

Forslag



Boliger ved Teglskoven

Lokalplan 1-141

2017



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 UDSTYKNING	7
§ 5 VEJ-, STI, OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	15
§ 11 GRUNDEJERFORENING	16
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
REDEGØRELSE	19
Baggrund for og formål med lokalplanen	19
Lokalplanområdets beliggenhed	20
Eksisterende forhold	21
Lokalplanens indhold	22
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	29
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	29
Allerød Kommuneplan	29
Eksisterende lokalplaner	30
Allerød Spildevandsplan	30
Naturbeskyttelse	31
Jordforureningsloven	32
Grundvandsbeskyttelse	33
Museumsloven	34
Landbrugspligt	34
Miljøbeskyttelse (støj og vibrationer)	34
MILJØVURDERING	36
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	43
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	44
Kortbilag 3 Infrastruktur	45
Kortbilag 4 Bebyggelse	46
Kortbilag 5 Ubebyggede arealer	47
Kortbilag 6 Illustrationskort	48

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning beslutte at udarbejde en lokalplan for at sikre en bestemt udvikling. Byrådet har desuden pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplanen kan bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt,
- hvilke bygninger, der skal bevares,
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen gælder kun fremtidige forhold, og der er som udgangspunkt ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive stående. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte - hvis det er lovlige forhold.

Lokalplanen består af en række paragraffer og kortbilag. Herudover en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderings-screening af planen.

Hvordan er fremgangsmåden?

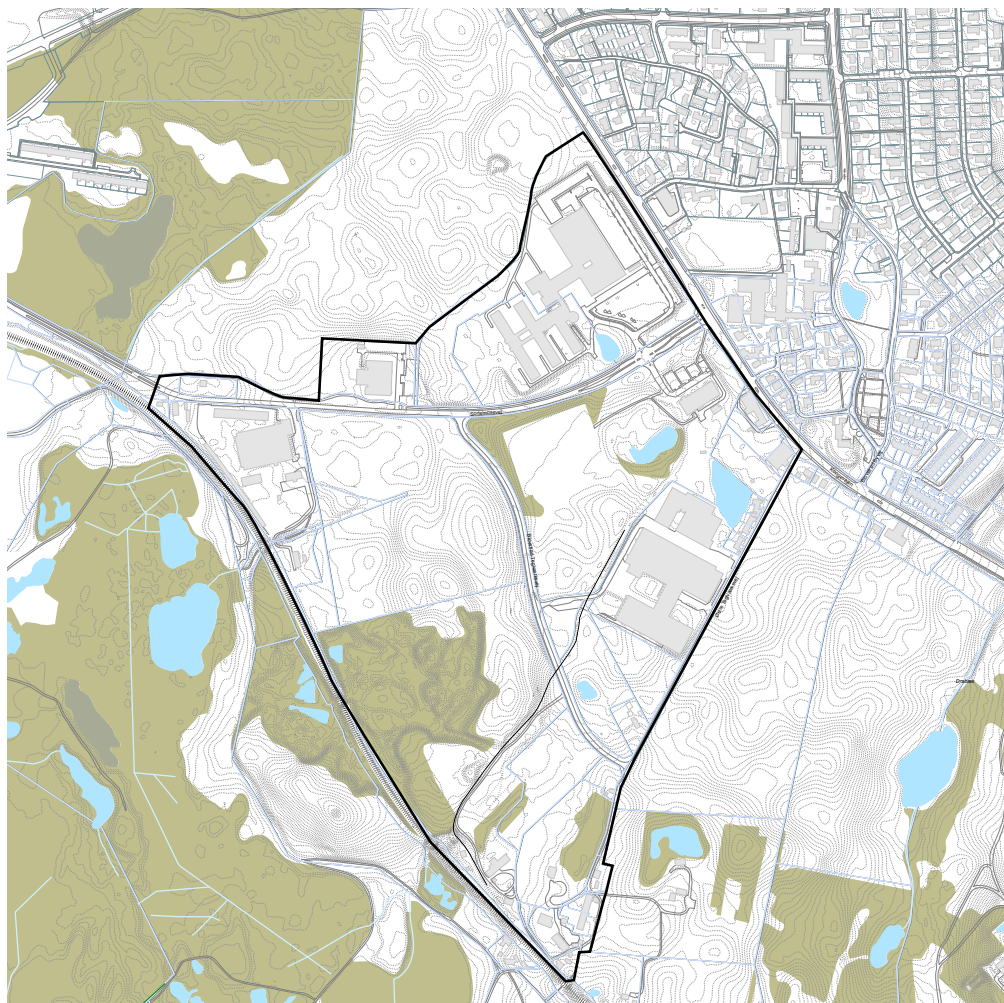
Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i 4 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I de 4 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges fra den XX. XX. XXXX til den XX. XX. XXXX. Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere, lejere og brugere i området, som er vist på nedenstående kort.



Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, www.alleroed.dk/politik/hoeringer-og-tilladelser.

Forslaget kan også ses på:
Rådhuset, Borgerportalen.
Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på mail til planogbyg@alleroed.dk. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Plan og Byg på telefon 48100100.

Byrådet ønsker, med offentliggørelsen af lokalplanforslaget, at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Forslaget er fremlægges **fra den XX. XX XXXX til den XX. XX XX.**

Indsigelsesfrist

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

Allerød Kommune

**Bjarkesvej 2
3450 Allerød**

planogbyg@alleroed.dk

BESTEMMELSER

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- At overføre området fra landzone til byzone
- at området udlægges til helårsbeboelse i form af tæt-lav og etagebebyggelse,
- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land,
- at bebyggelsen indrettes med fælles grønne friarealer,
- at området vejbetjenes med stikvej fra Sortemosevej,
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matrikel nr. 6a og 6bf og hele matrikel nr. 6bg samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykes fra nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanen, der omfatter i alt ca. 3,3 ha, opdeles i fire delområder, som vist på kortbilag 1:

Delområde A1 ca. 0,4 ha
Delområde A2 ca. 0,3 ha
Delområde B1 ca. 1,9 ha
Delområde B2 ca. 0,8 ha

2.3

Dele af matrikel nr. 6a og 6bf samt hele matrikel nr. 6bg er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres hele arealet omfattet af lokalplanen til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområderne B1 og B2 må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav og etagebebyggelse i 2 etager.

3.2

Delområde A1 og A2 må kun anvendes til fælles, grønt område for områdets beboere. Der kan opføres fælleshus, anlæg til fælles forsyning og miljøstationer inden for området.

3.3

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

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik,
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

§ 4 Udstykning

4.1

I delområde B1 sker udstykningen som en enkelt samlet ejendom med tilhørende vejudlæg.

4.2

I delområde B2 kan boligerne udstykkes samlet som sokkeludstyknin g eller selvstændigt med tilhørende havestykke og forareal på ankomstsiden.

§ 5 VEJ-, STI, OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sortemosevej som vist på kortbilag 3.

5.2

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

5.3

Boligvejene i bebyggelsen skal indrettes med fysiske foranstaltninger, der begrænser hastigheden til højst 15 km/t.

5.4

Veje og parkeringsarealer skal anlægges med tæt belægning og med fald mod afløb, hvorfra der kan ske en kontrolleret afledning.

5.5

Inden for delområde B1 skal der for rækkehuse anlægges parkering svarende til 1,5 plads per bolig.

For etageboliger skal der anlægges 1 p-plads per 100 kvm etageareal.

5.6

Inden for delområde B2 skal der anlægges parkering svarende til 1,5 plads per bolig.

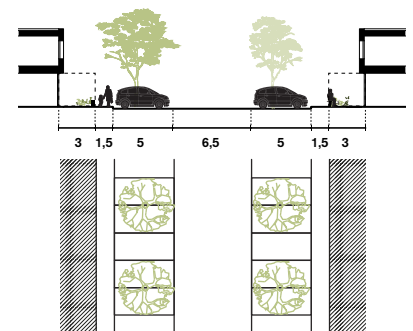
5.7

Der skal anlægges stier imellem "mellemezonen", som beskrevet i stk. 7.9, og vej på mindst 1,5 m, som vist på kortbilag 6.

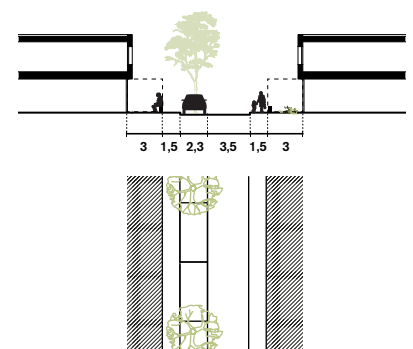
Stierne skal anlægges med fast belægning.

5.8

"Teglstien" som vist på kortbilag 3 skal anlægges med knuste tegl.



Gadesnit med to-sidet parkering



Gadesnit med en-sidet parkering

Note til 5.7:

For at sikre tilstrækkelig plads til afhentning af dagsrenovation vha. kærre udlægges stier lang bebyggelsen som vist på snit ovenfor. Stierne anlægges med fast belægning så det sikres at håndteringen muliggøres.

5.9

"Træstien" skal anlægges som i princippet vist på kortbilag 3, og med træbelægning eller andet lignende materiale, som opfylder betingelsen for, at skabe et gennemgående, karaktergivende belægningskoncept.

5.10

Der udlægges lege- og opholdsområder som friholdes for parkering i princippet som vist på kortbilag 3.

5.11

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

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

6.2

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

6.3

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

6.4

Der skal reserveres de nødvendige arealer til opsamling, ned-sivning og bortledning af regnvand.

6.5

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



Træsti :
En træsti krydser midten af bebyggelsen og danner rammen om flere fælles ophold. Stien udvider sig og bliver til legeplads, grillplads og til fælleshusets terrasse.



Teglsti :
Stien, der binder bebyggelsen sammen med resten af områdets stier, er en sti af knust gul genbrugstegl, for at referere til områdets historie og for at understrege den bæredygtige profil.



Mørke fliser :
Som kontrast til det grønne markerer fællesområderne sig i en mørkere overflade.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Der må ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 30 meter fra lokalplanområdets afgrænsning til skovbrynet mod syd, som vist på kortbilag 4.

Der må ikke opføres boligbebyggelse inden for en afstand af 20 meter fra lokalplanområdets afgrænsning mod jernbanen, som vist på kortbilag 4.

Delområde A1

7.2

Inden for delområde A1 kan opføres et fælleshus til områdets beboere. I tilknytning til fælleshuset kan etableres et vicevært-kontor, depot og eventuelle tekniske anlæg, som skal placeres som vist i princippet på kortbilag 4.

Bebyggelsen inkl. overdækket terrasse, tagudhæng mv. skal holdes i princippet inden for det på kortbilag 4 angivne byggefelt og gives en maks. højde på 5 m.

Delområde B1 og B2

7.3

Inden for delområderne B1 og B2 opføres boligbebyggelse med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 4.

Inden for delområde B1 kan opføres 10.766 m² boligareal på op til i alt 121 boliger.

Inden for delområde B2 kan opføres 4.306 m² boligareal på op til i alt 45 boliger.

Miljøstationer og skure kan opføres i tillæg hertil.

7.4

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

7.5

Tage på beboelsesbygninger udføres som flade tage med mulighed for grønne tage til optagelse og forsinkelse af regnvand.

Note til 7.1:

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje der friholder et areal inden for en afstand af 30 m fra skovbrynet af Teglskoven syd for lokalplanområdet. Zonen er angivet på kortbilag 2, og skal friholdes for bebyggelse, campingvogne og lignende.

Arealet skal friholdes for at bevare skovbrynet og af sikkerhedsmæssige hensyn.

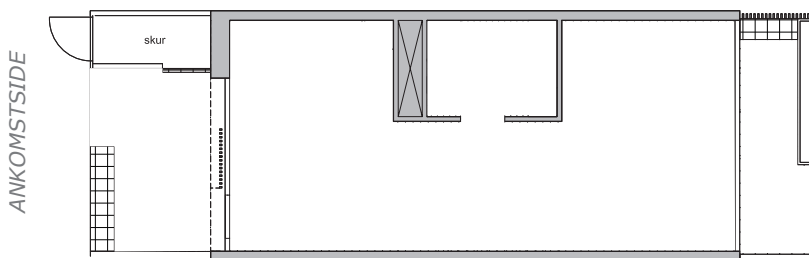
7.6

Der må opføres forhøjninger i tagopbygningen i form af f.eks. opbygninger til ovenlys. Disse skal trækkes mindst 1m tilbage fra bygningens facade og skal fremstå i tagpap eller som grønne tage og/eller med solceller.

7.7

Inden for delområder B1 og B2 skal beboelsesbygninger opføres i to etager med en bygningsdybde på maks 11 meter.

'Mellemzoner', som beskrevet i stk. 7.9, herunder terrasser og altaner med afskærmning, skure, bænke og øvrige sekundære bygningsdele kan opføres i tillæg til den generelle bygningsdybde.



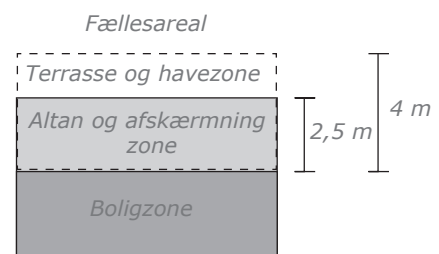
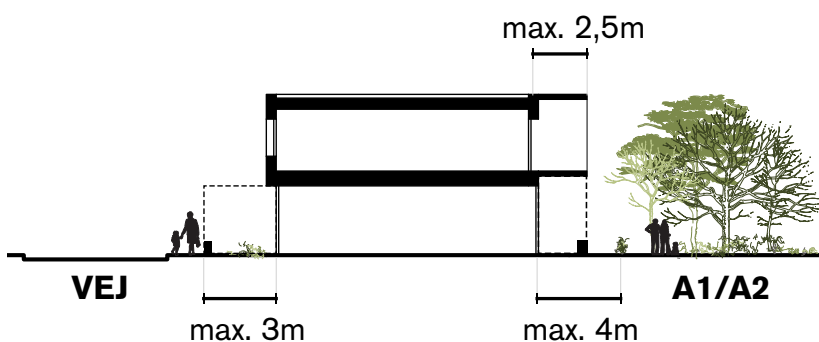
7.8

Der må til hver bolig opføres et skur med integreret rum for dagrenovation henvendt mod ankomstsiden. Skurene må opføres i en størrelse på maks 3 x 1,5 meter, og placeres i princippet som vist på skitsen.

7.9

Altaner og afskærmninger mellem bolig og by-/haverum kan etableres i 'mellemzoner' mod fællesarealerne A1/A2 i en dybde på maks 2,5 meter fra bygningens facade.

Skure og afskærmninger mod byrum kan etableres i 'mellemzone' mod gaderum maks 3 meter fra bygningens facade-linje, så længe det holdes inden for byggefeltet.



Mellemzonen ud mod delområde A1 og A2.
Den samlede mellemzone er 4 m fra boligens facade. I de 2,5 m tættest på facade kan etableres altaner og afskærmning som beskrevet i § 7.9. I hele mellemzonen længde kan der anlægges terrasser og have som beskrevet i § 9.3.

Mellemzoner
Maksimumsafstanden for altaner, haver/terrasser, afskærmninger og skure.

7.10

Bebyggelsen brydes med en gennemgående "træsti" så der skabes gennemgang i og kig gennem bebyggelsen i princippet som vist på kortbilag 3.

7.11

Der må ikke opføres garager, carporte og udestuer inden for lokalplanområdet.

7.12

Det skal sikres, at byggeri kan overholde de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for afskærmning af boliger og opholdsområder mod støj, vibrationer og lignende fra jernbane, virksomheder og trafik.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Facader og tage samt døre og vinduer på beboelsesbygninger skal etableres og fastholdes med en ensartet karakter for hele området, både hvad angår materialer, farver og arkitektoniske udtryk inden for jordfarveskalaen.

8.2

Facader på beboelsesbygninger samt fælleshus skal fremstå i træ, blank mur, med teglskaller eller i en kombination heraf. Træfacader skal fremstå som naturtræ ubehandlet eller plejet med upigmenteret træbehandling.

Mindre delpartier af facaden må udføres af stål, glaspartier, træ- eller stålplameller eller riste direkte på facaden eller som vandrette eller lodrette afskærmninger i overgangen mellem bolig og by-/haverum. Materialerne skal holdes inden for jordfarveskalaen og materialet underordne sig bebyggelsens helhed.

Facader på skure må udføres som blank mur, teglskaller, natursten, fliser og plader og skal holdes i gråtoner.

8.3

Solenergianlæg må integreres i beboelsesbygningernes tagflader, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer



Birk, Betula
Birkene er løvfældende buske eller træer. De er pionertræer og meget hurtigtvoksende. Mange af arterne har en iøjnefaldende hvid bark. Bladene er spredtstillede med savtakket rand.



Eg, Quercus
Normale bevoksninger bliver cirka 20-25 meter høje, hvor stammediameteren sjældent bliver over en meter. Gamle ege på 400-500 år kan dog nå en omkreds på op til fem til syv meter. Egetræets blade er glatte og har små lapper i kanten, og man kalder dem ofte fjerlappede. Bladene sidder på en lille stilk.



Hvidtjorn, Crataegus
Almindelig Hvidtjorn er en stor, løvfældende busk med en stiv og tæt vækst. Den har ofte flere stammer fra grunden. Barken er først rødbrun og næsten hårløs. Knopperne er spredte, runde og rødbrune. Bladene er omvendt ægformede med tre lapper på den yderste tredjedel. Oversiden er blank og mørkegrøn, mens undersiden er grågrøn.

eller forbipasserende. Paneler må ikke monteres tættere på tagets kant end 1 meter.

Der kan etableres solenergianlæg på fælleshusets tag.

8.4

Tage skal udføres i tagpap eller som grønne tage (mos, stenurt og lignende).

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Delområde A1 og A2 udlægges som grønt fællesområde til bebyggelsens beboere, som angivet på kortbilag 1.

9.2

Udformningen af fællesarealerne i delområde A1 og A2 skal understrege og integrere den nærliggende natur og skal samtidig indbyde til leg, uformelle ophold og fælles aktiviteter.

Fællesområder skal etableres med varierende belægninger, græs- og plantearealer. De beplantede arealer skal være lægivende og rumopdelende og samtidig skabe en årstidsvariation. Frugtgivende buske og træer, frodige, bladbærende stauder og solitære vækster skal skabe levende miljøer i samspil med den omgivende natur.

Inventaret i fællesarealerne skal materialemæssigt have sammenhæng til bygningernes materiale, således at man opnår en harmonisk helhedsvirkning.

9.3

Mellem fællesarealerne A1 og A2 og boligens primære facade kan anlægges terrasse eller haveareal på maks. 4 meter ud fra bygningens facadelinje.

Mellem haver og ud til fællesareal kan etableres fritstående buske i op til 1 meters højde.

Der må ikke etableres hegn eller hækplanter mellem haverne eller ud til fællesarealerne A1/A2 ud over det tilladte i 'mellemzonen' beskrevet i stk. 7.9.

9.4

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres regnvands/for-sinkelsesbassiner. Bassiner skal udformes som naturlige søer og med en hældning på skrænterne fra terræn til bund på maks 1:3.

Bassiner skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5.

9.5

I fællesområderne A1 og A2, samt i øvrige ubebyggede arealer kan der etableres grøfter, vandrender, regnbede og lignende til håndtering af regnvand.

9.6

På parkeringsarealer, stier og veje samt fællesarealer kan udendørs belysning etableres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på maks 3,8 meter. På bygninger, langs haver og adgangsarealer kan der kun etableres udebelysning med afskærmende armaturer.

9.7

Bebyggelsesplanen understøtter i sin form det eksisterende terræn. For at overholde regler om tilgængelighed, handicapkrav samt sikring af lokal afledning af regnvand i bebyggelsen kan det dog i forbindelse med byggemodningen af området foretages de nødvendige terrænreguleringer. Ligesom der kan etableres mindre støttemure, trappe og rampeanlæg for opfyldelse af kravene om tilgængelighed.

9.8

For opfyldelse af støjkrav inden for bebyggelsen kan der opføres vold eller støjhegn mod baneanlægget mod vest, som vist på kortbilag 5.

Volden skal beplantes med en kratdannende plantning af vilde roser, slåen, sargents æble og kræge.

Eventuelt hegn skal beplantes med slyngplanter mod bebyggelsen.



Skoven trækkes ind mellem bygningerne



Engdraget trækkes op til bygningerne mod øst. Regnvandet opsamles i grøft langs lokalplanområdets østlige del

9.9

Der skal plantes min. ét stammet træ pr. hver 5. parkeringsplads. Træet skal gives en placering og et vækstmedie, som sikrer træets udvikling og vækst.

9.10

Der skal i forbindelse med 'mellemzoner' beskrevet i stk. 7.9 sættes lette hegn og plantes slyngplanter, som sikrer markante, grønne skærme mod naboarealerne. Slyngplanter kan være arter som for eksempel clematis, stedsegrøn caprifolie, klatrehortensia og klatreroser.

9.11

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

9.12

Lege- og opholdsområder skal etableres og principielt friholdes for faste installationer. Dog kan trapper/rampeanlæg samt stammede træer indgå som faste anlæg.

9.13

En del af det fælles friareal skal anlægges som legeområde.

Der kan indenfor delområde A1 og A2 opføres faste installationer til brug for friarealets anvendelse som eks. legehus, snadkasse, legestativ, grillområde og borde-bænkesæt.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres de nødvendige vej- og stianlæg, parkerings- og opholdsarealer samt fællesarealer med tilhørende beplantning gældende for hvert delområde.

10.2

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav er overholdt både indedørs og på udendørs opholdsarealer.

10.3

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der oprettes en grundejerforening jf. §§ 11.1 - 11.7 med medlemspligt for området beboere.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for området omfattet af lokalplan 1-141 for boliger ved Teglskoven.

11.2

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

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende områdes fællesarealer og -anlæg, belysning, regnvandssystem, søer og vådområder samt vej- og stianlæg mv., såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

11.6

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

11.7

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

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-141 for boliger ved Teglskoven ophæves lokalplan 117 for Idrætsanlæg og vej mellem Sortemosevej og Østre Teglværksvej i Blovstrød, offentligt bekendtgjort den 12. maj 1992, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedttaget som forslag af Allerød Byråd, den XX. XX

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Allerød Byråd, den XX. XX

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort, den XX. XX 2017

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Byrådet besluttede den 25. februar 2016 at udbyde et areal nord for Teglskoven til ca. 100 almene boliger i konkurrence. På baggrund af de indkomne bud og skitseprojekter vedtog Økonomiudvalget den 22. juni 2016 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for boliger ved Teglskoven. Lejerbo vandt konkurrencen med White arkitekter som totalrådgiver.

Matrikel 6bg er efterfølgende inkluderet i den samlede lokalplan. Området er solgt til en privat investor, og bebyggelsesstrukturen fra konkurrenceområdet er videreført til denne matrikel. White arkitekter har udarbejdet en samlet bebyggelsesplan for hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er en del af den samlede udvikling i det nye Blovstrød, og udviklingen tager udgangspunkt i en tidligere rammelokalplan. Lokalplanen er en del af en større udvikling, der skal tage udgangspunkt i de landskabelige værdier, som området er karakteriseret af. Arealerne umiddelbart op til lokalplanområdet mod øst skal udvikles, så der skabes plads til flere boligområder men også til fælles grønne friarealer med et gennemgående stisystem, der sammenkobler boligområderne med stisystemerne i området ved Allerød Sø.

Området udlægges til helårsboligformål i form af rækkehuse og lave etageboliger, som indpasses i det omgivende landskab og indrettes med fælles grønne friarealer. Det kuperede terræn og landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af området, hvorfor bebyggelsen skal placeres og udformes, så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land. Det skal tilstræbes, at der skabes et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

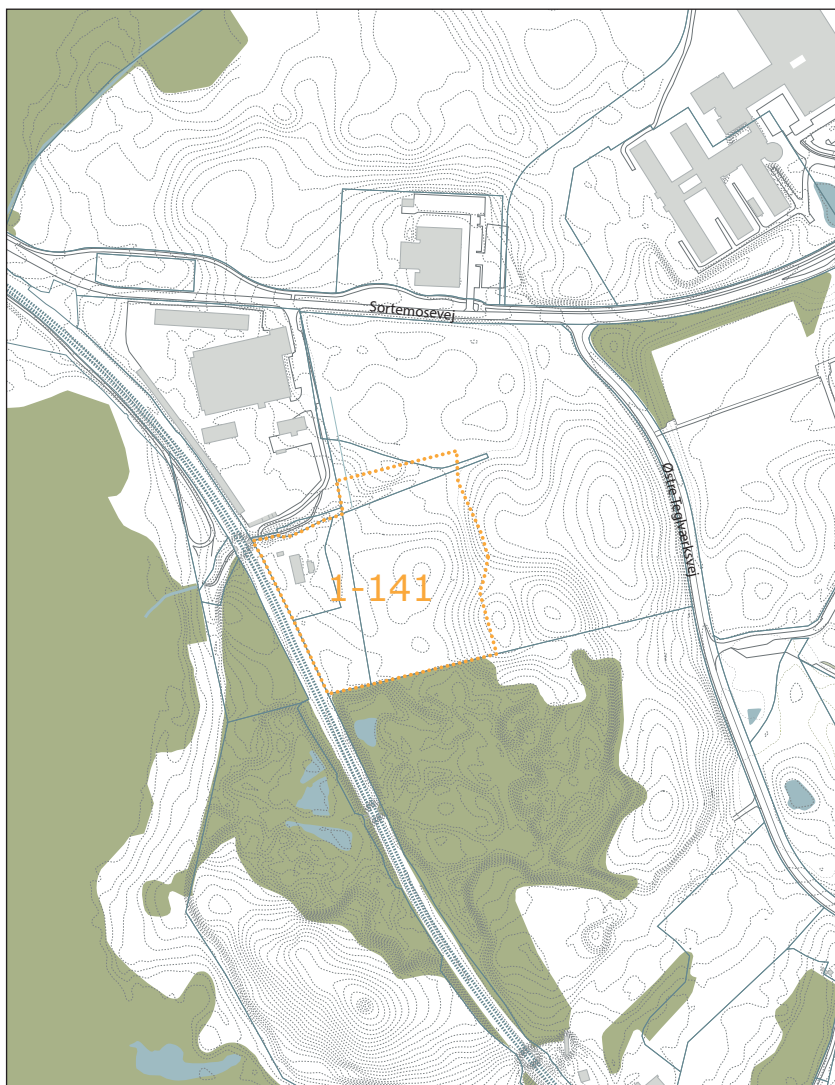
Bebyggelsen i lokalplanområdet tager afsæt i nærheden til skoven og udformes som en tæt-lav bebyggelse, hvor skovens landskabelige kvaliteter er blevet trukket ind i boligområdet. Bebyggelsen fremstår som forgrenede længer af rækkehuse langs med landskabets terrænkoter.

Færdsel for bløde trafikanter skal prioriteres højt, og der skal skabes en sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder. Området vejbetjenes fra Sortemosevej.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, syd for Sortmosevej. Lokalplanområdet udgør knapt 3,3 ha og omfatter dele af matrikl nr. 6a og 6b samt matrikel nr. 6bg alle Blovstrød By, Blovstrød.

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



Området er beliggende syd for Sortmosevej og tømmerhallen i Blovstrød. Lokalplanområdet er markeret med en stiplede orange streg.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet benyttes i dag til boligformål og landbrug. Landbrugsdriften vil med vedtagelsen ophøre for lokalplanområdet men fortsætte på nabomatriklen, der ligger op til boligområdet.

Landskabet spiller en stor rolle i området og er karakteriseret ved et svagt bølget dødislandskab med bløde bakkestrøg. De åbne landbrugsarealer fremhæver landskabets varierede terræn. Lokalplanområdet falder jævnt mod nordvest i retning mod jernbanen og tunnelen.

Omgivelser

Lokalplanens afgrænsning og omgivelser

Lokalplanens område ligger ca. 1,5 km sydøst for Allerød bymidte og Allerød station. Mindre end 1 km fra området ligger Blovstrød By. I Blovstrød ligger både kirke, skole, daginstitutioner, indkøbsfaciliteter samt Blovstrødhallen. Mod vest ligger S-banen og naturområderne ved Allerød Sø og Kattehale Mose. Syd for lokalplanområdet ligger Teglskoven, en varieret højvoksen blandskov på det stærkt gennemgravede og kuperede lerrede areal, der vidner om tidligere tiders lergravning. Skoven er skønnet til at være mellem 60-90 år.

Der er store naturværdier knyttet til skoven, grundet graden af urørthed, træernes alder, variation i træarter, indslaget af vandfyldte lavninger og de tilbagevendende stormfald, der giver en stor naturvariation med små skovlysninger og et stort indslag af dødt ved.

Skoven er tilholdssted for ynglefugle, her kan bl.a. nævnes musvåge, spurvehøg, visse år duehøg, kærnebider, rødstjert, forskellige arter af sangfugle samt mange ynglende flagspætter.

Lokalplanområdet ligger i dag i et åbent marklandskab, men vil de kommende år blive udbygget til et nyt bykvarter, Teglværkskvarteret.

Infrastruktur

Lokalplanområdet fødes fra nord med et vejudlæg, der udlægges fra Sortemosevej og frem til lokalplanområdet.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er, grundet placeringen ved Sortmosevej, god for både bilister, cyklister og gående.

Lokalplanområdet betjenes med bus 385 samt 381, der kører på Sortemosevej med forbindelse til Allerød Station og enten Holte Station eller Rungsted Kyst Station.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til helårsboligformål i form tæt-lav samt etagebebyggelse i 2 plan. Der kan opføres rækkehuse i lokalplanområdet med både vandrette og lodrette lejlighedsskel, så der åbnes for blandet beboelse og bebyggelse.

Lokalplanen beskriver et byggeri, der er sig i pagt med - og understøtter - stedets natur.

Bebyggelsen følger lokalplanens principper om at underordne sig landskabets præmisser og bevare og forstærke naturens træk. Bygningerne placeres, så de danner en klar grænse mod det åbne land, mens stedets værdifulde kig bevares. Stedets egenart og biodiversitet styrkes gennem en forstærkelse af områdets grønne områder.

Bygningernes aftryk på grunden minimeres ved at lave lange slanke bygningskroppe, derved opnås mest muligt grønt areal og færrest mulige befæstede arealer.

Først og fremmest er bevægelsen rundt i byggeriet for de bløde trafikanter. Bilister tvinges til at køre langsomt mellem boligerne - noget der naturligt sker på veje, der snævres ind og hvor der placeres forskellige elementer, eks. træer, i vejkanter.



Et snit i en bolig med mellemzoner til gade- og haveseide

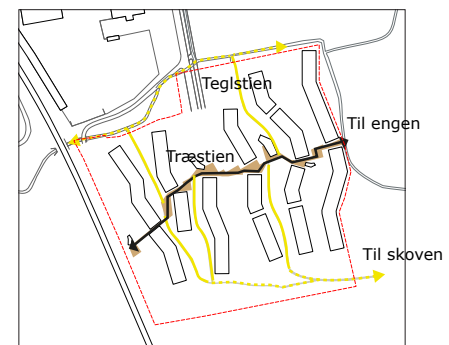
Der udlægges flere lege- og opholdsområder i bebyggelsen, hvor bilister må vige for gående, og hastighedsgrænsen er sat til 15 km/t. Dette giver arealerne en fleksibilitet, så de ikke kun bruges til trafikafvikling, men også kan benyttes til ophold og leg. For at fremme muligheden for at bruge lege- og opholdsarealerne i hele deres bredde er de friholdt for parkering, ligeledes er arealerne umiddelbart op til lege- og opholdsarealerne friholdt for at sikre bedst mulige oversigtsforhold.

I området krydser et øst-vest gående forløb (træstien) midt på grunden, hvor der bindes flere aktiviteter på blandt andet fælleshuset og det nord-syd gående stiforløb (teglstien), der binder grunden sammen med resten af områdets rekreative tilbud.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Boligerne skal opføres inden for de angivne byggefeltet og skal udføres som samme hustype og med ensartet karakter, hvad angår materialer og farver. I stokkenes gavle kan der etableres afskærmede opgange til 1. sals boliger.

De knækkede stokke skaber bevægelser i byrummene mellem bygningerne, og kobler skovbrynet med bebyggelsen. Stokkene udlægges parallelt med koterne og formidler terrænvariationerne i området. Mod øst er terrænfaldet så kraftigt, at det



Teglstien og træstien

Lokalplanen beskriver et byggeri, der lægger sig i pagt med og understøtter stedets natur

må optages inde i selve boligen, og dermed er facadehøjderne varierede. Boligerne må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

Mod gaderummene på ankomstsiden etableres en opholdszone, som møbleres med skure og bænke som en integreret del af bygningens arkitektur. Mod grønningerne etableres en opholdszone på op til 4,0 meter som en mellemzone mellem boligens private rum og de grønne fællesrum. Inden for denne zone etableres terrasser og altaner i et system af skærme i træ, stål eller glas samt begrønnede espalierer. I stedet for lukkede haver er denne zone bygningens møde med naturen, så det store fælles vildtvoksende område bliver som et stort fælles naturrum.

Bygningerne har en bund af fliser eller tegl, der refererer til Teglværkskvarterets historie. I de tre stokke mod vest tillades denne bund at vokse op som facade, så teglbeklædningen bliver den primære facadebeklædning. Ellers er træ det vigtigste materiale. Som en bæredygtig kobling til det nære skovbryn er de øvrige facadematerialer kombinationer af træ, stål og glas, der vil give en variation af blanke og matte overflader i gråtoneskalaen i samspil med grønne beplantninger.

Langs med 'træstien', der skærer sig tværs gennem bebyggelsen, kan de træbeklædte overflader vokse op og blive små fællesbygninger som fælleshus, viceværtskontor og miljøstationer.



Mod fællesområderne afspejler beplantningen den nærliggende skov som vild natur. Naturen går helt op til kanten af boligerne private uderum.

Det er i høj grad bebyggelses uderum, der giver området karakter. Områderne skal kunne invitere til mange forskellige aktiviteter: En kop kaffe uden for døren, et spil bold, kvartersfesten, nyttehaver, en tur med hunden, et sted man kan sidde for sig selv, se på forbipasserende, legende børn osv.

Der er en bred vifte af uderum, der har en variation af privat og offentlig karakter - både små og store steder, der er nemme at indtage og rare at opholde sig i. Derved sikrer man sig en bebyggelse fyldt med liv og trygge udearealer.



Gadefacade vist med træfacader



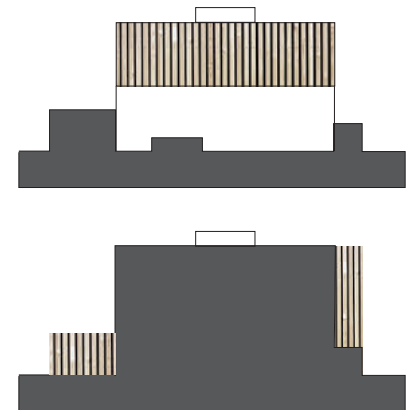
Skovfacade vist med træfacader



Gadefacade vist med teglfacader



Skovfacade vist med teglfacader



Materialekoncept

Et tæppe af mørkegrå tegl eller fliser danner bund for træhusene, eller vokser op og bliver facader i anden bebyggelse så der opstår en helhed i hele lokalplanområdets materialitet og arkitektoniske udtryk.

Principielle facader med de to typer af mellemzoner mod hhv. gade og naturrum.

De private zoner ligger i forbindelse med boligerne, mens de mere offentlige samler hhv. mindre områder i bebyggelsen og hele bebyggelsen, dog altid med fokus på natur og landskab, og ikke mindst forskellige aktiviteter.

Al bebyggelse skal placeres mindst 30 m fra Teglskovens skovbryn. Der kan i zonen mellem skoven og bebyggelsen placeres regnvandsbassiner, veje, parkering, stier og lign, dog skal det sikres at udsynet, langs med skovbrynet bevares.

Infrastruktur

Internt i lokalplanområdet udlægges et vej- og parkeringsareal, der danner et "loop" rundt i området mod øst og to stikveje med vendeplads mod vest og forsyner boligerne. Vejforløbet følger de knækkede stokke, så farten dæmpes, vejbredden varieres i den østlige del af området og kørselsretningen ensrettes i loopet.

Vej- og parkeringsarealer etableres som opholds- og legeområder, hvor leg og ophold kan foregå i hele vejens bredde og de kørende har adgang men færdes på de gåendes betingelser. Der er udlagt særlige opholds- og legearealer, der er friholdt for parkering, så arealerne kan benyttes i hele deres bredde. Arealerne umiddelbart op til opholds- og legeområderne er ligeledes friholdt for parkering for at sikre bedst mulige oversigtsforhold.

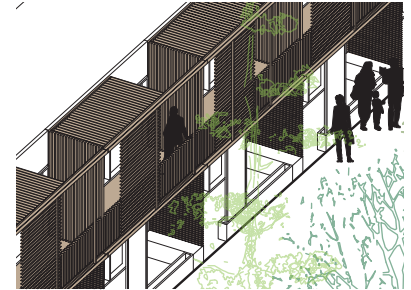
Stortset alle boliger har mulighed for at komme til hoveddøren med bil, og parkering lægges i et samlet område ved adgangsvejen og langs med de enkelte boligveje.

Der etableres tre stier gennem grønningerne, der forbindes med stiforløbet i Teglskoven. En træsti etableres på tværs af bebyggelsen som et sammenhængende landskabsrum. De enkelte stiforløb kobles til samlede stiforløb i området i Teglværkskvarteret.

Ubebyggede arealer

Skoven trækkes ind gennem bebyggelsen og danner forskellig langstrakte grønne rum. I midten af bebyggelsen er det mere vilde skovlandskab, hvor træer og græsarealer gror vildt. Langs vejene opleves strækkene mere organiserede, med træer langs parkeringspladser og beboernes egne grønne tiltag.

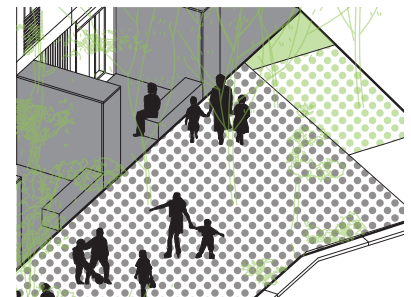
Mellemzoner



Privat mellemzone



Semiprivat mellemzone



Semioffentlig zone



Offentlig zone

Der laves en stor variation af opholdsrum i udearealerne. Men for at skabe størst mulig aktivitet bliver de programmerede flader dobbeltudnyttet. Legepladser fungerer også som trænings-hotspot, og når parkeringspladserne er frie, fungerer de som sportsbaner. Derudover er der rig mulighed for ophold på bænke, både alene og i fællesskaber.

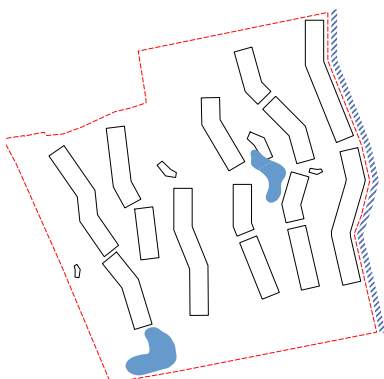
I midten af bebyggelsen ligger fælleshuset, hvor beboerne kan holde arrangementer. En terrasse forbinder huset med de omkringliggende stiforløb. Derved bliver fælleshuset til en del af helheden i stedet for at ligge isoleret.

Lokalplanen lægger op til en udnyttelse af regnvandets potentiale for at skabe større biodiversitet og rekreativ variation i landskabet. Vand fra tagflader og ikke forurenede overflader løber i render mod midten af grunden, hvor der på grund af landskabets naturlige hældning opstår en lavning, som med sin årstidsvarierende vandstand vil fungere som en særlig biotop som midtpunkt for livet i bebyggelsen.

Håndteringen af overfladevand i et åbent system giver både værdi til oplevelsen af landskabet og til en større mangfoldighed i naturen.

Boligerne får to udgange til to forskellige landskabelige rum. De to midterste grønninger vokser vildt, og får lov at stå som en forlængelse af skoven. Det samme gør grundens yderkanter, hvor engdraget mod øst afgrænser grunden og mod vest, hvor S-toget kører forbi, vil en kratbeplantning være med til at afskærme boligerne.

Mellem husene står det mere forfinede landskab med rækker af træer, der former rummene. Under træerne lægges de primære aktiviteter som, sport, ophold, leg, parkering og affald - her mødes naboerne på tværs af bebyggelsen.



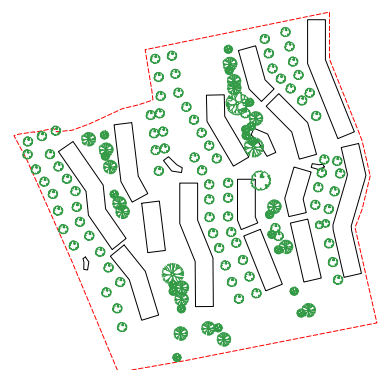
Indenfor delområderne A1 og A2 kan der etableres regnvands/forsinkelsesbassiner og langs den østligste boligblok skal der etableres en grøft, som kan bortlede overfladevandet fra det tilgrænsende naboareal.



Infrastruktur



Skoven trækkes ind gennem bebyggelsen.



Området fremstår grønt og frodigt som en del af skovens landskab. Fremstår som vild natur i de grønne fællesområder og træbeplantning i gaderne.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Blovstrød Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand.

Varmeforsyning

Der gives frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2017 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød og Blovstrød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart vest for Blovstrød inden for byfingeren. Teglskoven i områdets sydlige del er en del af den ydre grønne kile, som skal friholdes for bebyggelse og forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse.

Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i byfingrene, når det respekterer overordnede interesser. Bl.a. skal det sikres, at byudvikling og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, samt at ny byudvikling tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet området etableres i sammenhæng med Blovstrød By og medvirker til at skabe en klar grænse mellem by og land.

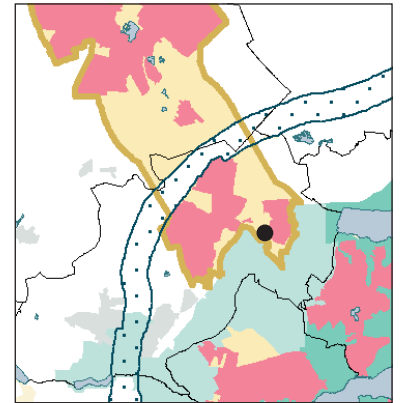
Allerød Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone som område til blandet bolig og erhverv samt lav boligbebyggelse.

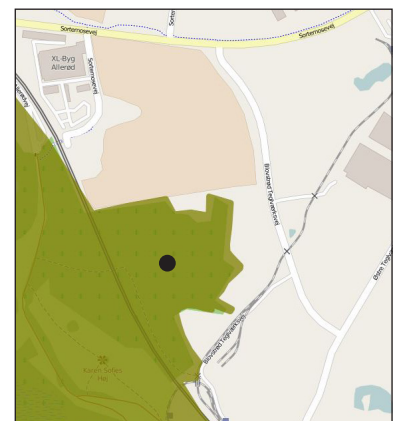
Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområdet **BL.BE.02**.

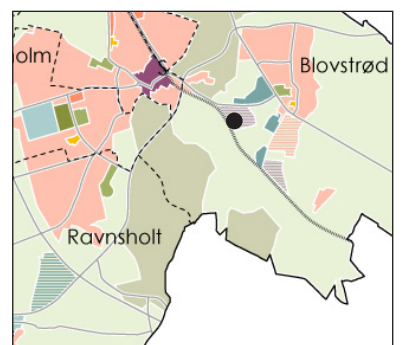
BL.BE.02 må anvendes til blandet bolig og erhverv. Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv og/eller helårsboligformål i form af blandet bolig-



Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød.



Teglskoven er en del af fingerplanens ydre grønne kile.



bebyggelse. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 50 for området under et, og skal udformes ud fra bæredygtige principper og med varierende højde og tæthed.

Der skal ved planlægning tages højde for landskabelige værdier, eksempelvis må terrænet ikke sløres af bebyggelse. Ny bebyggelse skal skabe en klar grænse mod det åbne land.

Løsninger for overfladevand bør generelt indgå som gevinst for omgivelserne ved etablering af eksempelvis regnbede, søer, åbne vandrender m.v. Der skal reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af regnvand. Bortledning af overfladevand skal dog generelt søges begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Der skal oprettes stiforbindelser i området, så boligbebyggelser bindes sammen indbyrdes og med rekreative nærområder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

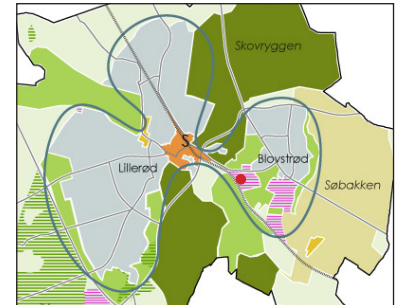
Eksisterende lokalplaner

Matrikel 6a, 6bf og 6bg er omfattet af lokalplan 117 for idrætsanlæg og vej mellem Sortemosevej og Østre Teglværksvej i Blovstrød, offentligt bekendtgjort den 12. maj 1992.

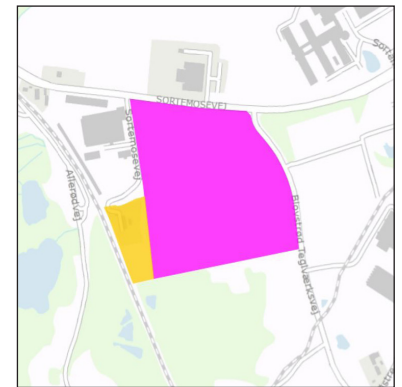
Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-141 for boliger ved Teglskoven, ophæves lokalplan 117 for idrætsanlæg og vej mellem Sortemosevej og Østre Teglværksvej i Blovstrød for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Allerød Spildevandsplan

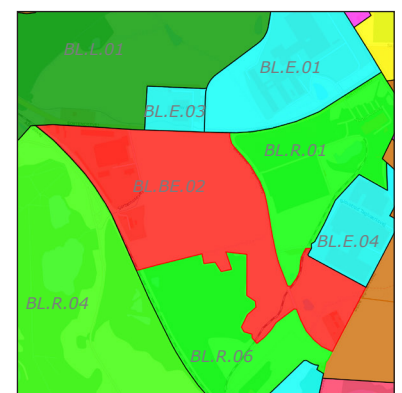
Tillæg nr. 1 til Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 dækker den del af lokalplanområdet, der er omfattet af matrikel 6a samt 6bf, begge Blovstrød By, Blovstrød. Matrikel 6bg, Blovstrød By, Blovstrød er omfattet af spildevandstillæg nr. 5.



Kommuneplan 2013
Lokalplanens område (markeret med rød prik) ligger inden for byudviklings "trekløver".



Kommuneplan 2013
Den østlige del af lokalplanområdet er udlagt til nyt område for blandet bolig og erhverv (pink markering) den vestlige del er udlagt til lav boligbebyggelse (gul markering).



Kommuneplanens rammeområder

Lokalplanens område udlægges til separatkloakeret opland, hvor spildevand ledes til rensningsanlæg, og tagvand nedsives lokalt. I henhold til tillægget skal tagvand nedsives via faskiner el. lign. og vejvand ledes via bassin til recipient.

Regnvandsbassiner skal dimensioneres således, at de kan rumme en 5 års regnhændelse. Endvidere skal det sikres, at der højst én gang hvert 25. år stuver vand op til lavestliggende hussokkel.

Spildevandsplanen fastsætter retningslinjer om, at der ikke må etableres nye flader, der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt direkte til nedsivning uden rensning. Hvis der ved nybyggeri eller ved renovering af bestående bygninger vælges at etablere nye flader med zink eller en legering med zink, skal det afledte vand renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Naturbeskyttelse

Kattehale Mose er nærmeste Natura 2000-område, beliggende ca. 1 km sydøst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette internationalt naturbeskyttede område.

Allerød Sø-området, som er beliggende langs områdets sydvestlige afgrænsning, er udpeget som overdrev, sø og mose iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Området er endvidere fredet.

Syd for lokalplanområdet i Teglskoven er der en § 3 udpeget sø, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændring af tilstanden af søen kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven.

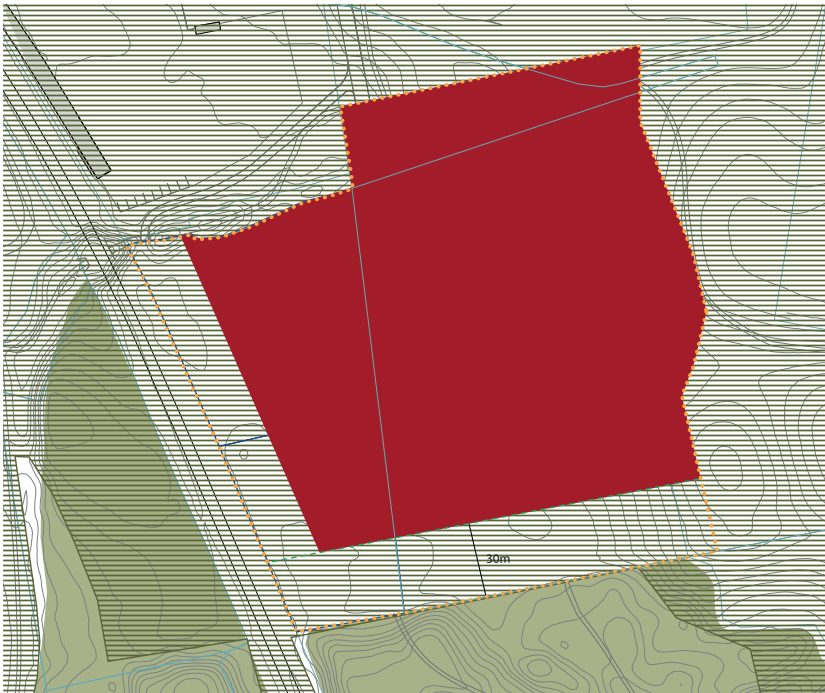
I skellet mellem matrikel nr. 6a og nr. 5b er registreret en afvandingsgrøft. Det kræver tilladelse efter vandløbsloven at ændre skikkelse og vandføring i grøften.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring 'Teglskoven', en selvgroet naturskov i den gamle lergrav mellem de to teglværker. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen skal sikre frit udsyn til skoven og medvirke til at

opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven.

Allerød Kommune anmoder i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen Miljøstyrelsen om at ændre reducere skovbyggelinjen i henhold til Nbl. § 69, så byggefeltet i lokalplanområdet ikke er omfattet af skovbyggelinjen, og der derved opnås en administrativ forenkling.

For at sikre skovbrynene er byggefeltet placeret 30 meter fra lokalplangrænsen og skoven. På denne måde bliver det også fremover muligt at opleve skovbrynet ligesom planen fastlægger.



Skovbyggelinjen ophæves indenfor byggefeltet, markeret med rødt på kortet.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen og indgår i det områdeklassificerede delområde Te-2. Jordflytninger fra disse matrikler er anmeldningspligtige og skal anmeldes efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret forurenede arealer.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer. Området ligger inden for indvindingsoplandet til Ellebæk Vandværk og Sandholm Kildeplads.

I forbindelse med Kommuneplan 2013 er der udarbejdet en grundvandsredegørelse, der vurderer påvirkningen af grundvandsforholdene ved udlæg af lokalplanområdet til byzone med boliger og mindre grundvandstruende virksomheder. Det vurderes, at byudvikling kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, såfremt der tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med lokalplanlægningen.

Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanens område stiller krav om, at der skal reserveres plads til eventuelle nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand, samt at løsninger for overfladevand bør indgå som gevinst for omgivelserne. Bortledningen af overfladevand skal generelt søges begrænset ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbede, træer, buske, græsplæner m.v. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Der kan ikke gives tilladelse til nedsivning af tagvand, hvis tagenes belægning, tagrender eller inddækninger indeholder kobber eller bly. Hvis tagbelægning eller andre flader etableres med zink eller en legering med zink, skal det afledte vand

renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Der vil ikke kunne gives tilladelse til, at saltholdig regnvand ledes til nedsivning.

Museumsloven

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

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

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

Der er udført arkæologiske udgravninger på den del af matrikel nr. 6a, der er omfattet af det oprindelige udbud, samt en del af matrikel nr. 6bg.

Landbrugspligt

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

Miljøbeskyttelse (støj og vibrationer)

I henhold til planlovens § 15a må støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Allerød Kommuneplan 2013 udlægger støjkonsekvensområder omkring veje, jernbaner, virksomheder, militære arealer



Arealet indenfor lokalplanområdet, hvor der er udført arkæologiske udgravninger.

Orange stiplede linje angiver lokalplangrænsen, rød stiplede linje angiver det oprindelige konkurrenceområde.

og andre støjkilder, hvor støjen er højere end miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. I støjkonsekvensområdet må der ikke bygges eller indrettes boliger eller andre støjfølsomme anvendelser, med mindre der træffes særlige forholdsregler imod støjen (f.eks. støjafskærmning).

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

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

Lokalplanen udlægger byggefelt, hvor inden for der kan opføres boligbebyggelse. Byggefeltet er placeret og udformet under hensyntagen til de nærliggende støjkonsekvensområde, således at der ikke kan opføres boligbebyggelse i støjramte områder. Delområder, udlagt til rekreative formål, er desuden beliggende udenfor støjkonsekvensområderne.



MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplan 1-141 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (lov nr. 425 af 10. maj 2016). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1, som projekt på lovens bilag 4, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone. Det vurderes dog, at lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag.

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

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, og planen vurderes derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 3 stk. 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale mose, beliggende ca. 800 m sydvest for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1. og 2. (se følgende sider).

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.	X			Lokalplanen giver mulighed for at opfører omkring 160 boliger fordelt som ca. 120 rækkehuse i to etager og ca. 40 etageboliger i to etager. Bebyggelsen udlægges med interne grønne kiler og stisystem der kobler lokalplanområdet sammen med de eksisterende stier i nærområdet. Bebyggelsen placerer sig tæt op af Teglskoven og Allerød sø naturområde. Vejbetjening sker ad ny stikvej fra Sortemosevej.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Lokalplan 1-141 for Teglskoven er beliggende i landzone. Området overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme BL.BE.02 Byudviklingsområde syd for Sortemosevej. Kommuneplan 2013 udlægger området til byudvikling, blandet boligformål og erhverv i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser. Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af rammeområde BL.BE.02 i Kommuneplan 2013 hvoraf det fremgår at området kun må anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv (administration, forskning, uddannelse eller lignende) og/eller helårsboligformål (blandet boligbebyggelse). Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50% for området under ét. Lokalplanen er i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2013. Matrikel 6a og 6bf er omfattet af tillæg nr. 1 til Allerød Spildevandsplan 2013 og skal kloakeres efter separat-princippet med nedsivning af tagvand på egen grund. Matrikel 6bg er omfattet af tillæg nr. 5 til Allerød Spildevandsplan 2013 og skal kloakeres efter separat-princippet med nedsivning af tagvand på egen grund.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X			Boligerne i delområde B1 er tænkt som svanemærkede og DGNB certificerede huse og lever dermed op til en høj standard inden for bæredygtighed. Der gives mulighed for at tage kan anlægges som grønne tage.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X			Der er ikke kendskab til miljøproblemer af relevans for planen
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.		X		Gennemførelse af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i Allerød Spildevandsplan 2013 tillæg nr. 1 og 5. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013 er der udarbejdet en redegørelse for grundvandet. I kommuneplanen er der fastsat bestemmelser som sikrer bedst mulig hensyn til grundvandet, i overensstemmelse med Vandplanerne. Gældende affaldsregulativ skal overholdes.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	X			<p>Lokalplanområdet er en del af byudviklingsplanen for det nye Blovstrød og planlægges som en del af "udfyldningen" af det tredje kløverblad i den nye bydannelse det nye Blovstrød mellem Lillerød og Blovstrød.</p> <p>Lokalplan 1-141 sikrer en tydelig landskabelig byafgrænsning mod S-banen i øst og mod det bynære rekreative område centralt i byudviklingsområdet.</p> <p>Boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet udformes således, at et attraktivt samspil mellem bebyggede områder og den indre sammenhængende landskabskile i området understøttes og med en placering så de nye boliger får en arkitektonisk og landskabelig egenidentitet</p> <p>Lokalplan 1-141 fastsætter bestemmelser for udformning og udtryk for kant- og opholdszoner af forskellig bymæssig og privat/ offentlig karakter og sikrer dermed et varieret byarkitektonisk udlev og overgang til Skovryggens landskab.</p>
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			<p>Lokalplanområdet er beliggende nord for fredskoven "Teglskoven" og er en del af landskabet "Skovryggen".</p> <p>Der har tidligere været teglværksdrift i området. Op gennem det 20. århundrede aftog denne aktivitet for helt at ophøre midt-ultimo 1900-tallet.</p> <p>Lokalplanen fastlægger bestemmelser for et bebyggelsesmønster der trækker landskabeligheden fra Teglskoven med ind i bebyggelsen og tydeliggør landskabet.</p> <p>Den vestlige del af boligområdet er beliggende ud mod Skovryggens værdifulde fredede landskab vest for S-banen. Fremtidig bebyggelse orienteres nord-sydgående med en klar bygningsryg mod det øvrige landskab og med bevarende landskabelige kig.</p> <p>Lokalplanen afgrænses mod syd af en fri sigtelinie langs skovbryn på mindst 30 m</p> <p>Lokalplan 1-141 for boliger ved Teglskoven udlægger området til ca. 165 boliger i 1-2 plan med udgang til forskellige landskabelige rum. Grønninger er centralt placeret i bebyggelsen, og står som en forlængelse af Teglskoven syd for lokalplanområdet samt et mere forfinet uderum mellem husene med rækker af træer, der former rummene.</p> <p>Det grundareal der bebygges forventes genskabt som grønne tage i lokalplanens boligbebyggelse og medvirker til lokal afledning af regnvand.</p>

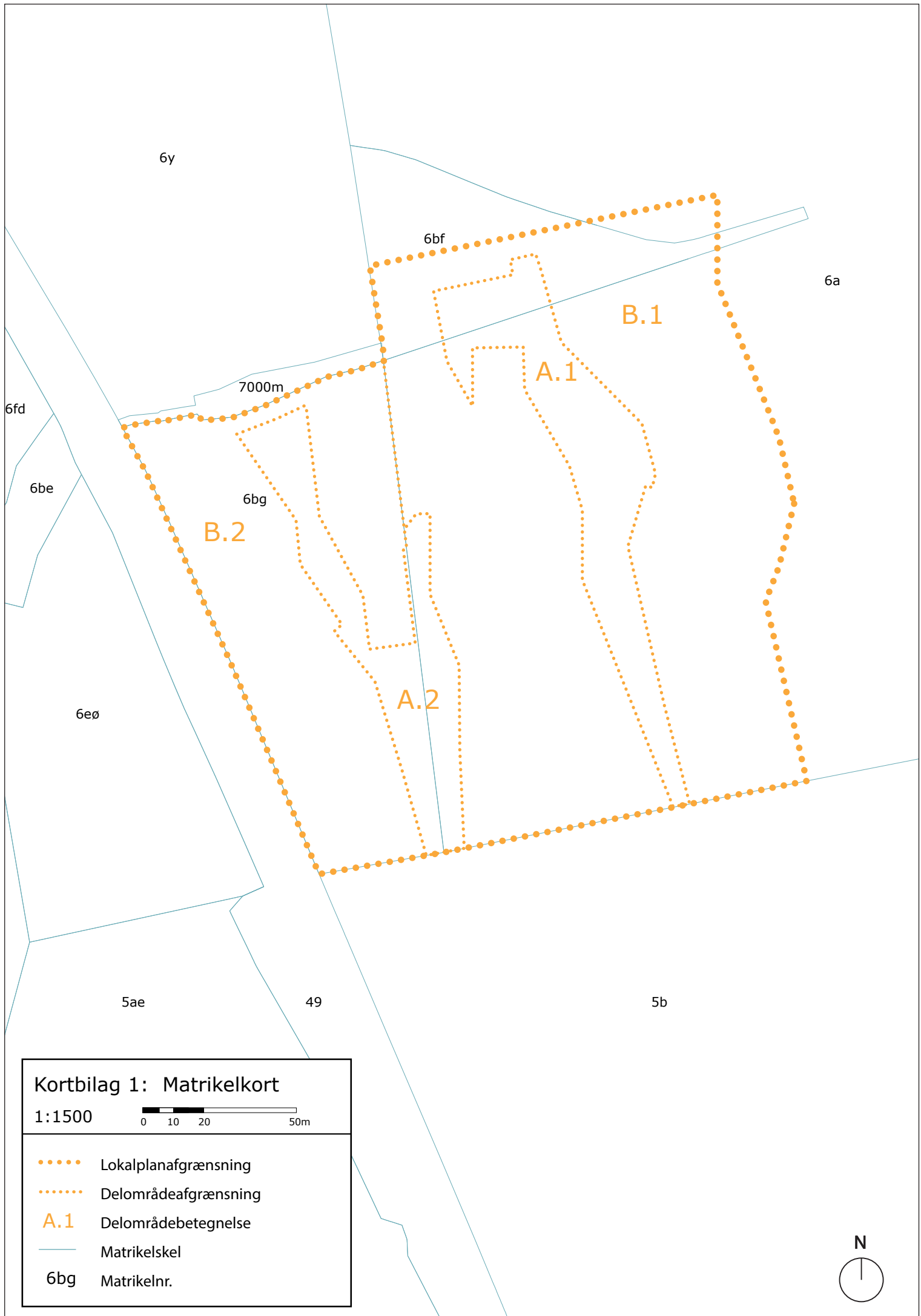
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	x			Lokalplanområdet er en del af "Teglværkskvarteret". Områdets lerede jord blev i mange år industrielt udnyttet af de omkringliggende teglværker. Der er stadig synlige spor af denne aktivitet i landskabet. Med lokalplan 1-141 forstærkes områdets landskabelige særpræg og kulturarv med to tværgående forbindelser "Teglstien" og "Træstien". I nord-sydgående retning udlægges stiforløb med knuste tegl som belægning og som reference til områdets tidligere anvendelse. I øst-vest gående retning udlægges sti- og opholdsrum på trædæk.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	x			Med etablering af stier, grønne lege-, opholds- og aktivitetsrum kobler området sig op på det værdifulde landskab "Skovryggen" vest for lokalplanområdet og banen, den grønne kile centralt i byudviklingsområdet samt Teglskoven i syd. Lokalplanen trækker Teglskovens landskabelighed ind gennem lokalplanområdet og skaber mulighed for forskellige langstrakte grønne rum. Der dannes inden for lokalplanområdet et indre grønt opholdsmiljø med fælleshus for beboerne samt flere "shared spaces" arealer med stor variation. Fælleshuset er som udgangspunkt tilrådighed for beboerne indenfor delområde A1 (almene boliger). For at skabe størst mulig aktivitet bliver de programmerede flader dobbelt udnyttet. Legeplads fungerer også som træningshotspot og når parkeringspladser er frie, fungerer de som aktivitetszoner.

Trafik og transport

Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)	x			Tilgængeligheden er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Sortemosevej forbinder lokalplanområdet direkte med Kongevejen som forbinder Allerød med København og Hillerød. Lokalplanområdet ligger umiddelbart op til den stationsnære zone i en afstand af 1200-1500m fra Allerød Station. Desuden skabes der, i forbindelse med udbygningen af det nye Bløvsstrød, gode, direkte og sikre stiforbindelser til Allerød Station/ Lillerød Bymidte samt til skole, daginstitutioner, indkøb, kirke m.m. i Bløvsstrød. Langs Kongevejen er der i 2016 anlagt supercykelsti mellem Allerød/ København Kongevejen betjenes med bus 385 (Holte St. – Allerød (Rønholtparken)) og lokalplanområdet med stoppested ved Allerød Privatskole. Fra 2018 betjenes Sortemosevej også af bus 381, hvilket vil give 4 busser i timen. Udearealer indrettes under hensyntagen til svage grupper.
Trafikafvikling / -kapacitet	x			Boligområdet vejbetjenes via ny vejadgang fra Sortemosevej. Langs adgangsvej etableres regnvandsrender til opsamling af overfladevand og der plantes træer eller etableres levende hegn.
Trafiksikkerhed	x			Fortov og cykelsti på Kongevejen gør det let og sikkert for bløde trafikanter at komme til området. I 2016 blev Kongevejen saneret og hastigheden dæmpet, hvilket gør det nemmere for bløde trafikanter at passere Kongevejen. Der etableres helle i krydset ved ny adgangsvej til lokalplanområdet/Sortemosevej. Adgang for cyklister sker af separat dobbeltrettet cykelsti langs Sortemosevej. Ny adgangsvej og tilhørende stisystem tilsluttes adgangsvej umiddelbart nord for lokalplanområdet. Vej- og stiforløb indrettes under hensyntagen til bløde trafikanter.

Naturbeskyttelse				
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder	X			Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000 – område er Kattehale mose, der er beliggende ca. 800 m sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Der er ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X			Der er ingen nyplantet skov eller eksisterende fredskov i lokalplanområdet. Området er dog omfattet af en skovbyggelinie fra Teglskoven, der bevirker at bebyggelsen ikke kan placeres tættere end 30 m på skovbrynet.
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer		X		Der er udarbejdet grundvandsredegørelse ifm kommuneplantillæg 3. Det konkluderes at byudviklingen kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet, såfremt der tages hensyn til beskyttelsen af grundvandet ifm lokalplanlægningen. Områdets anvendelse til helårsbeboelse vurderes ikke at være en grundvandsruende aktivitet. Området er udpeget som område med særlige drikkevandinteresser. De befæstede arealer bør begrænses, da grundvandsdannelsen i området kategoriseres som værende meget stor. Den grundvandsbeskyttende effekt ved befæstelse af arealer i området med risiko for udslip af grundvandsforurenende stoffer til omgivelserne bør dog prioriteres højt.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X			Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakerede område og der skal ske en kloakering i henhold til gældende spildevandsplan omfattende såvel regnvand som spildevand. Der kan nedsives tagvand fra tage, så længe disse ikke indeholder kobber, zink, bly m.v. Nedsivning kan ske via faskiner. Der skal i planen reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand. Løsningerne bør indgå som gevinst for omgivelserne. Overfladevand i øvrigt skal så vidt muligt nedsives, men jordens lerede beskaffenhed betyder, at nedsivningen ikke i sig selv kan klare al overfladevandet. Der skal således indrettes et regnvandsbassin hvorfra regnvandet kan renses inden det ledes til recipient.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X			Jorden i området er områdeklassificeret, på baggrund af tidligere arealanvendelse. Der er ikke registret nogle kendt jordforurening i området. Ved fund af jordforurening skal det anmeldes til kommunen.
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X			Støjkortlægningen fra kommuneplanen viser at S-linie A vest for lokalplanområdet afkaster støj. Byggefeltet indenfor lokalplanområdet er upåvirket af støj over grænseværdien på 64 dB. Byggefeltet er ikke beliggende inden for den bebyggelsesregulerende afstand på 25m fra jernbanens midte og 20m fra matrikelskellet. Der gives mulighed for at afskærme mod banen med begrønnet støjvæg.

Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Der bygges lavt - maksimalt to etager – i området med god afstand mellem de nord-sydgående længer, hvorfor bygningerne ikke vurderes at ville afkaste skygger af væsentlig karakter. Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv,	X			Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			-
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X			Boligerne er tænkt som svanemærkede boliger. Energiforbruget i en svanemærket bolig er ca. 40% lavere end lovens krav til nybyggeri. Boligplaceringen optimeres, så de vender bedst muligt i forhold til dagslys. Ved at udføre boligerne som kædehuse minimeres facadearealet og dermed boligernes varmetab. Samtidig minimeres brugen af materialer herved. Boligerne planlægges udført med decentrale varmepumper. Ovenlys giver mere dagslys i boligerne og er med til at minimere brugen af elektricitet og optimerer en naturlig ventilation for indeklimaet.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X			For at sikre en variation af boligudbud og sikre en social sammenhæng og diversitet er bebyggelsen opdelt i flere boligtyper fra 45 m ² -110 m ² hhv. 2-3-4 værelser fordelt på 1-2 plan. De forholdsvis små boliger er med til at sikre en større variation af boligudbuddet i Allerød Kommune.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Der dannes inden for lokalplanområdet flere grønne aktivitets-, lege- og opholdsmiljøer til beboerne i området. Fælleshus er placeret centralt i bebyggelsen med terrasse forbundet med omkringliggende stiforløb for at give større rekreativ værdi.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Lokalplanområdet er beliggende nær det centrale Blovstrød med skole, dagligvarebutikker, daginstitution, kirke og idrætsanlæg inden for en afstand af ca. 1200m.

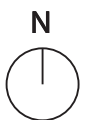


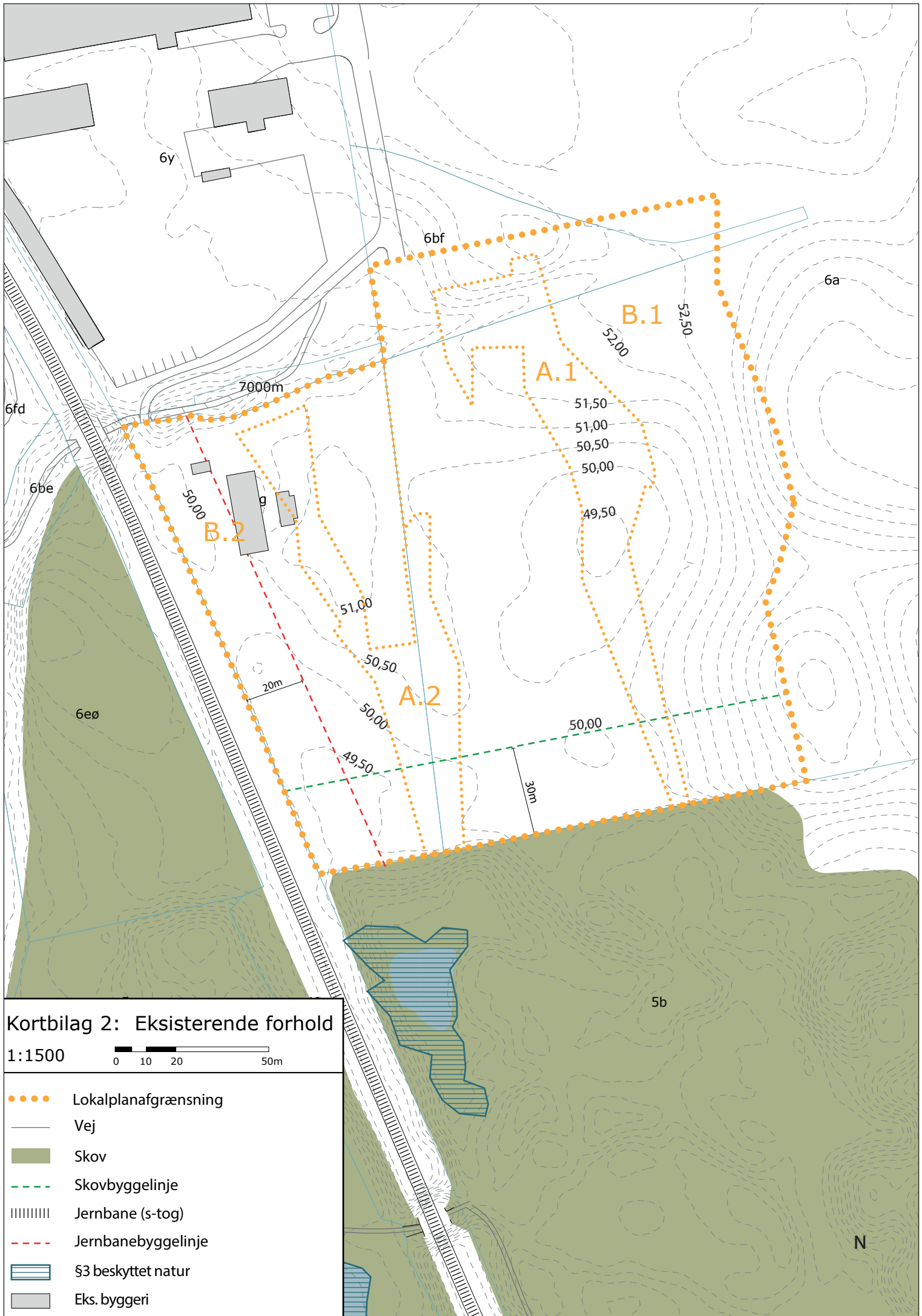
Kortbilag 1: Matrikelkort

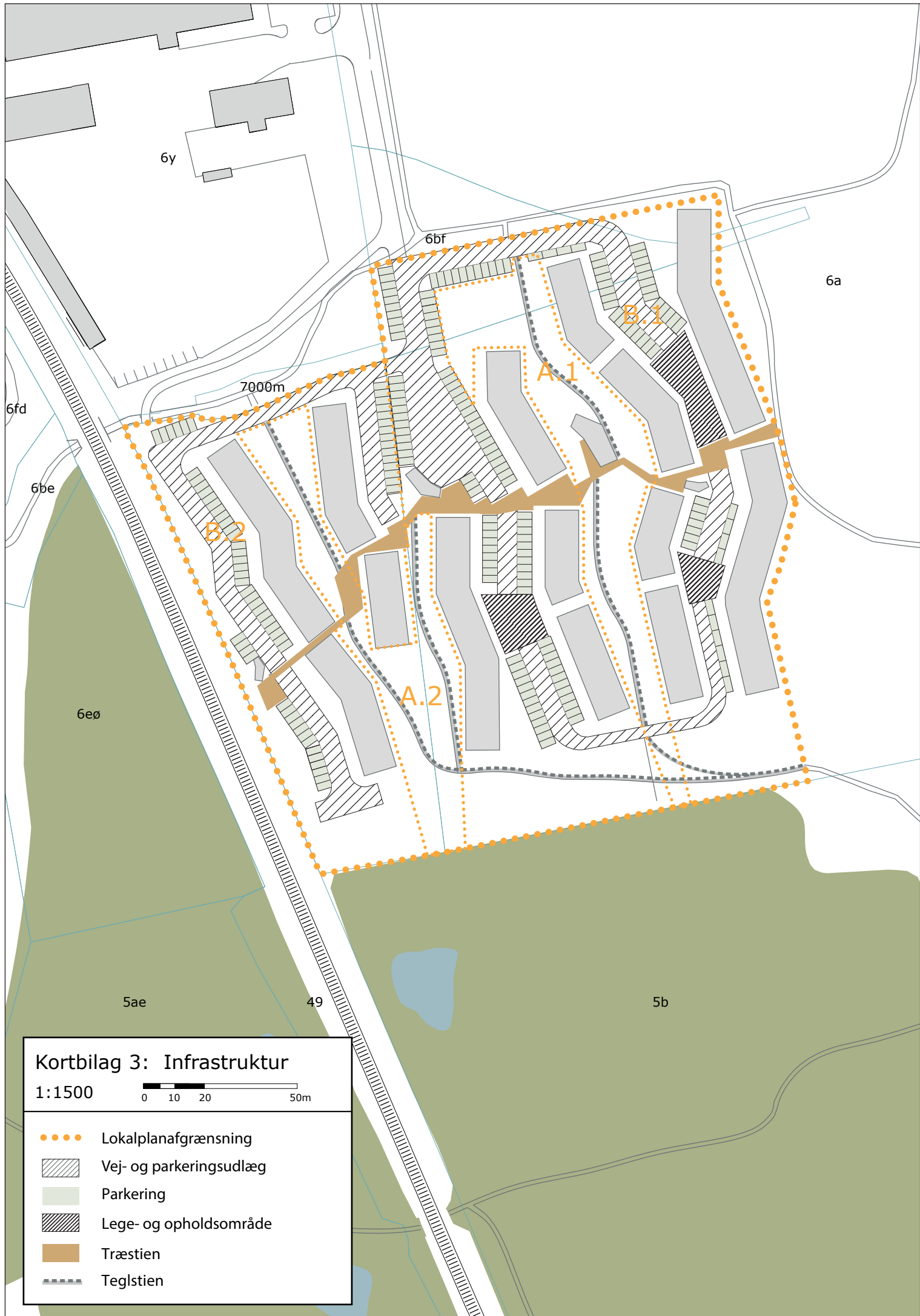
1:1500



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A.1 Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6bg Matrikelnr.





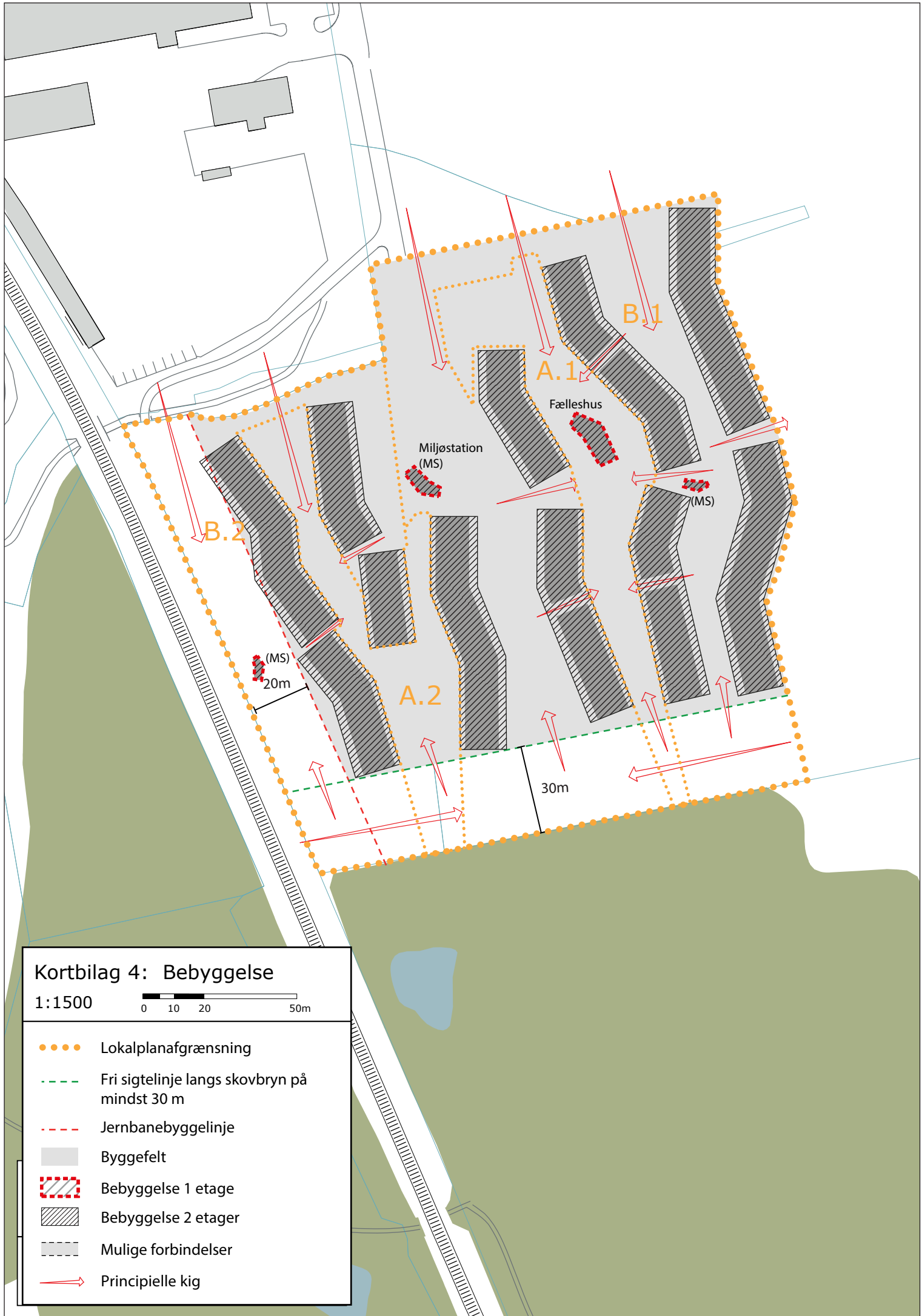


Kortbilag 3: Infrastruktur

1:1500

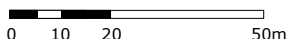


- Lokalplanafgrensning
- ▨ Vej- og parkeringsudlæg
- Parkering
- ▨ Lege- og opholdsområde
- Træstien
- Teglstien

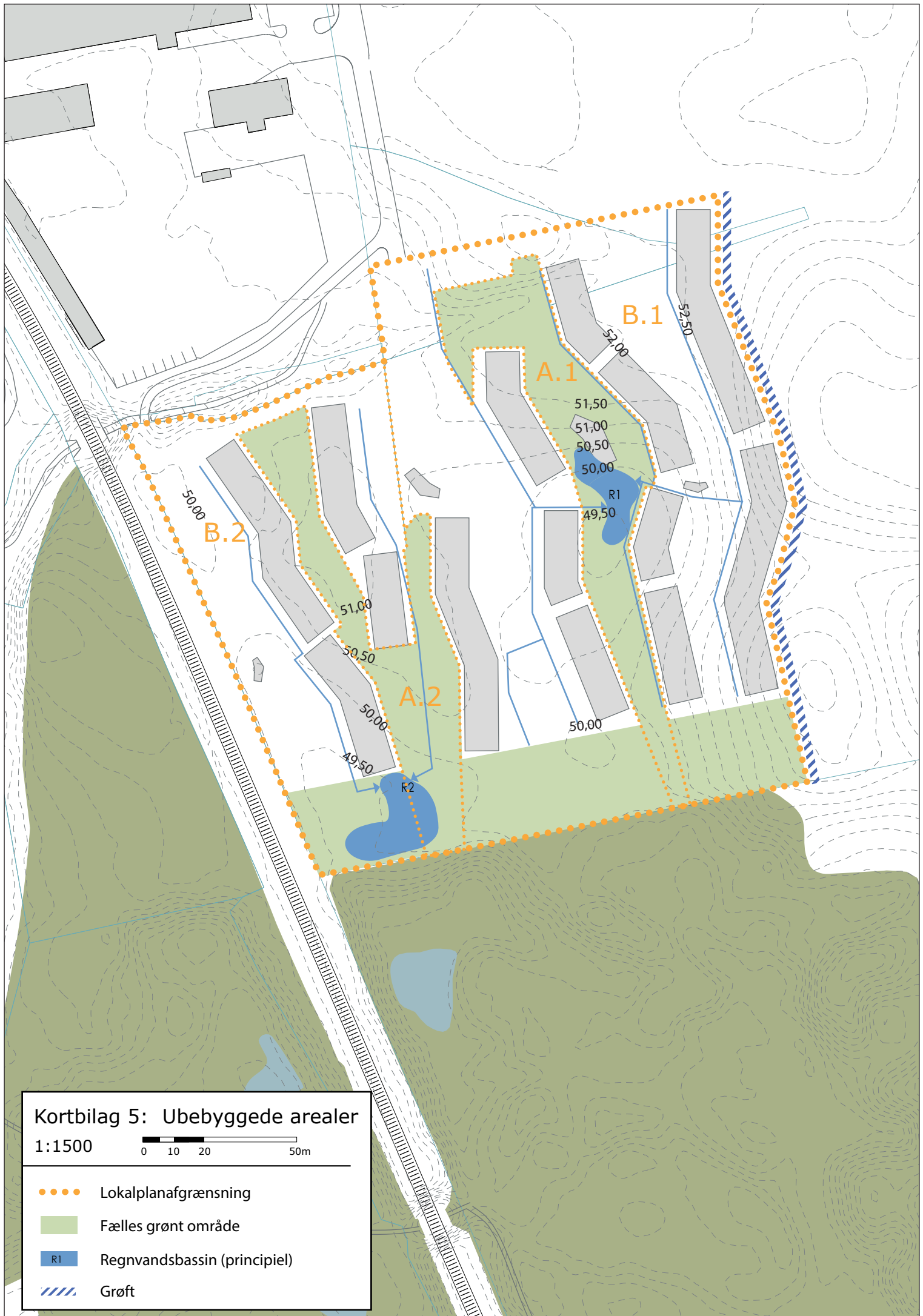


Kortbilag 4: Bebyggelse

1:1500



- Lokalplanafgrænsning
- - - Fri sigtelinje langs skovbryn på mindst 30 m
- - - Jernbanebyggelinje
- Byggefelt
- Bebyggelse 1 etage
- Bebyggelse 2 etager
- Mulige forbindelser
- ➔ Principielle kig





Kortbilag 6: Illustrationskort

1:1500



●●●● Lokalplanafgrensning