtagne lokalplan 2-320 i henhold til Planlovens § 15, kan findes i afsnittet §14 Ophævelse af lokalplan og servitutter.

# SPILDEVANDSPLAN FOR ALLERØD KOMMUNE

Området er i Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013 udlagt som fælleskloakeret.

Af spildevandsplanen fremgår, at for nyt byggeri på grunde, der ikke tidligere er tilsluttet kloakken, kloakeres der som udgangspunkt kun for sanitært spildevand og processpildevand. Det betyder, at overfladevand skal håndteres ved privat foranstaltning på grunden. I de tilfælde, hvor betingelserne for håndtering af overfladevand på egen grund er særligt vanskelige, kan der gives tilladelse til afledning til kloakken svarende til 1 l/s/ha. Tilsvarende krav om forsinkelse gælder ved væsentlig ombygning på grunde, der tidligere er tilsluttet kloakken.

Allerød Kommune har en målsætning om, at al regn- og spildevand i kommunen skal håndteres, så der ikke sker en u hensigtsmæssig påvirkning af hverken recipienter eller grundvandsressourcen.

Nedsivning af overfladevand kræver en tilladelse efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven. Tilslutning til kloakken kræver en tilladelse efter § 28, stk. 3 i miljøbeskyttelsesloven.

Forsyningen udarbejder i løbet af 2020 en områdeplan for Allerød kommune, der skal kortlægge den samlede kapacitet og evt. klimatiltag. Det anbefales at al nyt byggeri forberedes til separatkloakering.

# TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

## Museumsloven

Museum Nordsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde stødes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Nordsjælland underrettes, jf. museumsloven.

## Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Allerød Kommune har frigivet arealet til formålet. Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Allerød Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget under-retning om den konstaterede forurening.

## Miljøbeskyttelsesloven

Der skal ansøges om tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven til afledning af spildevand, herunder overfladevand, til kloakken. Det gælder både i forhold til nedsivning og i forhold til tilslutning til kloakken. Tilladelse til nedsivning kan indeholde vilkår til beskyttelse af grundvandet. Tilladelse til tilslutning til kloakken kan indeholde vilkår om rensning (for processpildevand) og forsinkelse (for regnvand).

Visse virksomhedstyper kræver miljøgodkendelse i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

## Naturbeskyttelsesloven

Byggeri indenfor 100 meter fra et fortidsminde kræver en dispensation.

## Vejlovgivning

Etablering/nedlæggelse af en indgang eller overkørsel til ejendomme, flytning eller ændring af eksisterende adgang/overkørsel kræver tilladelse.

## Byggeloven

Byggeri og anlæg kræver en byggetilladelse. Ligeledes kræver nedrivning af eksisterende byggeri en nedrivningstilladelse. For forhold, der ikke er reguleret af af lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

# NATURBESKYTTELSE

Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3.

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen grænser op til Ravnsholt som er udpeget til Natura 2000-område. Ravnsholt er en del af habitatområde 121 - Kattehale Mose. Ravnsholt blev en del af habitatområde 121 ultimo 2018. Udpegningsgrundlaget er ikke revideret efterfølgende. Udpegningsgrundlaget omfatter derfor særligt arter tilknyttet Kattehale Mose, men også bøgeskov på muldbund (9130). Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget i dette område.

Tokkekøb Hegn som ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet er udpeget til Natura 2000 område. Tokkekøb Hegn er en del af habitatområde H269 hvor udpegningsgrundlaget er bøgeskov, elle-askeskov samt mose og eng (naturtype 9110, 9130, 91E0, 91D0). Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget i dette område.

Allerød Kommune har på baggrund af at bymidtens areal ikke udvides og habitatområdernes udpegningsgrundlag, vurderet at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke er foretaget en konsekvensvurdering.

Se også miljøvurderingsscreening.

# JORDFORURENINGSLOVEN

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a. De områdeklassificerede områder er defineret som områder, hvor jorden kan være lettere forurenet pga. diffus forurening. Flytning af jord bort fra ejendomme omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen, jf. jordforureningslovens § 50. Jordhåndtering skal i øvrigt ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende jordregulativ for Allerød Kommune.

Inden for lokalplansområdet ligger 13 ejendomme som er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 eller 2. De ses på kortbilag 2.

Forureningerne i Lillerød bymidte stammer fra forskellige typer aktiviteter som f.eks. autoværksteder, renserier og møbelproduktion. Der er ved flere af de kortlagte ejendomme konstateret kraftig forurening med f.eks. kulbrinter eller chlorerede opløsningsmidler i jord, poreluft og/eller grundvand, der kan udgøre en risiko for grundvandet. Se miljøvurderingen for uddybende beskrivelse.

Anlægsarbejder og ændret anvendelse på en kortlagt ejendom kræver en tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8. Jordflytning fra kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen og kommunen skal forinden godkende en plan for jordens håndtering (jordhåndteringsplan).

Ved ændring af arealanvendelsen til en mere følsom arealanvendelse som bolig, skal ejeren eller brugeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal er uforurenet eller at der etableres en varig fast belægning. Reglen fremgår af jordforureningslovens § 72b.

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

Se også miljøvurderingen for redegørelse om jordforurening.

# GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger inden for indvindingsopland til Lillerød Andelsvandværk. Derudover ligger den nordlige del af lokalplanområdet indenfor indvindingsopland til Blovstrød Vandværk og Sandholm Kildeplads tilhørende Sjælsø Vandværk (NOVAFOS).

Lillerød Andelsvandværk (anlægs ID 83.080) ligger lige øst for lokalplanområdet på Vandværksvej 4. Vandværket indvinder fra flere boringer, heraf én boring lige uden for lokalplanområdet ved Prins Valdemars Alle 2 (DGU-nr.: 193.104C). Omtrent halvdelen af det boringsnære beskyttelsesområde, BNBO omkring boringen ligger indenfor lokalplanområdet.

Anvendelsen til centerformål forventes ikke, at udgøre en særlig risiko for drikkevandsinteresserne.

# MUSEUMSLOVEN

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

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Museum Nordsjællands 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.

Bygherre kan jf. museumsloven anmode Museum Nordsjælland om at foretage forundersøgelse af arealet for at afdække og sikre eventuelle fortidsminder, før byggeri igangsættes. Det kan forebygge, at bygge- og anlægsarbejde standses, hvis der træffes på spor af fortidsminder.

## Diger

På grænsen mellem lokalplanområdets delområde B4, K1 og Ravnholt er der et dige i skovbrynets skel. Diget ligger på grænsen mellem byzone og landzone og er derfor beskyttet efter museumslovens §29a, om beskyttede sten- og jorddiger. Ifølge museumslovens § 29 a, stk. 1, må tilstanden af sten- og jorddiger ikke ændres. Der er dog mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde.





# MILJØBESKYTTELSE

## Vejstøj

En del af området er påvirket af støj fra Banevang og de 4 større veje i selve bymidten: Allerød Stationsvej, Amtsvej, Frederiksborgvej og Lilledal. Ved nybyggeri skal det sikres at boliger og de primære udendørs opholdsarealer ikke er støjbelastet.

Ved planlægning af 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.

Ved nyt byggeri skal de vejledende grænseværdier overholdes.

Anvendelse	Vejstøj	Jernbanestøj
Boligområder	58 dB	64 dB
Udendørs opholdsarealer	58 dB	64 dB
Liberale erhverv	63 dB	69 dB

## Støj fra virksomheder

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering og administration af støjgener.

Anvendelse	Dag	Aften og helligdage	Nat
Boligområder	45 dB	40 dB	35 dB

Byggerier med forskelligartet anvendelse, som eksempelvis dagligvareforretning eller café og boliger, skal sikre at støjkrafter er overholdt og at byggeriet udføres på en måde så man undgår bygningstransmitteret støj.

## Vibrationer

Vibrationer ud over grænseværdierne kan forekomme tæt på S-togsbanen.

De anbefalede grænseværdier for vibrationer er:

- 75 dB i boliger i boligområder (hele døgnet), børneinstitutioner og lignende, og boliger i blandet bolig / erhvervsområde i aften- og natperioden (kl. 18 - 07)
- 80 dB i boliger i blandet bolig / erhvervsområde i dagperioden (kl. 07 - 18) og kontorer, undervisningslokaler m.v.
- 85 dB i erhvervsbebyggelse.

Den vejledende mindsteafstand til spormidte for S-tog er 25 m. Ved ønske om etablering af byggeri tættere på jernbanen end denne afstand, bør det ved målinger på stedet eftervises, at grænseværdien kan overholdes.

## Miljøgodkendelse

Indenfor lokalplanområdet findes virksomheder som kræver miljøgodkendelse i henhold til miljøbeskyttelsesloven. Vilkår for virksomheder skal sikre at gældende grænseværdier for fx støj kan overholdes ved de omkringliggende boliger.

## Miljøbeskyttelse (affald)

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Affaldsaktørbekendtgørelsen skal kommunalbestyrelsen udarbejde og vedtage regulativer om ordninger for affald produceret af husholdninger og virksomheder i kommunen. Kommunalbestyrelsen skal i regulativerne fastsætte de indsamlings- og anvisningsordninger, der skal anvendes i kommunen. I regulativerne er der fastsat forskrifter om indsamlingsordningernes omfang og tilrettelæggelse mv. herunder krav om kildesortering af affald ved husstandene og virksomhederne. Der skal derfor afsættes den nødvendige plads til dette.

# BYGGE- OG BESKYTTELSESLINJER

Der er ikke skov-, å-, eller søbeskyttelseslinjer indenfor lokalplanområdet.

I det sydvestlige hjørne er der en beskyttelseslinje omkring et fortidsminde på matr. nr. 4cs Lillerød by, Lillerød. I henhold naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der kan i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65. stk. 2 meddeles dispensation fra § 18.

Der er i lokalplanen udlagt en byggelinje på 1,5 meter på begge sider af Frederiksborgvej og nordsiden af Kollerødvej for at sikre plads til supercykelstier.

På sydsiden af Kollerødvej er udlagt en byggelinje på 4,5 meter, så der er plads til supercykelstier og en højresvingsbane.

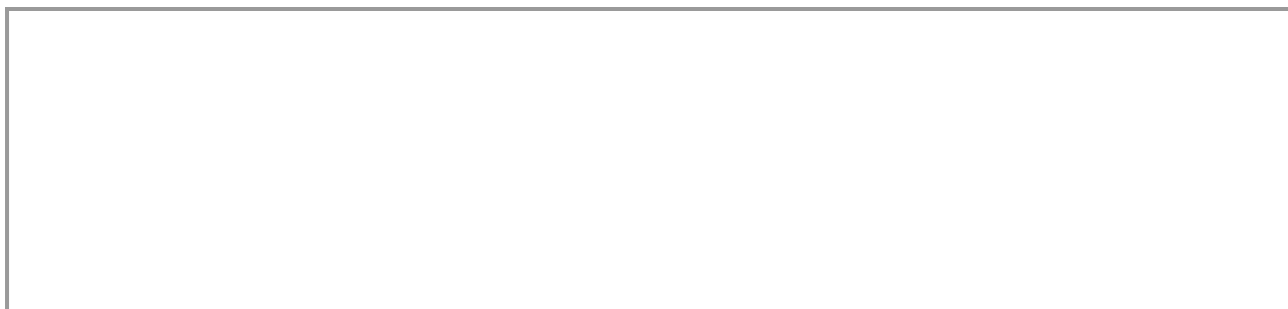
# VEJLOVGIVNING

Etablering/nedlæggelse af en indgang eller overkørsel til ejendomme, flytning eller ændring af eksisterende adgang/overkørsel kræver tilladelse i henhold til Lov om offentlige veje §49 eller Lov om private fællesveje §62.

Benyttelse af de offentlige vejarealer på M D Madsenvej og Stationspassagen til skiltning butiksudstilling mv. skal overholde det til enhver tid gældende "Regulativ for benyttelse af gadeareal i Allerød Kommune"

For at benytte et vejareal i forbindelse med byggeri skal der søges om tilladelse ved Allerød Kommune.

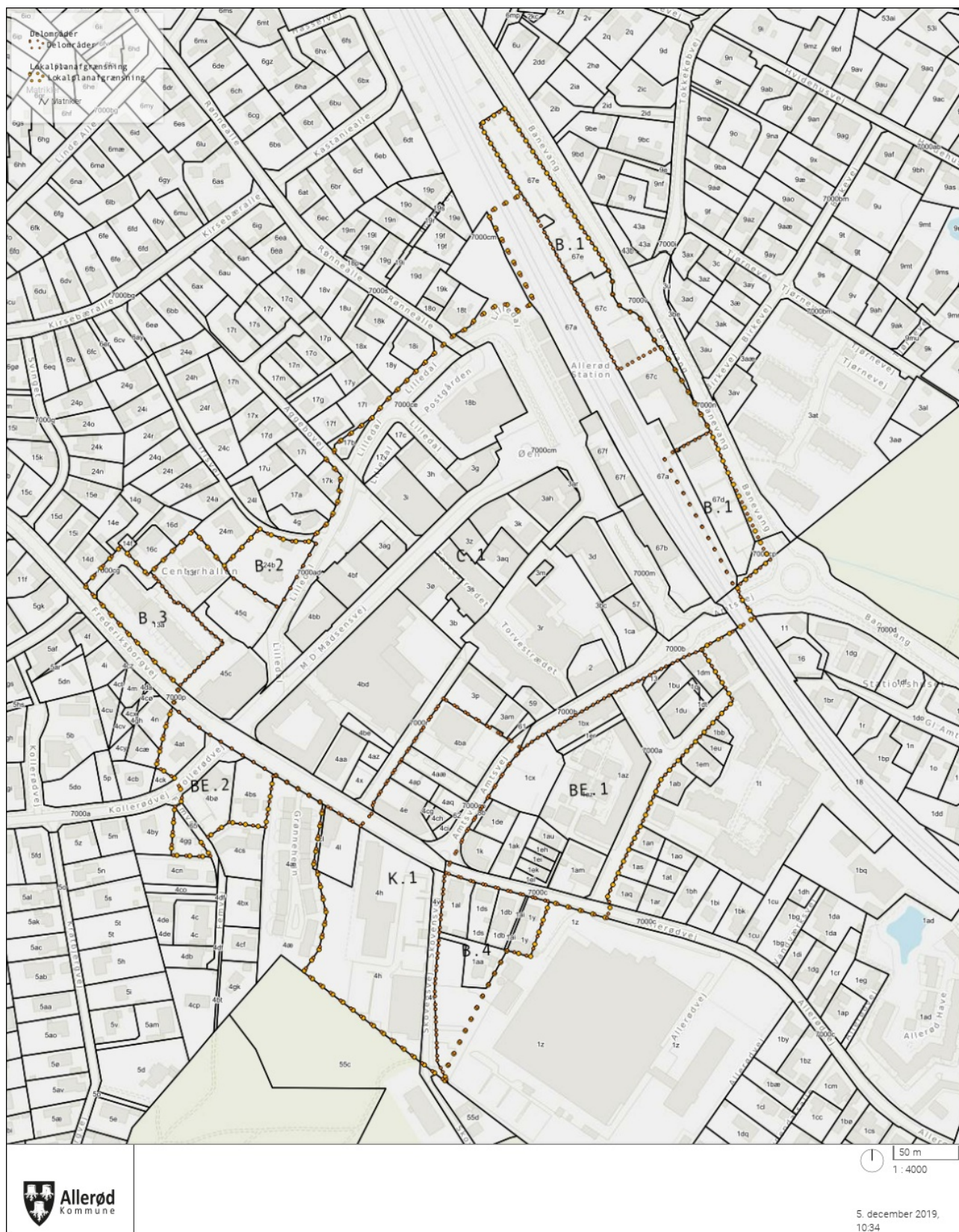
Belysning skal etableres i overensstemmelse med Allerød Kommunes belysningsplan. Belysningsplanen omfatter vejbelysningen på kommunale og private fællesveje, kommunale ejendommers offentlige arealer, og grønne områder.



OBS! Det dynamiske kort viser aktuelle forhold og opdateres løbende.

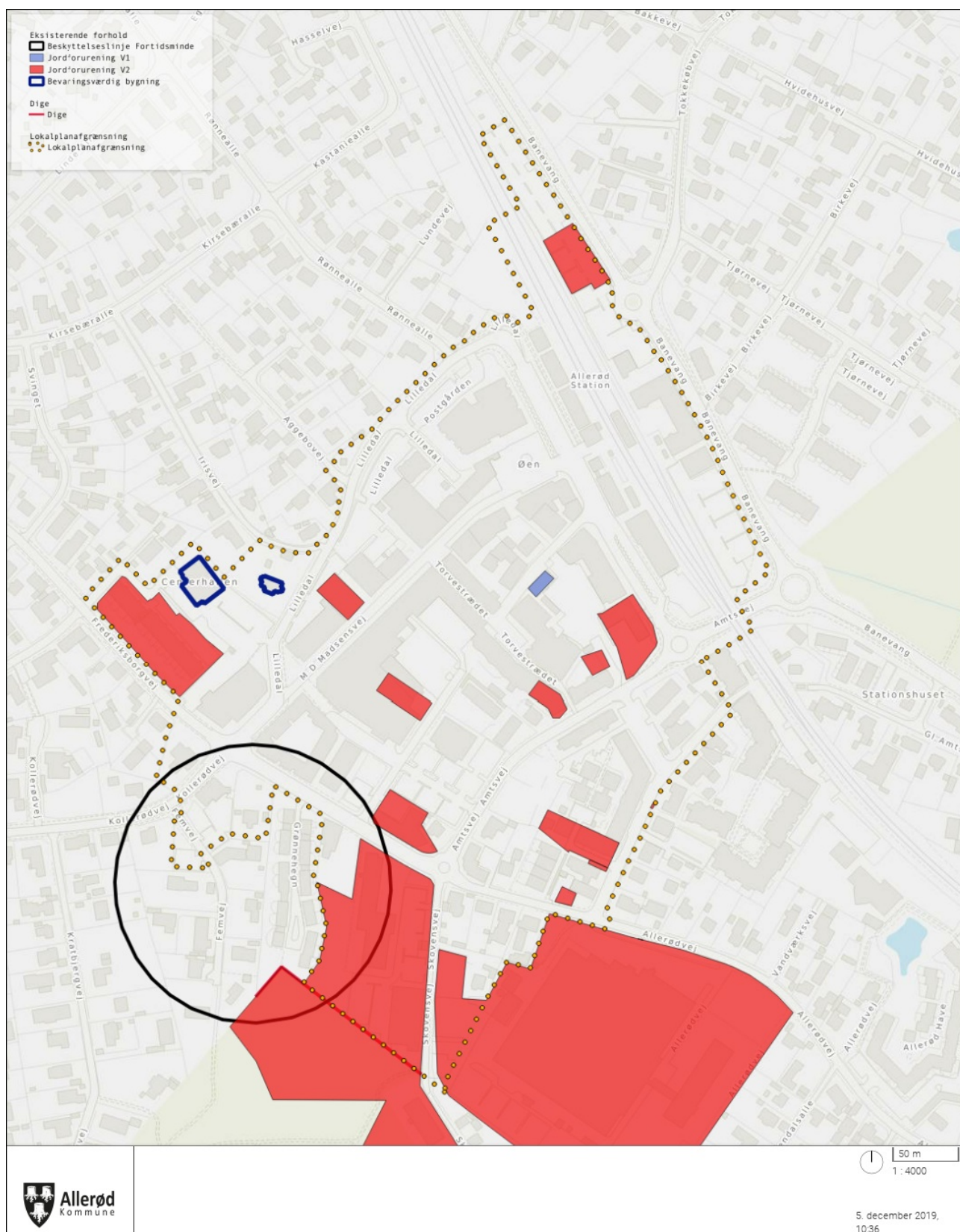
Der henvises til Kortbilag 1-7 for de juridisk gældende kort.

# Kortbilag 1

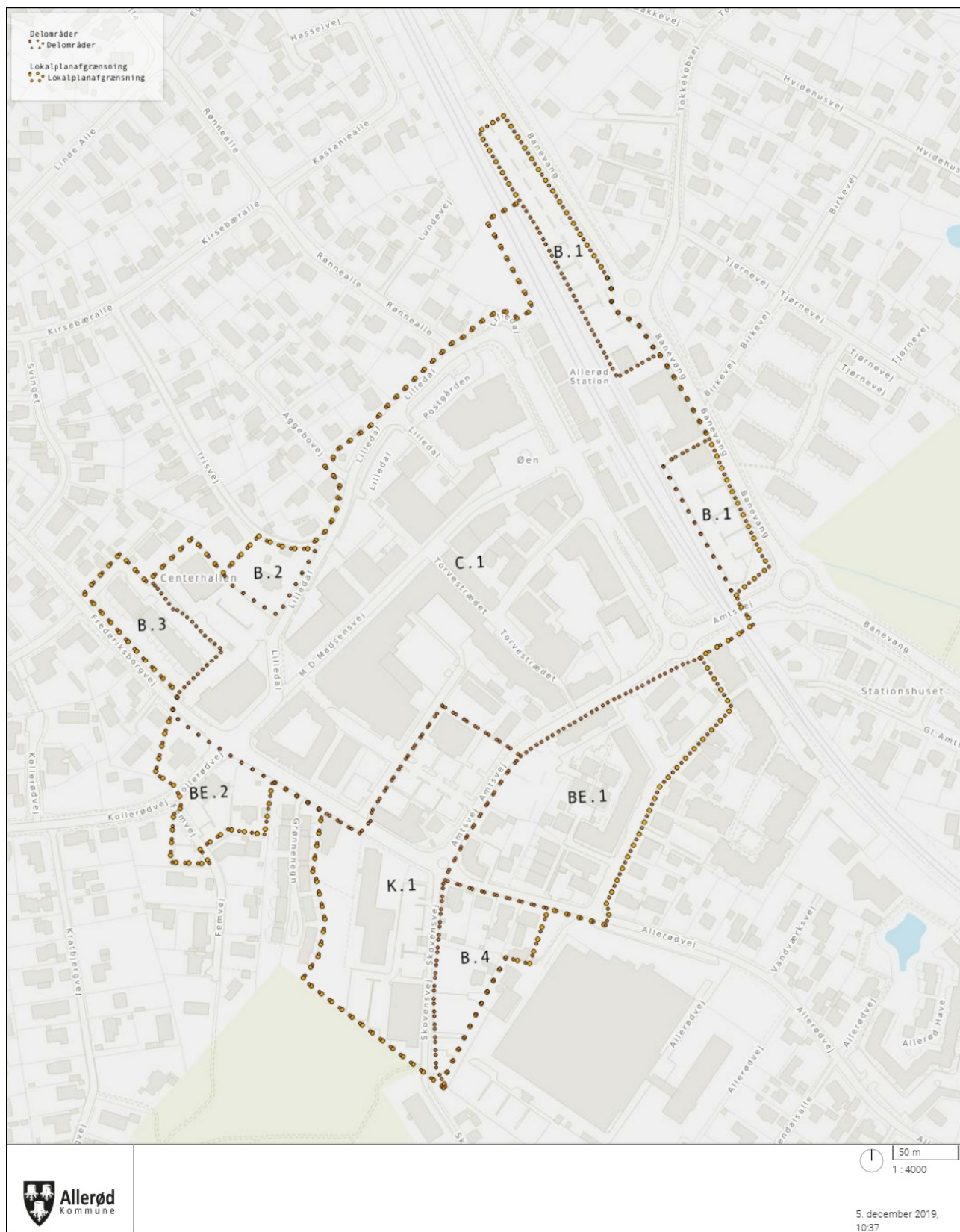




# Kortbilag 2

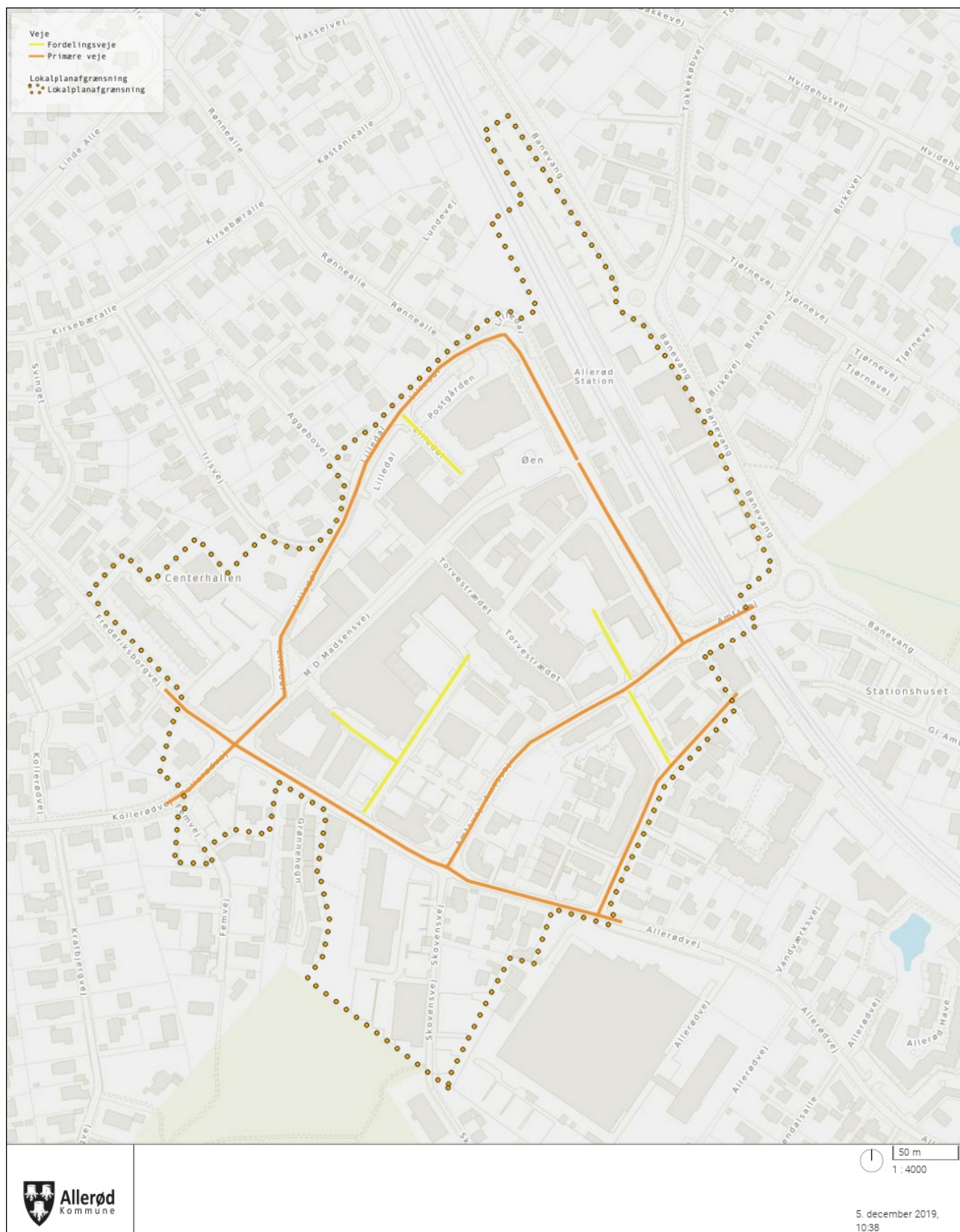


# Kortbilag 3

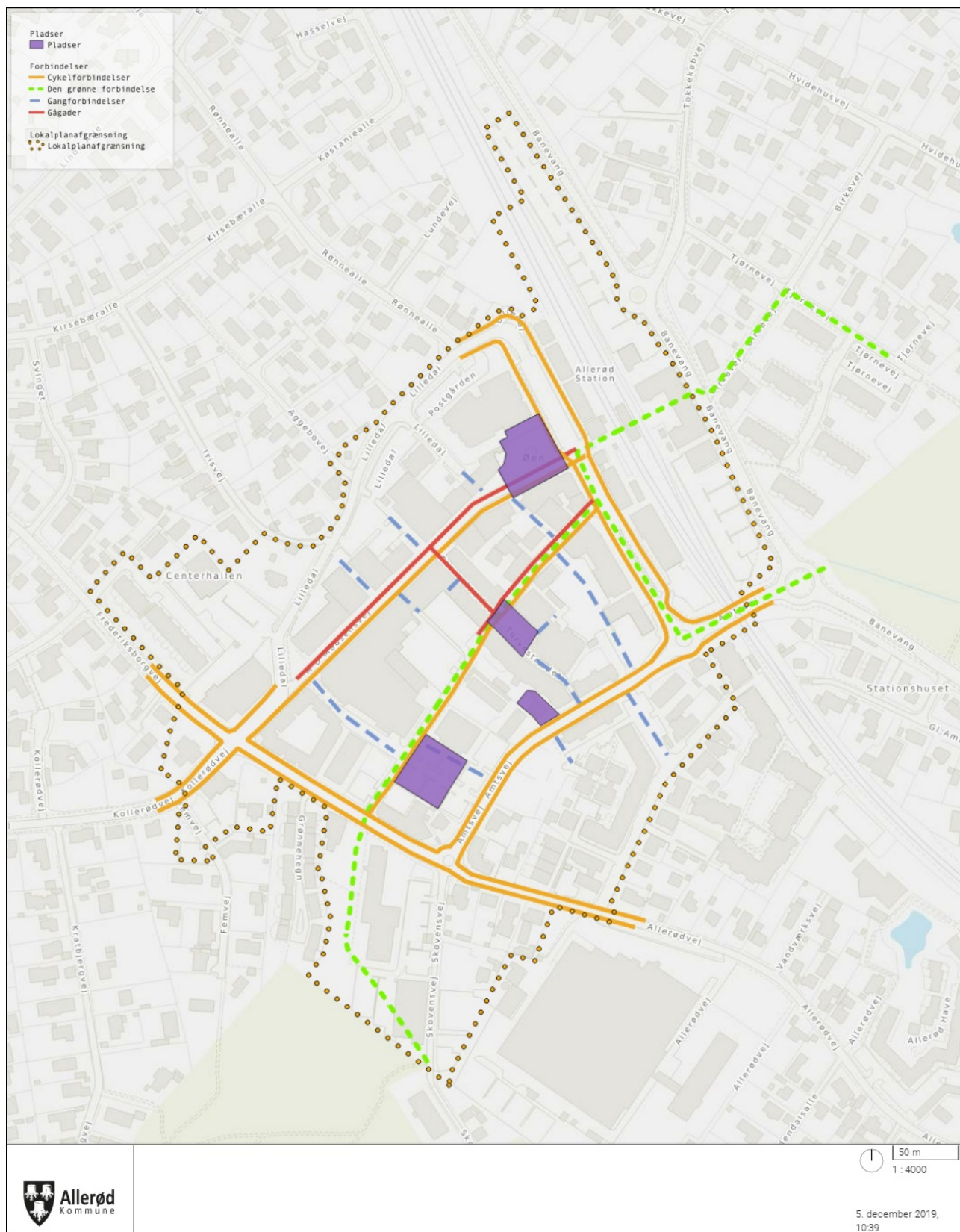




# Kortbilag 4

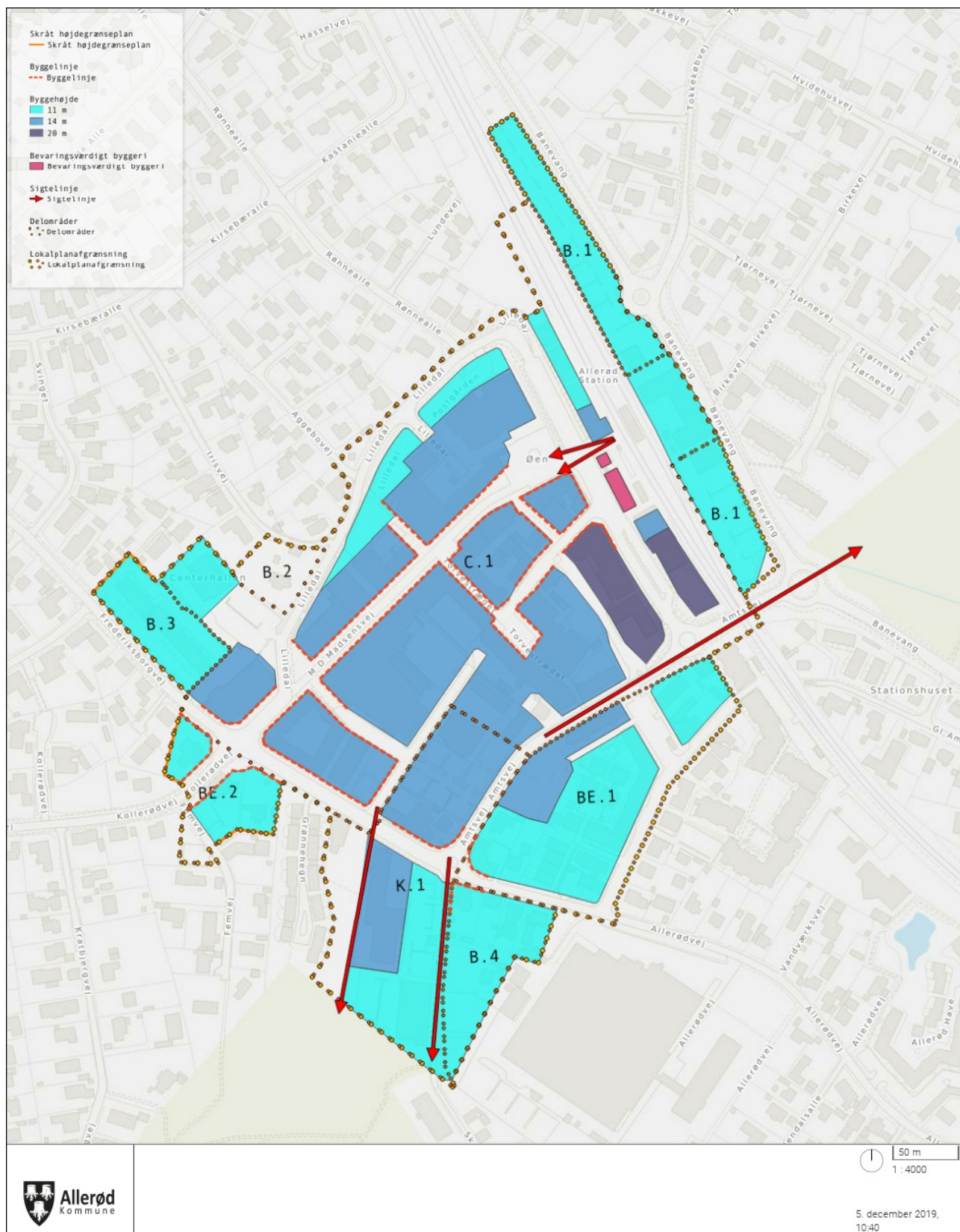


# Kortbilag 5

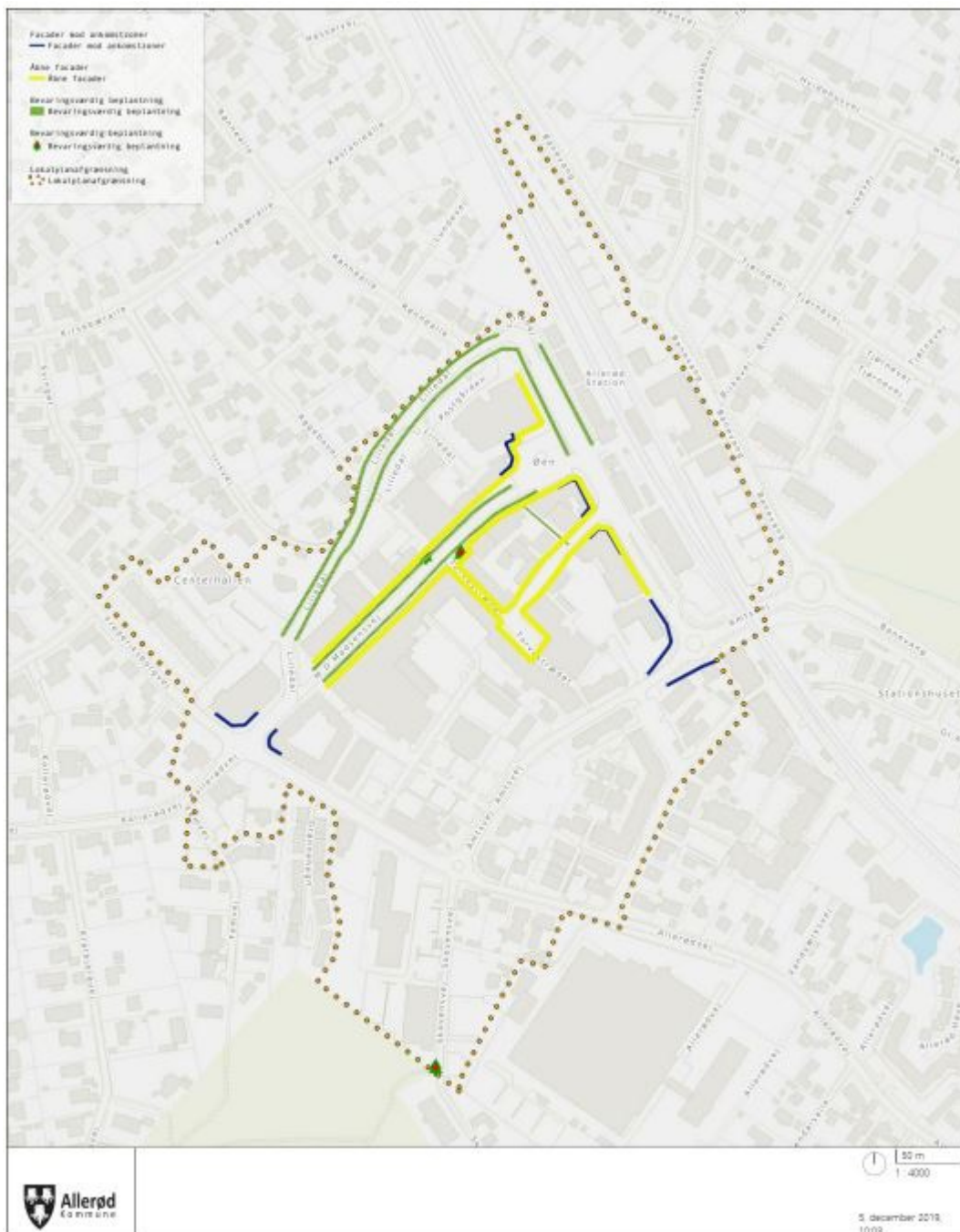




# Kortbilag 6



# Kortbilag 7



# MILJØSCREENING OG VURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af denne lokalplan foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Se screening her:  [Mv-screening.pdf](#) (470.8 KB)

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr. 1, idet den kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.

Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 3, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af **lokalplanen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor udarbejdet en miljøvurdering.**

Miljøvurderingen kan ses her:  [Miljørapport Allerød Bymidte.pdf](#) (4.9 MB)

I miljøvurderingen er følgende emner behandlet:

- Byarkitektonisk værdi og Kulturarv
- Trafik
- Jord og Grundvand
- Regnvand
- Levevilkår og materielle goder

## Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 425 af 18/05/2016) § 8, stk. 1, pkt. 1 (Plan for projekter på lovens bilag 1 eller 2)?		X	Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for et mindre lokalt område og er derfor omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr 1 (screeningspligt).

Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 8, stk. 1, pkt. 2)?		X	Lokalplanområdet er placeret umiddelbart op af et internationalt naturbeskyttelsesområde men vurderes ikke at påvirke dette
Vurderes planen ellers at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)?	X		På basis af screeningen, på de kommende sider, er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, og der er derfor udarbejdet en miljøvurdering.

# ØVRIGE SAGSBILAG

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner bliver der ofte lavet baggrundsmateriale, hvor kun dele eller konklusionen bliver brugt i selve lokalplanen. Det kan fx være støjberegninger, geotekniske rapporter eller skyggediagrammer.

Herunder kan du se noget af det baggrundsmateriale, der er produceret til denne lokalplan.

Det er vigtigt at understrege, at bilag herunder IKKE er en del af lokalplanen. De ligger som en service til læseren, da vi løbende vil forbedre de muligheder, du har for at hente oplysninger om lokalplaner og deres tilblivelse.

 [Helhedsplan for Allerød bymidte.pdf](#) (6.5 MB)

 [Detailhandelsanalyse.pdf](#) (5.1 MB)

 [Den grønne forbindelse.pdf](#) (3.8 MB)

# KOMMENTARER TIL FORSLAGET



# PDF AF PLAN

 [Udkast til TEPMU møde den 3. dec.pdf \(5.1 MB\)](#)