



# ALLERØD KOMMUNE

Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Møde nr. 3

Mødet blev holdt tirsdag den 11. marts 2014 på Rådhuset i Mødelokale C.  
Mødet begyndte kl. 07:30 og sluttede kl. 10:15.

Medlemmer: Formand - Jesper Hammer (D), Næstformand - Lone Hansen (V), Martin Wolffbrandt (C), Lea Herdal (UP), Henriette Gedde (A)

1. Bemærkninger til dagsordenen .....	1
2. Meddelelser .....	2
3. Velkomstmøde for nye borgere.....	3
4. Opfølgning på politisk aftale.....	5
5. Regulativ for råden over gadeareal .....	6
6. Orientering om antal udkald vedr. snerydning.....	8
7. Frigivelse af anlægsmidler Supercykelsti Allerødruten .....	10
8. Kollerødvej / Frederiksborgvej, sanering af kryds.....	12
9. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget .....	15
10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan.....	19
11. Dispensation fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden vedrørende stier, hegn og parkeringsplads.....	22
12. Sag fra Martin Wolffbrandt.....	25

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****1. Bemærkninger til dagsordenen**

Sagsnr.: 14/1087

**Punkttype** Beslutning.**Tema** -**Sagsbeskrivelse** -**Administrationens forslag** -**Afledte konsekvenser** -**Økonomi og finansiering** -**Bilag** Nej**Beslutning Teknik- og Planudvalget** 

---

Ingen bemærkninger til dagsordenen.**2014-2017 den 11-03-2014** Udvalget kom med forskellige forslag til dagsordener for kommende møder.**Fraværende** Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****2. Meddelelser**

Sagsnr.: 14/1087

**Punkttype** Orientering.**Tema****1. Invitation til Politisk Forum 2014**

KL's årlige konference for Teknik & Miljø (Politisk Forum 2014) afholdes den 8. og 9. maj 2014 i Kolding (bilag).

På konferencen sættes der fokus på vækst for virksomheder og gevinst på borgerne – set i sammenhæng med f.eks. vand- og naturplaner, regulering af virksomhederne, trafik, planer, byudvikling og udfordringer i landdistrikterne.

**2. Henvendelse fra borger vedrørende afslag**

Formanden ønsker, at udvalget orienteres om henvendelse fra Frede Erik Pedersen vedr. afslag på ansøgning om godkendelse af gildestue i kælder som boligareal (bilag).

**Bilag**

Invitation KL Politisk Forum 2014  
Henvendelse vedr. afslag på ansøgning

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014**

---

Udvalget tog meddelelserne til efterretning, herunder orientering om diverse henvendelser.

**Fraværende**

Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****3. Velkomstmøde for nye borgere**

Sagsnr.: 14/1342

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Økonomiudvalget besluttede på møde den 18. februar 2014, at der afholdes velkomstmøde for nye borgere den 5. april 2014.

Som opfølgning herpå, anmodes udvalget om at drøfte deltagelsen og ønsker til emner på velkomstmødet.

**Sagsbeskrivelse** Velkomstmødet afholdes på Allerød Rådhus den 5. april 2014 i tidsrummet 13.00 – 15.00, og der er fastlagt følgende program for arrangementet.**Dagens indhold:**

- I Borgerportalen har hvert udvalg en ”stand”, hvor borgerne kan høre om udvalgets arbejdsfelt, planer og projekter.
- Byrådsmedlemmer og medarbejdere viser rundt og fortæller gæster om rådhuset, kommunens struktur mv.
- Borgmesteren byder velkommen kl. 13.15 og fortæller lidt om kommunen, byrådet og dagens program.
- Kjeld Schouboe fortæller om kunsten på rådhuset
- På parkeringspladsen kan gæsterne komme en tur op i Beredskabets stigevogn.
- Hyggemusik i rådhusets kantine/cafe (musikskolen spiller).

**Praktisk:**

- Nye borgere inviteres med brev (ca. 8-900 breve).
- Reklame for arrangementet via annoncer, pressemeddelelser, Facebook, hjemmeside mv.
- Der serveres kaffe, vand, frugt og snacks i Borgerportalen.
- Udvalgene får hvert et bord i Borgerportalen og kan fx forsyne det med

plancher o.l., som fortæller om udvalgets arbejdsområde.

Målgruppen er dels tilflyttere til kommunen siden arrangementet i september 2012, dels alle øvrige borgere i kommunen, som er interesserede i at se rådhuset og møde det nye byråd.

Som det fremgår af programmet er der lagt op til at udvalgene får et bord/stand hver i Borgerportalen, hvor udvalgets medlemmer har mulighed for at fortælle om udvalgets arbejdsområde. Forvaltningen vil sikre, at gældende politikker, planer og andet aktuelt materiale er tilgængeligt. Hvis udvalget derudover har forslag til eksisterende materiale, de ønsker præsenteret på velkomstmødet, vil der være mulighed for det.

**Administrationens forslag** Forvaltningen anbefaler, at udvalget drøfter deltagelsen og ønsker til emner på velkomstmødet den 5. april 2014.

**Afledte konsekvenser** -

**Økonomi og finansiering** -

**Dialog/høring** -

**Bilag** Nej

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014** Sagen genoptages på udvalgets møde den 1. april 2014.

**Fraværende** Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****4. Opfølgning på politisk aftale**

Sagsnr.: 14/1795

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Økonomiudvalget behandlede på møde den 18. februar 2014 sag om ”Opfølgning på politisk aftale”, herunder proces for den videre behandling af emnerne i konstitueringsaftalen.

Som opfølgning herpå anmodes de enkelte fagudvalg om at foretage opfølgning indenfor fagudvalgets ressortområde, samt prioritere emnerne.

**Sagsbeskrivelse** Af vedlagte notat fremgår status, samt forslag til videre behandling af de emner i konstitueringsaftalen, der i henhold til styrelsesvedtægten er henlagt til fagudvalget.

Forvaltningens status- og forslagsnotat er udsendt til byrådets orientering den 30. januar 2014. Notat er revideret med enkelte tilføjelser i forlængelse af Økonomiudvalgets behandling af sagen den 18. februar 2014.

**Administrationens forslag** Forvaltningen anbefaler

- at status på emnerne i konstitueringsaftalen tages til efterretning, og
- at udvalget foretager en drøftelse og prioritering af emnerne.

**Bilag** TPU Opfølgning på politisk aftale ifm konstitueringen.pdf

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014** Udvalget godkendte Forvaltningens forslag.**Fraværende** Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****5. Regulativ for råden over gadeareal**

Sagsnr.: 14/1385

**Punkttype** Orientering.**Tema** Teknik- og Planudvalget besluttede på mødet den 4. februar 2014, at invitere repræsentanter for erhvervsforeningerne til en drøftelse af regulativet for råden over gadeareal forud for en revision af regulativet.

Følgende deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 8.00:

Arne Jørgensen fra Allerød Handelsforening  
Lene Krogh fra Allerød Handelsforening  
Niels Henrik Christiansen fra Lynge Erhvervsforening

**Sagsbeskrivelse** Regulativet for råden over gadeareal angiver regler for benyttelse af fortove, pladser og gågade til placering af løse skilte, cykelstativer o. lign. Endvidere indeholder regulativet regler for stadepladser i bymidten.

Regulativet er vedtaget af byrådet i 2004, og der er behov for at regulativet revideres på flere punkter. Spørgsmål som kan drøftes i forbindelse med revisionen, er bl.a.:

- Placering af stadepladser
- Takster for stadepladser
- Regler for placering af skilte og udstillinger
- Hvorvidt regulativet skal gælde i bymidten og Lynge Bytorv eller skal udvides til at gælde generelt

Regulativet skal sikre, at der findes en balance, hvor både hensynet til de forretningsdrivende, hensynet til færdslen og til det visuelle udtryk tilgodeses.

De synspunkter, der kommer frem ved drøftelsen på mødet, vil blive medtaget ved udarbejdelsen af revision af regulativet. Erhvervsforeningerne er endvidere inviteret til møde med Forvaltningen vedrørende revision af regulativet.

**Administrationens** Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

**forslag****Afledte  
konsekvenser**

-

**Økonomi og  
finansiering**

-

**Dialog/høring**

Erhvervsforeningerne vil blive hørt igen, når der foreligger et forslag til revideret regulativ for råden over gadeareal.

**Bilag**Bilag 1: Regulativ for råden over gadeareal  
Bilag 2: Takstblad stadepladser**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 11-  
03-2014**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

**Fraværende**

Ingen



**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****6. Orientering om antal udkald vedr. snerydning**

Sagsnr.: 14/2738

**Punkttype** Orientering.**Tema** Teknik- og Planudvalget har bedt om en orientering om antallet af udkald i forbindelse med snerydning i kommunen sammenlignet med nabokommunerne.

Driftschef for Park &amp; Vej Susanne Pingel deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 8.30.

**Sagsbeskrivelse** Park & Vej forestår udkald til vinterberedskab i Allerød Kommune. Omkring 2/3 af arbejdet udføres eller indkøbes hos fremmede entreprenører, resten udføres af Park & Vejs eget personale.

Der er indhentet oplysninger om, hvor mange gange Park &amp; Vej har foretaget udkald til hhv. saltning og snerydning på klasse 1, 2 og 3 veje i perioden 1. november 2013 til 11. februar 2014 i Allerød Kommune.

Til sammenligning er der indhentet tilsvarende oplysninger for samme periode for nabokommunerne ved rundringning samt for Vejdirektoratet.

Oplysningerne fremgår af vedlagte bilag.

Det skal tilføjes, at alle kommunerne kører, når der er snefygning, udover det, der er opgjort som almindelig snerydning. Allerød Kommune har kørt ved snefygning i 97 timer. Det har ikke været muligt at få oplyst tilsvarende tal hos nabokommunerne, da de ikke registrerer dette separat.

Som det fremgår af bilaget ligger Allerød Kommune lidt over gennemsnittet i forhold til udkald i forbindelse med saltning på klasse 1 veje. For snerydning på klasse 1 veje ligger Allerød Kommune lidt under gennemsnittet. I Allerød har vi meget få veje defineret som klasse 2, og disse saltes ikke. På klasse 3 veje (villaveje) gør kommunerne det meget forskelligt.

Der gøres opmærksom på, at da kommunerne har forskellige politisk vedtagne vintervedligeholdelsesplaner, er tallene ikke fuldstændigt sammenlignelige. Samtidig kan vejforholdene i mellem kommunerne svinge, hvilket også har indflydelse på forskelligheden i antallet af udkald.

**Administrationens forslag** Forvaltning foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

**Afledte konsekvenser** -

**Økonomi og finansiering** -

**Dialog/høring** -

**Bilag** Antal udkald 2013/2014.pdf

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014** Udvalget tog orienteringen til efterretning.

**Fraværende** Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****7. Frigivelse af anlægsmidler Supercykelsti Allerødruten**

Sagsnr.: 14/2445

<b>Punkttype</b>	Beslutning.
<b>Tema</b>	<p>Byrådet har på investeringsoversigten for 2014 afsat 1.100.000 kr. til første del af etableringen af supercykelstien ”Allerødruten”.</p> <p>Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, at beløbet frigives.</p>
<b>Sagsbeskrivelse</b>	<p>Beløbet vil blive anvendt til projektering og efterfølgende opstart af anlæg af supercykelsti.</p> <p>Allerødruten forbinder Allerød, Rudersdal, Lyngby-Taarbæk, Gentofte og Københavns kommuner. Delstrækningen i Allerød Kommune er på 7,3 km og løber ad Kongevejen – Sortemosevej – Banevang – Frederiksborgvej. Ruten føres helt til kommunegrænsen i nord, hvor Hillerød er ved at etablere cykelsti.</p> <p>Hele strækningen vil blive opgraderet, så cykelstierne får jævn belægning, passende bredde og god fremkommelighed med så få forhindringer som muligt. Den største post bliver anlæg af nye cykelstier på Banevang fra rundkørslen ved Lillerødhallerne til rundkørslen ved Tokkekøbvej. De primære anlægsarbejder forventes udført i 2015, hvor den største del af det samlede projektbudget er afsat på investeringsoversigten. Projektet forventes afsluttet ultimo 2016, hvor de andre kommuner også forventer at have afsluttet deres anlægsarbejder.</p> <p>Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille beløbet frigivet med henblik på, at projektering m.v. kan iværksættes snarest muligt.</p>
<b>Administrationens forslag</b>	Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at der frigives en anlægsbevilling på 1.100.000 kr. til projektering og efterfølgende opstart af anlæg.
<b>Afledte konsekvenser</b>	-

---

<b>Økonomi og finansiering</b>	Der er afsat 1.100.000 kr. på investeringsoversigten for 2014 til anlæg af supercykelstien Allerødruten. Der er endvidere afsat 4.900.000 kr. i 2015 og 1.100.000 kr. i 2016. Ud over kommunens egenfinansiering fås et tilskud på 7.348.500 kr. fra statens Supercykelstipulje.
<b>Dialog/høring</b>	-
<b>Bilag</b>	Bilag 1 Allerødruten kort
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014</b>	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt.
<b>Fraværende</b>	Ingen

## TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

## 8. Kollerødvej / Frederiksborgvej, sanering af kryds

Sagsnr.: 14/1424

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Byrådet meddelte den 20. december 2012 en anlægsbevilling på 914.000 kr. til projektering og renovering af krydset Kollerødvej / Frederiksborgvej. Bevillingen blev afsat til anlæg af en ny højresvingsbane baseret på et skitseprojekt udarbejdet af Rambøll i 2008.

Projektet fra 2008 er opdateret og ændret, og udvalget anmodes om at tage stilling til 2 forslag til skitseprojekt.

Skitseprojektet vil danne grundlag for detailprojektering, arealerhvervelser, udbud og anlæg af stierne.

Vejingeniør Jeppe Skovgaard Schmidt deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 9.00.

**Sagsbeskrivelse** I 2008 blev der udarbejdet et skitseprojekt til etablering af en højresvingsbane i krydset Kollerødvej / Frederiksborgvej for at undgå fremtidige kapacitetsproblemer i krydset. Forudsætningerne er dog ændrede, da der siden 2008 er etableret randbebyggelse langs krydset. Bygningerne sætter begrænsninger for udformningen af krydset, og det oprindelige forslag kan ikke udføres.

Forvaltningen har fået udarbejdet 2 nye forslag til sanering af krydset.

**Skitseprojekterne**

Det primære formål med projektet er en bedre afvikling af trafikken og dermed mere kapacitet i krydset.

De 2 forslag giver begge mere kapacitet og bedre afvikling af trafikken i krydset.

I begge forslag er der beregnet plads til cykelstier på Frederiksborgvej, da anlægget af cykelstier er prioriteret i gruppe 1 i Trafik- og Miljøhandlingsplanen. Cykelstier langs Frederiksborgvej etableres ikke i krydsprojektet.

I begge forslag fjernes helleanlægget på Kollerødvej, så der bliver plads til et ekstra kørespor. Der er ikke helleanlæg i krydssets 3 andre grene, og der bliver derfor ens forhold for fodgængere på alle

vejpgrenene.

I begge forslag er cykelstierne afkortede i frafarterne for at give plads til svingende trafik som lastbiler og busser. Dette er et problem ved den nuværende udformning.

Signalanlægget bør udskiftes, både fordi anlægget er forældet og pga. de ændrede geometriske forhold. Der skal nedlægges følere i vejen til registrering af biler og/eller etableres videoregistrering. Udskiftningen af signalanlægget vurderes at koste 400.000 kr.

Når projektet er detailprojekteret, og det nøjagtige anlægsprojekt er beskrevet, vil sagen blive forelagt udvalget igen. Projektet vurderes samlet, at ville overskride det afsatte budget, da et groft skøn er, at projektet vil koste ca. 1,6 mio. kr. Der vil muligvis også skulle tages stilling til arealerhvervelse.

De 2 forslag samt eksisterende krydsforhold fremgår af bilag 1, 2 og 3. Notat fra rådgiver er vedlagt som bilag 4.

#### **Forslag 1 (bilag 1)**

Der etableres kombinerede ligeud- og højresvingsspor på hhv. Kollerødvej og Lilledal, og venstresvingende trafik afvikles i separate spor. Der anlægges separate cykelstier i alle vejgrene.

Cykelstierne føres frem til fodgængerfelterne i hver tilfart, og stopstreger for bilister rykkes tilbage. Dette giver tryghed for cyklister, og en fornuftig trafiksikkerhed.

#### **Forslag 2 (bilag 2)**

Der etableres separate højresvingsbaner på Kollerødvej og Lilledal, og kombinerede ligeud- og venstresvingsbaner. Cykelstierne afkortes inden højresvingsbanerne og integreres i disse. Dette er en god trafiksikkerhedsmæssig løsning, da det statistisk giver få uheld for cyklister.

#### **Forvaltningens vurdering**

Forslag 1 vurderes, at være det bedste forslag til krydsombygningen.

Ligeud-sporene i forslag 1 har en retlinet flugt gennem krydset, og en naturlig placering ved kantstenen, der giver mindre risiko for påkørsler i krydset. Krydsgeometrien i forslag 2 er mere skæv end i forslag 1.

Da cykelstierne i forslag 1 ligger i eget tracé vil det være muligt at regulere cykeltrafikken separat i signalreguleringen. Dette kan evt. gøres, hvis cyklister, mod forventning, skaber tilbagestuvning af biler på Kollerødvej.

Forslag 1 giver større tryghed for cyklisterne, da de ikke blandes med bilerne. Geometrien i selve krydset er god for cyklisterne, da de

kommer gennem krydset fra cykelsti til cykelsti, og har egen cykelbane ved højresving.

**Administrationens forslag** Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes detailprojekt på baggrund af forslag 1, og at Forvaltningen bemyndiges til at foretage mindre ændringer i projektet.

**Afledte konsekvenser** Bedre fremkommelighed i krydset.

**Økonomi og finansiering** Anlægsbudgettet udgør 914.000 kr.

Det forventes, at udgiften vil overskride anlægsbudgettet.

Finansieringen vil blive bragt op på et kommende møde, når projektet er detailprojekteret.

**Dialog/høring** -

**Bilag** Bilag 1 - Forslag 1.pdf  
Bilag 2 - Forslag 2.pdf  
Bilag 3 - Eksisterende krydsforhold.pdf  
Bilag 4 - Notat fra rådgiver.pdf

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014** Sagen genoptages på mødet den 1. april 2014 med besigtigelse.

**Fraværende** Ingen

## TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

**9. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget**

Sagsnr.: 12/12491

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Forslag til lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget har været i høring fra den 3. december 2013 til den 28. januar 2014.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at foretage indstilling til Økonomiudvalg og byråd om endelig vedtagelse af lokalplanen eventuelt med ændringer på baggrund af de indkomne indsigelser.

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen ophæves den del af lokalplan nr. 201 fra 1978, som omfatter boligområdet ved Rådyrvænget.

**Sagsbeskrivelse**

Grundejerforeningen Rådyrvænget anmodede den 26. juni 2012 om en ny lokalplan for området ved Rådyrvænget, som er omfattet af lokalplan 201 område ved Ravnholt skov, område 1. På baggrund af, at en grundejer har ændret på rækkehusets ydre fremtræden, ønsker grundejerforeningen, at deres område skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed. Formålet med lokalplanforslaget er således at bevare områdets karakter ved bl.a. at indføje bestemmelser om, at ydervægge i gule mursten skal fremstå i blank mur, hvilket medfører at ydervægge ikke må pudses og males eller beklædes med træplader og males. Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med Grundejerforeningen Rådyrvænget, indenfor rammerne af Allerød Kommuneplan. Grundejerforeningen er efterfølgende indkommet med indsigelser vedrørende omformuleringer af lokalplanbestemmelserne og mindre bemærkninger til lokalplanbestemmelserne.

Der er indkommet én indsigelse indeholdende 5 kommentarer til lokalplanforslaget fra Grundejerforeningen Rådyrvænget og én indsigelse fra Naturstyrelsen.

Forvaltningen har vurderet de indkomne indsigelser og ændringsforslag i vedlagte notat af 7. februar 2014.

Indsigelser og ændringsforslagene omhandler følgende:

1. (Notatet pkt.1.2)

Grundejerforeningen foreslår, at ordet ”parabolantennen” i § 6.4 slettes og erstattes med enten antennen eller parabolen, idet der kan være tale



om to forskellige tekniske anlæg.

2. (Notatet pkt.1.5)

Grundejerforeningen ønsker at fastholde rækkehusbebyggelsens eksisterende højde på 3,2 m, i lokalplanbestemmelsens § 7.2, da de tidligere i 2009/2010 har foretaget efterisolering af tagene på 22 huse, uden at den bestående bygningshøjde på 3,2 m blev overskredet. De mener, at der vil opstå en tvist mellem naboerne, når den ene nabo øger højden af sit tag, og dermed også får behov for at øge højden af de to ydervægge som afgrænser ejendommen, da hver nabo ejer en af ydervæggene.

3. (Notatet pkt. 1.3)

Grundejerforeningen ønsker, at det yderligere præciseres, at modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning.

4. (Notatet pkt. 1.4)

Grundejerforeningen ønsker, at en formulering omhandlende varmepumpeanlæg indgår i lokalplanbestemmelsen § 8.5 vedrørende anlæg til vedvarende energi. Endvidere ønsker de, at afstanden af solfangeranlæg og solpaneler til tagets kant skal ændres fra 1 m til 2 m i lokalplanbestemmelsen.

5. (Notatet pkt.1.1)

Det er grundejerforeningens opfattelse, at den i forhold til den indtil nu gældende lokalplan ikke har ansvaret for ”hovedvandedninger” i § 11.4.

6. (Notatet pkt.2.1)

Naturstyrelsen gør indsigelser mod, at der i planforslaget er redegjort i forhold til Fingerplan 2007, og gør opmærksom på at Fingerplan 2013 er aktuelt gældende.

Forvaltningen anbefaler, at de indkomne indsigelser og ændringsforslag indarbejdes i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen, da ændringerne ikke ændrer ved lokalplanens formål, men har karakter af mindre justeringer. Det er en fejl, at der i lokalplanforslagets § 1 Lokalplanens formål er angivet bygningshøjde, og Forvaltningen anbefaler derfor, at bygningshøjde udgår i den endelige vedtagne lokalplan.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslaget indstilles til endelig vedtagelse i Økonomiudvalg og byråd med følgende ændringer:

1. (Notatet pkt. 1.2)

§ 6.4 ændres til følgende:

”Individuelle antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, der

vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolen eller antennen.”

2. (Notet pkt. 1.5)

§ 7.2 ændres til følgende:

”Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,2 m. Hvis den integrerede carport ombygges til garage må den ligeledes være op til 3,2 m.”

3. (Notatet pkt. 1.3)

§ 8.1 ændres til følgende:

”Bygningers facader skal opføres med teglsten og skal fremstå i blank mur.

Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning, som er et rent udtryk bestående af sprosseløse døre og vinduesbånd i facaden.”

4. (Notatet pkt. 1.4)

§ 8.5 ændres til følgende:

”Solfangeranlæg og solpaneler skal opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsning skal udføres i overensstemmelse med bygningernes arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant end 2 m. Overfladen må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %.

Opsætning af varmepumper må ikke ske på facader, der vender mod veje, og må ikke medføre støj- eller andre gener for naboer.”

5. (Notatet pkt. 1.1)

§ 11.4 ændres til følgende:

”Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, samt vejbelysningsanlæg, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.”

6. (Notatet pkt. 2.1)

I redegørelsesdelen (Forhold til anden lovgivning og planlægning) ændres følgende:

”**Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)**

Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder.....”

<b>Afledte konsekvenser</b>	Ingen.
<b>Økonomi og finansiering</b>	Ingen.
<b>Dialog/høring</b>	Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra tirsdag den 3. december 2013 til tirsdag den 28. januar 2014.
<b>Bilag</b>	Lokalplanforslag 2-311 Rådyrvænget.pdf Indsigelse - Grundejerforening Rådyrvænget.pdf Bemærkning - Naturstyrelsen.pdf Indsigelsesnotat pr 7 februar 2014 - Rådyrvænget.pdf
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014</b>	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt.
<b>Fraværende</b>	Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****10. Ansøgning om dispensation fra lokalplan**

Sagsnr.: 14/290

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at tage stilling til, om der skal gives dispensation fra Lokalplan 355 til etablering af ny servicebygning på The Scandinavian Golf Club, beliggende på matr. nr. 44a Vassingerød By, Uggeløse, Oldvej 2.

Sagen blev behandlet af udvalget den 14. januar 2014, hvor udvalget besluttede, at ansøgningen om dispensation skulle sendes i naboorientering.

Der er gennemført naboorientering, jf. supplerende sagsbeskrivelse nedenfor.

**Sagsbeskrivelse** Kommunen har modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 355 § 5.9 til etablering af ny servicebygning.

Lokalplanens § 5.9 bestemmer, at ”mindre bygninger, der er nødvendige for områdets brug og drift, som f.eks. starterhuse, pumpehuse, overdækninger til udslagssteder på øvelsesbaner, toiletbygninger, transformerstationer, overdækninger af opstillede borde og bænke med et areal på under 30 m<sup>2</sup> kan etableres uden for de på kortbilag 3 viste byggefelter”.

Bygningen skal indeholde starterrum, teknikrum, 2 toiletter samt overdækkede opbevaringsskabe og bænke. Selve bygningens grundplan med de nævnte rum samt overdækkede bænke og skabe udgør 40 m<sup>2</sup>. Bygningen ønskes desuden opført med et relativt stort udhæng, hvorved bygningens projektion på terræn inklusivt udhæng vil udgøre 82 m<sup>2</sup>. Tagdækningsmaterialet udføres af sort eternitskifer, der monteres diagonalt, og de bærende stålsøjler monteres med norsk Otta-skifer med knasfuger. Væggene omkring starterrum, toiletter og teknikrum udføres med Oregon Pine. Materialevalget er meget lig materialerne på klubhuset.

Ansøger begrundet ønsket om dispensation med, at servicebygningen ligger relativt tæt på et meget voluminøst klubhus. For at give det samlede bygningsanlæg et homogent udtryk, ser ansøger det som en fordel, at servicebygningen får den fornødne volumen i kraft af et relativt stort udhæng, der samtidigt vil give besøgende i området bekvem mulighed for læ. Alternativet til én bygning med flere

servicefunktioner vil være at dele funktionerne op i flere mindre bygninger, hvilket ansøger ikke ser som en optimal løsning.

På baggrund af ovenstående har Forvaltningen følgende forslag til beslutning:

**Forslag 1:**

Der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5.9, da servicebygningens udformning vurderes at være foreneligt med områdets øvrige bebyggelse og ikke afviger væsentligt fra de muligheder lokalplanen giver for diverse bygninger, der er nødvendige for golfklubbens brug og drift. Det vurderes desuden at være en fordel for området, at en række servicefunktioner samles i én bygning frem for at sprede dem ud på flere bygninger.

**Forslag 2:**

Der meddeles afslag på dispensation, da det vurderes, at bygningens omfang og tagudhæng er væsentligt udover lokalplanens intentioner for servicebygninger til brug og drift af golfklubben.

**Supplerende sagsbehandling i forbindelse med naboorientering**

Forvaltningen udsendte naboorienteringen den 21. januar 2014. Det udsendte orienteringsbrev samt liste over, hvem det er sendt til fremgår af vedlagte bilag. Formanden for DN – Furesø har fået aktindsigt i sagens akter.

Forvaltningen har modtaget 2 indsigelser.

Indsigelser og bemærkninger samt Forvaltningens kommentarer hertil fremgår af vedlagte bilag.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler ovennævnte forslag 1.

**Afledte konsekvenser**

-

**Økonomi og finansiering**

-

**Dialog/høring**

Forvaltningen vurderer, at en dispensation er af underordnet betydning for naboer, da bygningen ligger mere end 350 m fra nærmeste nabobebyggelse.

---

<b>Bilag</b>	Plantegning af bygning.pdf Oversigttegning.pdf Facader og materialebeskrivelse.pdf Ansøgning om dispensation.pdf Naboorientering med tegninger.pdf Indsigelser og bemærkninger samt Forvaltningens kommentarer.pdf Naboorientering - liste over hørte naboer.pdf
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 14-01-2014</b>	Udvalget besluttede at gennemføre naboorientering med henblik på at give dispensation.
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014</b>	Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.
<b>Fraværende</b>	Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****11. Dispensation fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden vedrørende stier, hegn og parkeringsplads**

Sagsnr.: 10/15321

**Punkttype** Beslutning.

**Tema** Teknik- og Planudvalget anmodes om at tage stilling til dispensation fra ovennævnte lokalplans § 8.6 til at udskyde anlæg af den sidste del af gang- og cykelsti mod Bymosen indtil lejeforholdet ophører, § 9.4 til at fastholde de eksisterende hegn og porten til Villa Vennely og Vennelygård og § 8.12 til at nedlægge parkering P3 nord for Oldvej.

**Sagsbeskrivelse** Ved brev af 28. november 2013 har Forvaltningen orienteret naboer m.fl. til natur- og golfområdet om ansøgningen om dispensation og begrundelserne herfor.

Der er kommet svar på naboorienteringen fra:

- Politihundeskolen
- Orla og Mona B. Reymond Jensen
- Jennifer Hansen og Flemming Petersen
- Karin og Paul Erik Hansen
- Christian von der Recke

Politihundeskolen stiller en række spørgsmål til naboorienteringsbrevet vedrørende placering af stien og de omtalte hegn.

Orla og Mona B. Reymond Jensen har ingen indsigelser mod dispensationsansøgningen.

Med henvisning til konstitueringsaftalen forventer Jennifer Hansen og Flemming Petersen, at der nu sikres adgang til området mm. uden dispensationer fra nogen forhold i lokalplanen.

Karin og Paul Erik Hansen har med stor tilfredshed noteret sig, at der i den politiske aftale om konstituering er aftalt, at ”Der gives ikke yderligere dispensationer vedr. lokalplan nr. 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves”. Der ses ingen grund til, at der gives yderligere dispensationer fra lokalplanen for hverken parkering, hegn, stier eller andet.

Christian von der Recke ser ingen grund til, at tidspunktet for anlæg af stier udsættes, da det kun er til borgernes nytte, at der etableres så

mange stier som muligt.

Med hensyn til hegn anses ansøgers argumentation for søgt og fremsat i et forsøg på at dække over formentlig de reelle intentioner – at holde offentligheden ude og vildtet inde.

Med henvisning til, at parkeringspladserne P1 og P2 ved klubhuset afspærres uden for golfbanernes og restaurantens åbningstider, findes der ikke lovlig offentlig parkering, og derfor bør der ikke gives tilladelse til nedlæggelse af P3. Endelig henviser Christian von der Recke ligeledes til konstitueringsaftalen.

I henhold til planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation til mindre afvigelser fra bestemmelserne i en lokalplan, idet der ikke kan meddeles dispensation i strid med lokalplanens principper. Til en lokalplans principper henregnes planens formålsparagraf og anvendelsesbestemmelser.

Efter Forvaltningens opfattelse er de ansøgte dispensationer ikke i strid med principperne i lokalplan nr. 355, idet planens formål bl.a. bestemmer, at der skal sikres offentlighedens adgang til dele af området som et offentligt tilgængeligt, rekreativt natur- og skovområde med mulighed for flersidig anvendelse.

Efter lokalplanen må området kun anvendes til rekreativt formål som offentligt tilgængeligt, rekreativt skov- og naturområde med tilhørende stier og støttepunkter for det friluftsliv, der knytter sig dertil.

Endvidere må området anvendes til fritidsformål som golfbane, klubhus, pro-shop, maskinhus, driftsbygninger, toiletter. Golfbanerne skal anlægges og indrettes, så der sikres de nødvendige sikkerheds- og tryghedsafstande til det offentligt tilgængelige, rekreative skov- og naturområde.

På denne baggrund er det Forvaltningens opfattelse, at de ansøgte dispensationer ikke er i strid med lokalplanens principper, da der fortsat vil være offentlig adgang til området, og da hegn og parkering ikke er en del af planens formål eller anvendelsesbestemmelser.

Begrundelse for afslag på ansøgning om dispensation kan efter Forvaltningen opfattelse være, at stien til Bymosen er udlagt som offentlig gang- og cykelsti og dermed en vigtig adgang for offentligheden til området. Med hensyn til hegn kan der med henvisning til § 9.4 gives afslag, idet der ikke er tale om trådhegn til boldfang, og at hegnene er synlige og ikke skjult af beplantning. Endelig gives afslag på nedlæggelse af P3, da der i henhold til lokalplanen er tale om en eksisterende parkerings plads.

På ovennævnte baggrund foreslår Forvaltningen:

**Forslag 1:**

Der meddeles dispensation fra lokalplanens



**1a.**

§ 8.6 om etablering af sti,

**1b.**

§ 9.4 om etablering af hegn

**1c.**

§ 8.12 til nedlæggelse af parkeringsplads.

**Forslag 2:**

Der meddeles afslag på ansøgning om dispensation med ovennævnte begrundelse

**2a.**

§ 8.6 om etablering af sti

**2b.**

§ 9.4 om etablering af hegn

**2c.**

§ 8.12 til nedlæggelse af parkeringsplads.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler forslag 1a, 1b og 2c.

**Afledte konsekvenser**

Ingen

**Økonomi og finansiering**

Ingen

**Dialog/høring**

Der har været afholdt naboorientering i henhold til planlovens bestemmelser i § 20.

**Bilag**

Naborientering vedr dispensationsansøgning ifm stier, hegn og parkering. Lokalplan 355  
Golfområde på Olden - Kortbilag3\_2014\_Lokalplan 355.pdf  
Høringssvar fra Ane Knarreborg og Christian von der Recke  
Høringssvar fra Karin og Paul Erik Hansen  
Høringssvar fra Jennifer Hansen og Flemming Petersen  
Høringssvar fra Orla og Mona Reymond Jensen  
Høringssvar fra Politihundeskolen

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014**      Sagen genoptages på mødet den 1. april 2014 med besigtigelse.

**Fraværende**              Ingen

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****12. Sag fra Martin Wolffbrandt**

Sagsnr.: 14/3636

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Martin Wolffbrandt har bedt om, at følgende bliver sat på dagsordenen til mødet i Teknik- og Planudvalget tirsdag den 11. marts 2014.**Sagsbeskrivelse** ”Trafikforholdene ved Skovvangskolen har været drøftet i mange år. I forbindelse med budget 2014 er det aftalt, at der skal findes en løsning på problemerne.

Der ønskes en status og plan for løsning af de trafikale udfordringer ved Skovvangskolen.

Efter drøftelsen tager TPU stilling til om løsningen af de trafikale forhold ved Skovvangskolen er ’på sporet’.

Forvaltningen henviser til sagsbehandling fra møde i Teknik- og Planudvalget den 3. september 2013.

**Administrationens forslag** -**Afledte konsekvenser** -**Bilag** Nej**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 11-03-2014** Udvalget besluttede, at sagen behandles senest på mødet den 6. maj 2014.**Fraværende** Ingen

Signeret af:

---

Jesper Hammer  
*Formand*

---

Lone Hansen  
*Næstformand*

---

Henriette Gedde  
*Medlem*

---

Lea Herdal  
*Medlem*

---

Martin Wolffbrandt  
*Medlem*

**Bilag: 2.1. Invitation KL Politisk Forum 2014**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 10106/14



## Politisk Forum 2014

Gode vilkår for borgere og virksomheder

Den 8. og 9. maj 2014 Comwell Kolding  
Sæt **X** i kalenderen allerede i dag!

Læs mere og  
tilmeld dig lige her!



[Politisk Forum 2014](#)

Den 17. december 2013

Sags ID: SAG-2013-04084

Dok.ID: 1788921

JIF@kl.dk

Direkte 3370 3748

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)

Side 1/2

## Invitation til Politisk Forum 2014

Politisk Forum 2014 afholdes i år d. 8. – 9. maj 2014 hos Comwell Kolding og det kan være en god idé allerede at **sætte kryds i Teknik og Miljøudvalgenes kalender.**

Politisk Forum er KL, Teknik og Miljø, største konference, der primært er målrettet politikere og topembedsmænd, og derudover virksomheder og repræsentanter fra myndigheder og vidensmiljøer. Temaet for 2014 er

### Gode vilkår for borgere og virksomheder

Her er fokus på, hvordan vi lokalpolitisk kan skabe vækst for virksomhederne og gevinster for borgerne, og vi ser det i sammenhæng med de store sager på vores område, som vand- og naturplaner, reguleringen af virksomhederne, trafik, planer, byudvikling, og udfordringerne i landdistrikterne. Kommunerne står her med opgaver, som kræver indsigt og politisk mod, og hvor det på Teknik og Miljøområdet er muligt at gøre en lokalpolitisk forskel.

I år vil der være oplæg i plenum med spændende topfolk fra erhvervslivet og relevante ministre, Ida Auken og Henrik Sass Larsen er inviterede, temamøder med præsentation af det helt nye indenfor vores områder og 10 faglige udflugter.

Blandt temamøderne kan nævnes:

- "Velfærdsalliancer" mellem kommune og borgere/erhverv
- Strukturudvikling - Vækst og udvikling i lokal balance
- Velkommen til kommunal teknik- og miljøpolitik, dobbeltsession

Blandt de 10 faglige udflugter er:

- Affald - håndtering af ressourcer og andre skatte
- Å-steder - byens grønne 'hotspots'
- Christiansfeld, en smeltedigel af kulturhistorie og moderne arkitektur
- Når graffiti er kunst i byrummet

For mere information kan I besøge vores hjemmeside, som løbende udbygges: <http://www.kl.dk/Fagomrader/Teknik-og-miljo/Politisk-Forum-2014/>

Her kan I også tilmelde jer vore mail-service, så I får besked, så snart tilmeldingen åbner. Har I spørgsmål, så kontakt os gerne.

Vi forventer at sende 1. officielle invitation ud i januar 2014, egnet til runddeling på udvalgs mødet.

Mange hilsner og med ønske om god jul til alle

Camilla Rosenhagen, [cro@kl.dk](mailto:cro@kl.dk), 23831527

Julie Frølich, [jif@kl.dk](mailto:jif@kl.dk), 33703748

**Bilag: 2.2. Henvendelse vedr. afslag på ansøgning**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 18186/14



Allerød Kommune  
Planudvalget  
Rådhuset  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

Lynge, den 22. februar 2014

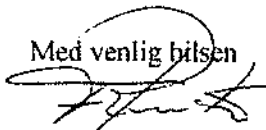
Att. Formand Jesper Hammer

**Vedr.: Kommunens afslag jernalnr. 2013-026920 – Solsiden 5**

Idet jeg henviser til forvaltningens afslag på min ansøgning om godkendelse af et areal på 40m2 beliggende i underetagen som boligareal, skal jeg herved anmode Planudvalget behandle sagen, idet det er mit ønske at få en politisk behandling af denne sag.

Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af kommunens afslag.

Med venlig hilsen



Frede Erik Pedersen  
Solsiden 5  
3540 Lynge

KAMA Consult ApS,  
Pilegård Alle 53,  
2770 Kastrup

Att.: Ebbe Salling  
[kama-salling@mail.dk](mailto:kama-salling@mail.dk)

## AFSLAG

**Matr. nr. 3x Uggelese By, Uggelese, Solsiden 5**

Vi har den 24. oktober 2013 modtaget din ansøgning om godkendelse af den eksisterende gildestue på 40m<sup>2</sup>, som boligareal. Gildestuen er beliggende i kælder under enfamiliehus opført på ovenstående adresse.

Vi har d. 9. december 2013 modtaget det manglende materiale, der henvises til i ansøgningen, men ikke var medsendt.

Ejendommen er omfattet af Bygningsreglementet BR10.

Det ansøgte kræver en dispensation fra Bygningsreglementet BR10, kap. 3.3 Boligers indretning.

### Afgørelse

Ansøgningen om dispensation er behandlet af forvaltningen efter bemyndigelse fra det politiske udvalg.

**Efter en vurdering af sagen meddeles hermed afslag på din ansøgning om at få Gildestuen godkendt som boligareal ved dispensation fra Bygningsreglementet kap. 3.3.**

Begrundelsen for afslaget er, at Gildestuen ved opførelsen af enfamiliehuset, er ansøgt, godkendt og opført som kælderareal. Kælderrummet er opført med betongulv beliggende under omgivende terræn, ensidigt belyst og med en loftshøjde på 2,2m. Det er Forvaltningens vurdering at kælderrummet ikke opfylder kravene til en sund og sikker bolig, trods tiltag omkring efterisolering og udgravning af terrænet foran gildestuen.

Dvs. Gildestuen er opført, godkendt og udført som et kælderrum med midlertidig ophold, men ingensinde overmåning. Denne anvendelse er i dag ulovlig og rummet kan fortsat bruges som sådan.

### Sagsredegørelse

**Bygningsreglement 2010 (BR 10) bestemmer at:**

En bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum har en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug jf. BR10, kap. 3.3. boligers indretning, herunder:

- at gulvet ikke ligger lavere end terrænet udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terrænet langs med mindst en vinduesvæg, jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 6.

## Allerød Kommune

### Forvaltningen Plan og Byg

Byrkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
[kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)  
[www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk)

Åbningstider:  
Mandag og torsdag 10-14  
Onsdag lukket  
Torsdag 10-18  
Fredag 10-12

Dato: 7. februar 2014

Journaln.r.: 2013-026920

Sagsbehandler:  
Agnete Lønstrup

Direkte telefon:  
48 100 233



- at beboelsesrum skal udformes med en tilfredsstillende loftshøjde. Loftshøjden skal fastsættes i forhold til boligens rumdybder, rumstørrelser og vinduers placering jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 5.  
Jo større og dybere et rum er, jo højere fastsættes loftshøjden. I fritliggende enfamiliehuse kan kravet opfyldes med en fri lofthøjde på mindst 2,3m jf. BR10, kap. 3.3.1, stk. 5, vejledningsteksten.

**Eksisterende bebyggelse:**

Den eksisterende bebyggelse består af et enfamiliehus opført i 1966 med delvis udgravet kælder. Gildestuen er ved opførelsen af enfamiliehuset, ansøgt, godkendt og opført som kælderareal med gulv under terræn og med en loftshøjde fra betongulv til loft på 2,2m.

Gildestuen i kælderen har været registreret som boligareal i BBR- registeret.

Terrænet foran gildestuen er efterfølgende udgravet mod vej.  
Der er foretaget efterisolering af gildestuen og udlagt parketgulv.

**Ansøgning:**

Der ansøges om godkendelse af eksisterende gildestue på 40m<sup>2</sup> beliggende i kælder under enfamiliehus, som boligareal, dels på baggrund af at gildestuen optræder i bl.a. BBR- registeret som boligareal dels på baggrund af en dispensation for manglende loftshøjde.

**BBR-registeret:**

Bygnings- og Boligregistret (BBR) er et landsdækkende register med data om samtlige landets bygninger og boliger. Registret blev oprettet i 1977 ved indsamling af oplysninger på spørgeskemaer fra samtlige af landets ejere. Registret opdateres løbende af kommunerne, især via byggesagsbehandlinger. BBR- meddelelsen skal give udtryk for de faktiske forhold på den enkelte ejendom, - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige, de er således ikke et bevis for lovligheden af de faktiske forhold. Det er bygnings- eller boligejers ansvar, løbende at holde øje med at oplysninger i BBR er korrekte.

I henhold til kommunens arkiver, har der ikke været byggesager på ejendommen i perioden fra opførelsen i 1966 til forespørgsel, rettet af nuværende ejer til Forvaltningen, i januar 2013, vedr. mulighederne for, at inddrage eksisterende garage i boligarealet i forbindelse med efterisolering af kælderetagen i eksisterende enfamiliehus.

I den forbindelse er oplysningerne i BBR- registeret blevet gennemgået og opdateret med godkendte og lovlige forhold.

Det er ejers ansvar, at BBR- registeret til enhver tid er opdateret.

Det er ikke nødvendigvis de lovlige og godkendte forhold ved en bebyggelse, der fremgår af BBR- registeret.

**Forvaltningens vurdering:**

Det er Forvaltningens vurdering, at forholdene i kælderrummet ikke opfylder bygningsreglementets krav til boligrum og en dispensation for minimumskrav vil derfor være i modstrid med Bygningsreglementets formål; at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand- og sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,

Kælderrummet er, trods udgravning af terrænet mod vej, for langt størstedelen beliggende under terræn og frembyder derfor ikke tilfredsstillende forhold i sundhedsmæssig henseende.

Det kan oplyses, at der ikke er givet dispensation til beboelse i kælder på ejendommen Solsiden 1. Som Forvaltningen tidligere har oplyst, er der, i forbindelse



med opførelse af enfamiliehuset i 1969 på Solsiden 1, ansøgt og godkendt 29m<sup>2</sup> beboelse i kælder på ejendommen med loftshøjde på 2,3m, i form af en hall/et adgangsareal.

Det vil ikke være muligt at ændre gildestuens status til boligareal ved forøget udgravning i gulvkonstruktionen, så loftshøjden bliver minimum 2,3, da rummet fortsat vil blive betragtet som et kælderrum, grundet beliggenheden under terræn og den ensidige belysning.

Der er ikke foretaget naboorientering.

Afgørelsen kan påklages, se nedenstående klagevejledning.

Venlig hilsen

Agnete Lønstrup  
Byggesagsbehandler

Kop til: Frede Erik Pedersen, Pia Pedersen, Solsiden 5, 3540 Lyngby, [frede.pedersen1@fastvnet.dk](mailto:frede.pedersen1@fastvnet.dk)

#### Klagevejledning

#### byggelovsforhold

Afgørelsen kan, efter Byggelovens § 24 stk. 1., påklages skriftligt inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen.

Såfremt modtageren af afgørelsen ønsker at klage over afgørelsen, skal klagen indsendes til:

Statsforvaltningen  
Borups Allé 177  
2400 København NV

Opmærksomheden henledes på, at det jævnfør Byggelovens § 23, stk. 1, kun er **retlige** forhold der kan påklages.

Det vil sige, at der kan klages, hvis klager mener, at kommunen ikke har haft lovhjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at kommunen efter klagers opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen jævnfør § 25, stk. 1 i Byggeloven.



**Bilag: 4.1. TPU Opfølgning på politisk aftale ifm konstitueringen.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14365/14

# NOTAT

Allerød Kommune

Direktionen

Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

## Teknik- og Planudvalgets opfølgning på

”Politisk aftale for Allerød Byråd efter kommunalvalget den 19. november 2013”

Dato: 18. februar 2014

Som opfølgning på Økonomiudvalgets behandling af sagen den 18. februar 2014 skal de enkelte fagudvalg foretage opfølgning på emner indenfor fagudvalgets ressort.

Teknik- og Planudvalget skal sikre opfølgning af følgende emner:

Emne	Status	Beslutning
Veje, stier og fortove i boligområder skal renoveres og vedligeholdes		Teknik- og Planudvalget behandler i 2014 sager med planer for renovering og vedligeholdelse af veje, stier og fortove. Planerne indgår i prioriteringen af drifts- og anlægsmidler ved den årlige budgetlægning.
Undersøge mulighed for etablering af almene boliger/rækkehuse ved Rønneholtparken, Sortemose Syd og på trekanten ved Banevang.  Boligerne skal leve op til 2020-krav og inkludere bæredygtige materialer		Økonomiudvalget behandler i 2014-2015 sager om mulighed for etablering af almene boliger/rækkehuse ved Rønneholtparken, Sortemose Syd og trekanten ved Banevang i forbindelse med prioritering af lokalplanarbejdet og beslutning om budget for indbetaling af indskudskapital til Landsbyggefonden.  Teknik- og Planudvalget behandler i 2014 en sag om indførelse af 2020-krav.



Etablering af offentlige toiletter i aktivitetshuset og i Lillerød bymidte i øvrigt	I forbindelse med projektet til Aktivitetshuset undersøges mulighederne for at finde bl.a. et låsesystem, som gør det muligt at anvende toiletter som offentlige.	Teknik- og Planudvalget behandler emnet i forbindelse med udvikling af Lillerød Bymidte, herunder renovering af Allerød Station og detailplanlægning af Byens Plads / Mungo Park.
Trafiksanering og cykelsti på Hillerødvej i Lyngø	Forvaltningen har igangsat udarbejdelse af et skitseforslag med henblik på videre drøftelser med Lyngø Erhvervsforening og beboerne langs Hillerødvej.	Teknik- og Planudvalget behandler sag i 2014 om trafiksanering og cykelsti på Hillerødvej i Lyngø
Trafiksanering og cykelsti på Kongevejen ved Blovstrød	Der er udarbejdet skitseforslag til renovering af Kongevejen, som er blevet fremlagt på borgermøde i Blovstrød.	Teknik- og Planudvalget behandler i 2014 sag om optimal trafikafvikling omkring Blovstrød Kirke og "Ny Blovstrød".
Cykelsti på den resterende del af Kirkeltevej etableres	Byrådet har indarbejdet cykelsti på Kirkeltevej vest i Investeringsoversigten for 2017.	Teknik- og Planudvalget behandler i byrådsperioden sag om cykelsti på Kirkeltevej vest.
Der gives ikke yderligere dispensationer vedrørende lokalplan 355	Når Allerød Kommune modtager ansøgninger om dispensationer, kan ansøgningerne ikke afvises på forhånd, idet ansøgningerne skal behandles individuelt.	Teknik- og Planudvalget behandler eventuelle ansøgninger om dispensation fra lokalplan 355 fra sag til sag.
Der igangsættes fredningsproces for området nord for Bastrup Sø til beskyttelse mod yderligere råstofgravning		Teknik- og Planudvalget behandler i byrådsperioden sag om kontakt til Danmarks Naturfredningsforening om udarbejdelse af fælles fredningsforslag.
Kommunen erhverver jord til markvej fra Vassingørød Landsby til Lillevangskoven		Teknik- og Planudvalget behandler i byrådsperioden sag om eventuel etablering af markvej og erhvervelse af jord hertil.



**Bilag: 5.1. Bilag 1: Regulativ for råden over gadeareal**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 6673/14



## REGULATIV FOR - RÅDEN OVER GADEAREAL -

2004

For gader, fortove, stier, pladser m.v. i Allerød Kommune.

### 1. ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER

Nærværende regler gælder kun for løse udstillingsgenstande.

Såfremt nedenstående bestemmelser overholdes kan løse udstillingsgenstande i form af løse skilte, mobile vareudstillinger, løse cykelstativer, parasoller, hensatte indkøbsvogne og lignende uden anden tilladelse fra Allerød Kommune opstilles på fortove, stier, pladser og gågader (som er skiltet med gågade) i forretningens åbningstid.

Faste udstillingsgenstande såsom udstillingsmontre og faste cykelstativer må ikke opstilles uden Allerød kommunes godkendelse.

Markiser kan opsættes efter særskilt ansøgning til Allerød Kommune, og opsættes iøvrigt i henhold til bygningsreglementet.

En del af offentligt vejareal, kan efter tilladelse fra Hillerød Politio og Allerød Kommune anvendes til fortovsrestaurant eller lignende udeservering. Tilladelsen gives skriftligt, og bestemmelserne i tilladelsen skal nøje overholdes.

Den daglige administration af nærværende regler og bestemmelser, varetages af Teknisk Drift og Anlæg i samarbejde med politiet.

På private fællesveje forudsættes tilladelse til udstillinger, løse skilte, stativer m.v. at foreligge fra alle lodsejere langs vejen.

### 2. ALMINDELIGE BESTEMMELSER.

Løse udstillingsgenstande, stativer m.v. skal overholde følgende retningslinier:

- a. Vareudstillinger, skilte etc, må ikke skjule den offentlige skiltning (f.eks. trafikskilte, p-skilte og lignende) eller hindre det frie udsyn og den frie oversigt eller være til gene for såvel fodgængere som den øvrige trafiks afvikling.
- b. Ved enhver udstilling, skiltning, opstilling af stativer m.v. skal der være en **fri passagebredde**
  - ad det pågældende fortov på **minimum 2,0 m**,
  - ad den pågældende gågade eller plads, på **minimum 3,8 m** i lige linier. (af hensyn til udrykningskøretøjer).

Enhver udstilling, skiltning, m.v. skal have en afstand til fortovs kant/kørebanekant på **mindst 0,3 m**

Fortovet på M. D. Madsensvej regnes fra midten af vanden til bygningsfacaden. Hvor vandrenden er afbrudt af pladsdannelse, anvendes en linie i forlængelse af vandrenderne.

Handicap-parkeringspladserne indregnes ikke i fortovsareallet. Handicap-pladserne skal friholdes helt for udstillingsgenstande, ligesom tilkørselsarealerne til disse p-pladser skal være friholdt.

- c. **Løse skilte** og andre løst anbragte genstande, skal til enhver tid være sikret mod væltning.

Løse skilte (såkaldte klapskilte) må kun foretages ud for den pågældende forretnings facade og på en sådan måde, at skiltet til enhver tid kan iagttages inde fra forretningen.

**d.** Løse parasoller må opstilles i forbindelse med en udstilling. Parasolskærmen skal holdes indenfor fortovsarealet, og afstanden til kørebanen skal være mindst 0,5 m og højden over gadeniveau skal være mindst 2,2 m. Parasoller skal være forsvarligt fastgjort. Der kan ansøges om at få en parasolfod nedsænket i belægningen.

**g.** Ved **forretningstidens ophør** skal alle vareudstillinger, løse skilte, løse stativer m.v. fjernes fra vejarealet, og nødvendig oprydning og rengøring skal være afsluttet senest 30 min. efter lukketid.

### 3. STADEPLADSER

Ved en stadeplads forstås fast eller lejlighedsvis anvendelse af bestemte områder af gadearealet i Lillerød Bymidte, til **salg blomster, frugt og grønt, juletræer** og lignende.

Ansøgning om tilladelse til salg fra en stadeplads sendes til Hillerød Politi og Allerød Kommune. Tilladelsen gives skriftligt, og bestemmelserne i tilladelsen skal nøje overholdes.

Der kan ansøges om stadepladser på de arealer der er angivet på oversigtsplanen på omslagets to indersider

Allerød Kommune opkræver en stadepladsbetaling, som oplyses i forbindelse med tilladelsen. Stadepladsbetalingen fastsættes hvert år af byrådet, og fremgår af et takstblad.

Byrådet har bestemt at der i Lillerød Bymidte kun er én stadeplads til **pølsevogn**, beliggende på buspladsen på Lilledal. Pølsevognen skal være af typen "Parisermodel". Stadepladsen kan kun ansøges for tre år ad gangen efter annoncering i den lokale avis.

Tilladelsen til stadeplads er personlig. Fremleje, udlån, forpagtning eller lignende er ikke tilladt. Ingen kan få tilladelse til mere end en stadeplads.

### 3. ANSVARFORHOLD.

Ansvar for ting- og personskader, der forvoldes som følge af stativer, udstillings- og udsmykningsgenstandes tilstedeværelse, påhviler alene de pågældende genstandes ejere.

### 4. TILBAGEKALDELSE, REVISION.

Hvis nærværende regler og bestemmelser ikke overholdes kan tilladelsen til råden over gadeareal tilbagekaldes uden varsel.

Tilladelsen kan ligeledes tilbagekaldes, hvis det af færdselsmæssige eller andre grunde findes nødvendigt.

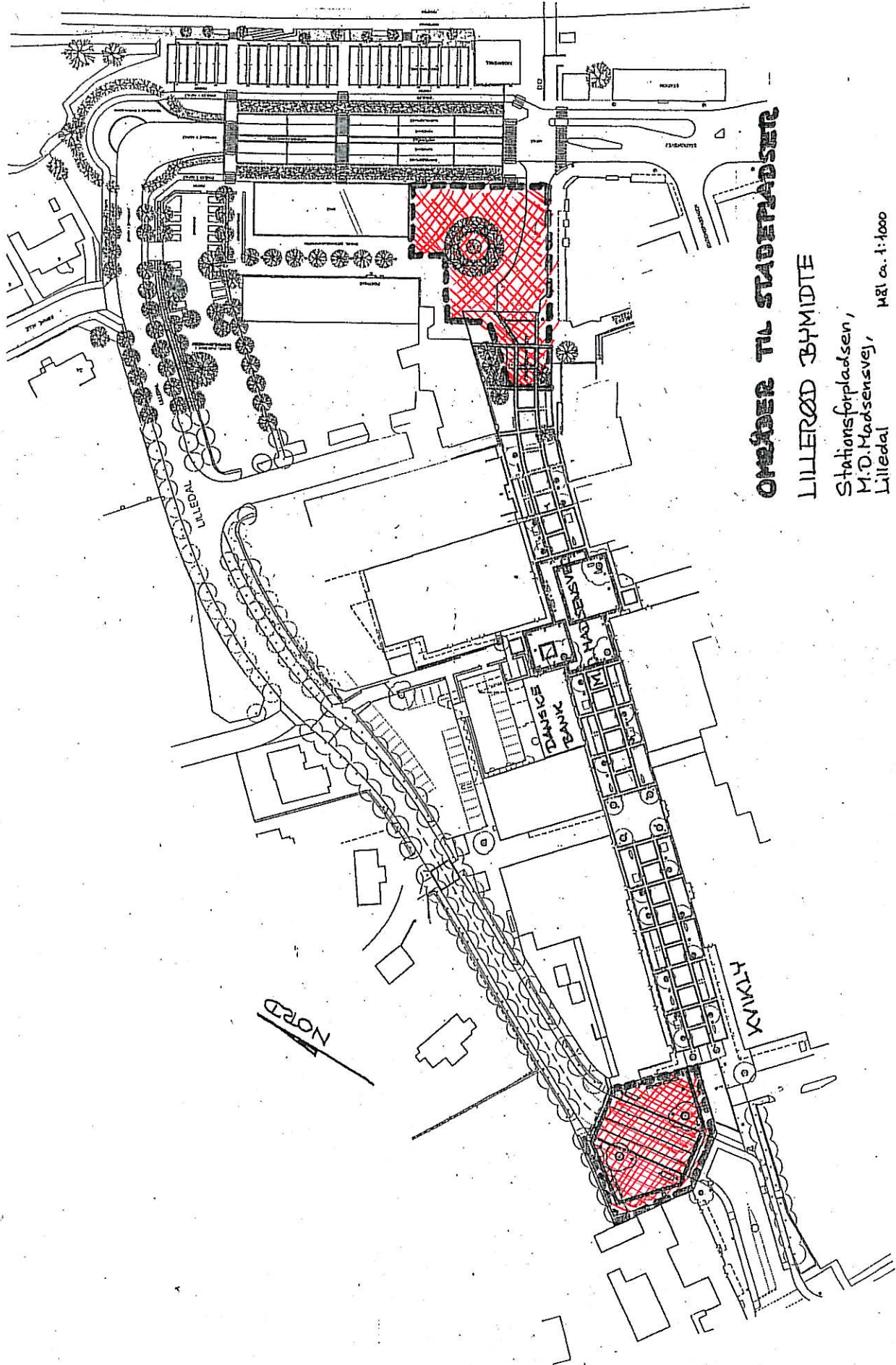
Såfremt tilladelsen er tilbagekaldt og der alligevel finder udstillingsvirksomhed sted vil sagen blive overdraget politiet.

Disse regler for råden over gadeareal kan revideres, når som helst Allerød Byråd eller politiet måtte ønske det.

### 5. IKRAFTTRÆDELSE.

Disse regler træder i kraft den 1. juli 2004.

Allerød Byråd, den 19. maj 2004.



**OMGEBER TIL STATIONSPADSEN**

LILLERØD BYMIDT

Stationsforpladsen,  
M.O. Madsensvej,  
Lilledal

M81 ca. 1:1000

**Bilag: 5.2. Bilag 2: Takstblad stadepladser**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 6809/14

## Brugerbetaling / takster 2014 - 1. behandling af budget

		2013	2014	note	Ændring fra 2013- 2014	Udvalg	Politisk råderum for takstændring
<b>Stadeplads:</b>	Pølsevogn 15 m2 transportabel pr. år eksl. Lilledal	20.013	<b>20.349</b>		1,68 %	TPU	↕
	Salg af blomster/grønt eller andet, indtil 10 m2/ dag	104	<b>105</b>		1,68 %		
	Salg af blomster/grønt eller andet, indtil 10 m2/ måned	1.555	<b>1.581</b>		1,68 %		
	Salg af blomster/grønt eller andet, indtil 20 m2/ dag	207	<b>211</b>		1,68 %		
	Salg af blomster/grønt eller andet, indtil 20 m2/ måned	3.110	<b>3.162</b>		1,68 %		
	Salg af juletræer, indtil 50 m2/ uge	518	<b>527</b>		1,68 %		
	Salg af juletræer, indtil 75 m2/ uge	778	<b>791</b>		1,68 %		

**Bilag: 6.1. Antal udkald 2013/2014.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 13617/14

## VINTEREN 2013/2014 – ANTAL UDKALD

Opgjort den 11-2-2014

Kommune	Salt klasse 1 (A)	Snerydning klasse 1 (A)	Salt klasse 2 (B)	Snerydning Klasse 2 (B)	Snerydning/Salt Klasse 3 (C)
Hørsholm	51	2	10	2	2
Fredensborg	33	3	9	7	5 (Ikke salt)
Furesø	48	4	48	4-5	4-5
Rudersdal	25	5	7	7	7
Egedal	34	7	17	0	0
Frederikssund	40	1	1	1	1
<b>Allerød</b>	<b>39</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1 (Ikke salt)</b>
Hillerød	31	1	25	0	0
Gennemsnit (minus VD)	37,6	3,3	14,6	3,1	2,5
Vejdirektoratet	61	91timer/100 km			

**Bilag: 7.1. Bilag 1 Allerødruten kort**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 17850/14



HILLERØD KOMMUNE

ETAPE 1:  
- nye enkeltrettede stier langs Banevang  
- afmærkning ved sideveje og i rundkørsler  
- forbedrede busstop (perron/fremrykning, skiltning)  
- solcellelys langs cykelsti nord for Kirkeltevej

ETAPE 1

ETAPE 3

FARUMRUTEN

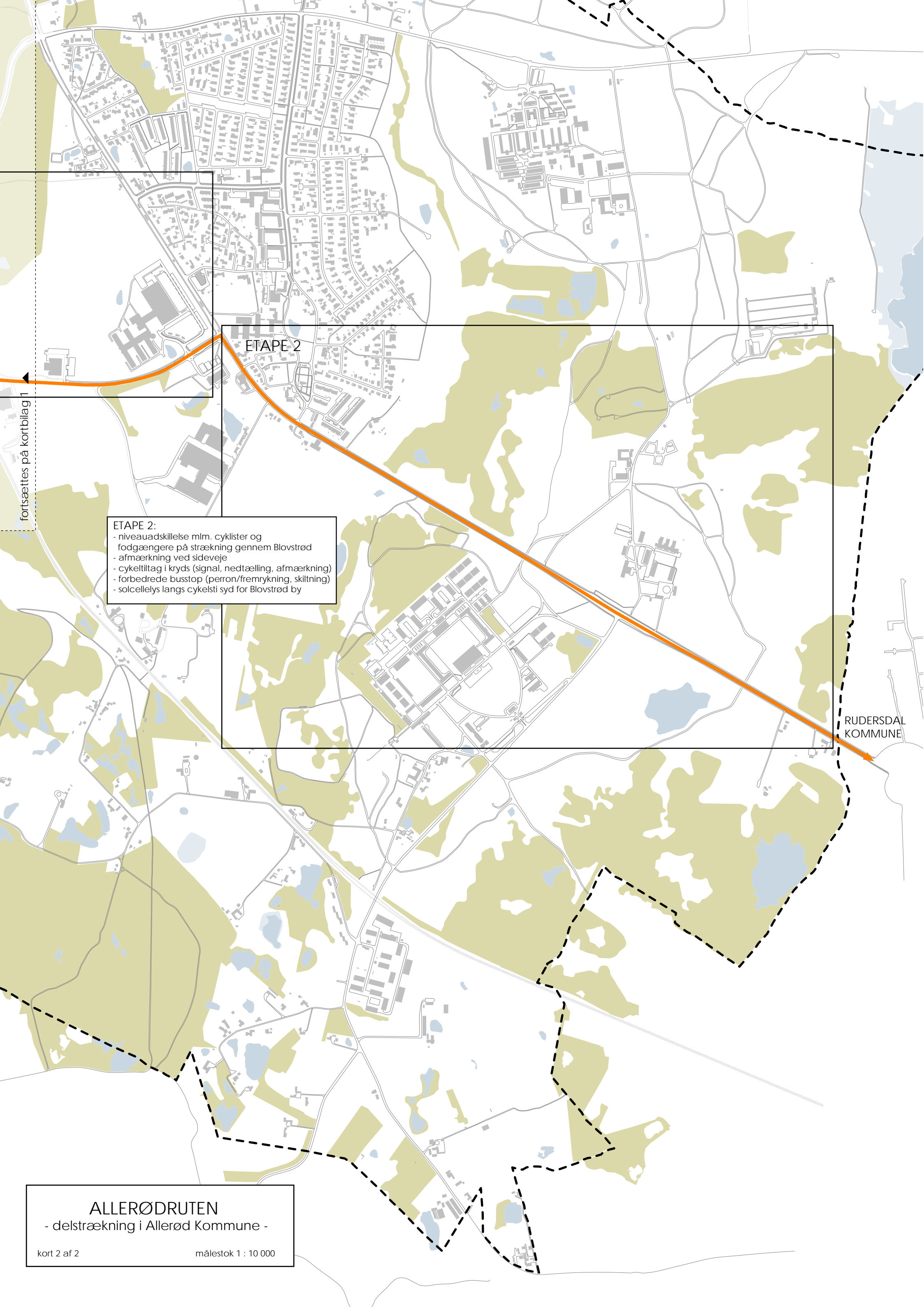
ETAPE 3:  
- stiudvidelse på Banevang  
- adskillelse m.m. cyklister og fodgængere på Banevang (belægning/niveau)  
- afmærkning ved sideveje og i rundkørsler  
- cykeltillæg i kryds (signal, nedtælling, afmærkning)  
- forbedrede busstop (perron/fremrykning, skiltning)

# ALLERØDRUTEN

- delstrækning i Allerød Kommune -

kort 1 af 2

målestok 1 : 10 000



fortsættes på kortbilag 1

### ETAPE 2

- ETAPE 2:
- niveauadskillelse mlm. cyklister og fodgængere på strækning gennem Blovstrød
  - afmærkning ved sideveje
  - cykeltiltag i kryds (signal, nedtælling, afmærkning)
  - forbedrede busstop (perron/fremrykning, skiltning)
  - solcellelys langs cykelsti syd for Blovstrød by

RUDERSDAL KOMMUNE

**ALLERØDRUTEN**  
- delstrækning i Allerød Kommune -  
kort 2 af 2                      målestok 1 : 10 000

**Bilag: 8.1. Bilag 1 - Forslag 1.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14921/14

Forslag 1



Frederiksborgvej

Lilledal

Kollerødvej

Nuværende geometri

Ny geometri

Allerød Kommune  
Frederiksborgvej-Kollerødvej-Lilledal

Signalopstillingsplan  
Forslag 2

Status	Tegnet	Kontrollert	Dato for udsendelse	Sensitiv ændring	Mål	Dokument nr.	Rev.
	EN	KA	Jan. 2014	xx	1:200	xxxxxxx	

<b>TTS</b> TECHNICAL TRAFFIC SOLUTIONS	Technical Traffic Solutions
	Produktionsvej 22 DK 2600 Glostrup T: +45 3672 5500 F: +45 3672 5510 E: tts@tts.dk
	C. F. Tietjens Blvd. 25 DK 5220 Odense SD T: +45 6312 4090 F: +45 6312 4099 E: tts@tts.dk

Projekt: R:\Udvalgte projekter\2012\Frederiksborgvej-Kollerødvej-Frederiksborgvej-Kollerødvej\_Forslag 2.dwg Dato: 2014-01-22

**Bilag: 8.2. Bilag 2 - Forslag 2.pdf**

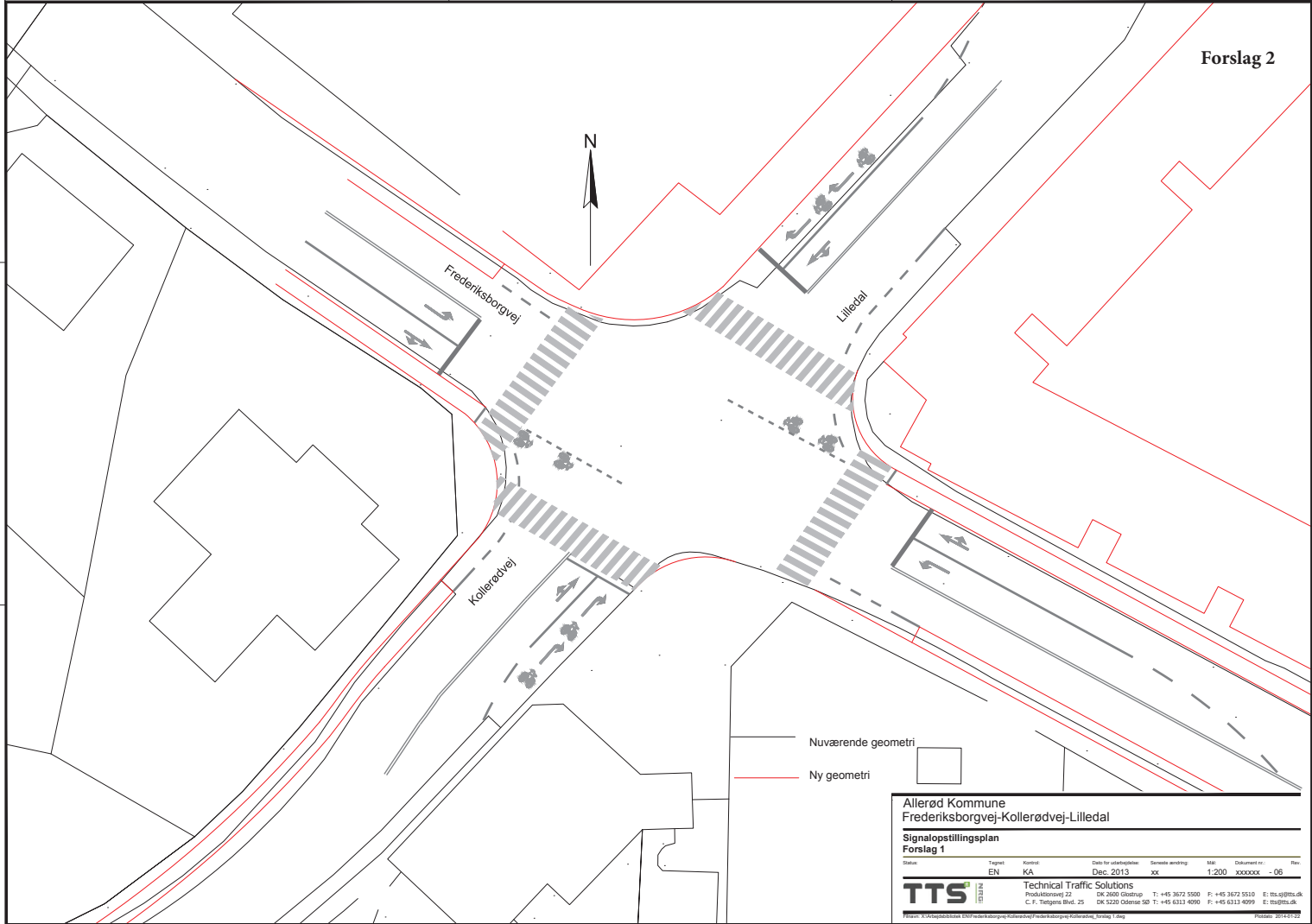
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14923/14

Forslag 2



Nuværende geometri

Ny geometri

**Allerød Kommune**  
Frederiksborgvej-Kollerødvej-Lilledal

**Signalopstillingsplan**  
Forslag 1

Status	Tegnet	Kontroll	Dato for udarbejdelse	Sensitiv ændring	Skala	Dokument nr.	Rev.
	EN	KA	Dec. 2013	xx	1:200	xxxxxxx	-06

**TTS** Technical Traffic Solutions  
Produktionsvej 22 DK 2600 Glostrup T: +45 3672 5500 F: +45 3672 5510 E: tts@tts.dk  
C. F. Tietjens Blvd. 25 DK 5230 Odense SD T: +45 6312 4090 F: +45 6312 4099 E: tts@tts.dk

Forslag 1: Signalopstillingsplan 1207 Frederiksborgvej-Kollerødvej-Frederiksborgvej-Kollerødvej, Forslag 1.dwg Filesize: 20140122

**Bilag: 8.3. Bilag 3 - Eksisterende krydsforhold.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14926/14





**Bilag: 8.4. Bilag 4 - Notat fra rådgiver.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 10331/14

Allerød Kommune  
Forvaltningen  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

Technical Traffic Solutions A/S  
C. F. Tietgens Boulevard 25  
5220 Odense SØ  
Tel +45 6313 4090  
Fax +45 6313 4099  
tts@tts.eu

Produktionsvej 22  
2600 Glostrup  
Tel +45 3672 5500  
Fax +45 3672 5510  
tts.sj@tts.eu

December 2013

CVR / SE-nr. DK-20589205  
Danske Bank A/S

[www.tts.eu](http://www.tts.eu)

## Notat.

### Vedrørende krydset, Frederiksborgvej – Kollerødvej – Lilledal.

Allerød Kommune har, på baggrund af Rambølls tidligere udarbejdet vurdering af de trafikale forhold i Allerød Bymidte og efter opførelse af nyt lavprisvarehus, anmodet TTS om udarbejdelse af forslag til justering af det nuværende signalregulerede kryds.

TTS har udarbejdet vedlagte forslag der omfatter justering af nuværende geometri, fysisk indretning samt afmærkning i og omkring krydset.

Forslaget er udarbejdet på baggrund af følgende faktorer:

- 1) Uheldsoplysninger
- 2) Trafikbelastning
- 3) Geometri og afmærkning

#### Ad.1 Uheldsoplysninger:

I perioden fra januar 2008 til juni 2013 er der indberettet 3 meget forskellige uheld.

#### Juni 2008:

En bilist udfører højresving ind foran modkørende cyklist. Bilisten kører ad Frederiksborgvej og skal ned af Kollerødvej.

#### Februar 2009:

En bilist fra Lilledal udfører venstresving mod Frederiksborgvej og rammer en modkørende cyklist der kommer fra Kollerødvej.

#### December 2011:

To biler støder sammen i krydset, da en bilist fra Kollerødvej ikke overholder sin vigepligt og udfører venstresving ind foran den modkørende fra Lilledal.

I de registrerede uheld over en 5 års periode, er der ikke et klart mønster som kan tilskrives fejl i signalanlægget, afmærkning eller andre forhold i krydset.

**Ad. 2 Trafikbelastning:**

I september 2013 har Allerød Kommune fået udført en krydstælling.

Resultatet af denne tælling viser, at den største trafikbelastning i morgenmyldretiden, mellem kl. 7.45 og kl. 8.15, er højre svingende fra Kollerødvej mod Frederiksborgvej.

I eftermiddagsmyldretiden, mellem kl. 16.00 og kl. 17.00, er den største trafikbelastning venstre svingende fra Frederiksborgvej øst mod Kollerødvej.

**Ad. 3 Geometri og afmærkning:**

Krydsets nuværende udformning og afmærkning medfører et meget ringe serviceniveau, specielt for afvikling af morgentrafikken.

I tilfarten fra Kollerødvej er der kun et opmarchområde som skal afvikle alle venstre svingende, ligeud kørende og højre svingende biler. Højre svingende biler skal yderligere være meget opmærksom på cyklister, der på egen cykelsti kører parallelt med dem.

Arealbehovene for svingende lastbiler og busser ikke tilstrækkelige flere steder i krydset.

**Ændringsforslag.**

På baggrund af det anførte foreslås følgende ændringer:

**1) Kollerødvej**

Cykelsti i østlige side afkortes minimum 20 meter og der etableres ren højresvingsbane med V 21 symboler.

Nuværende helleareal fjernes og der etableres kombineret ligeud- og venstresvingsbane.

I vestlig side udføres sideudvidelse som skal forbedre flugten i frafarten.

**2) Lilledal**

I vestlig side udføres sideudvidelse og der etableres en ren højresvingsbane og kombineret ligeud- og venstresvingsbane.

**3) Hjørner**

Der udføres mindre tilpasning af nordvestlige- sydvestlige- og sydøstlige hjørne.

**Bilag: 9.1. Lokalplanforslag 2-311 Rådyrvænget.pdf**

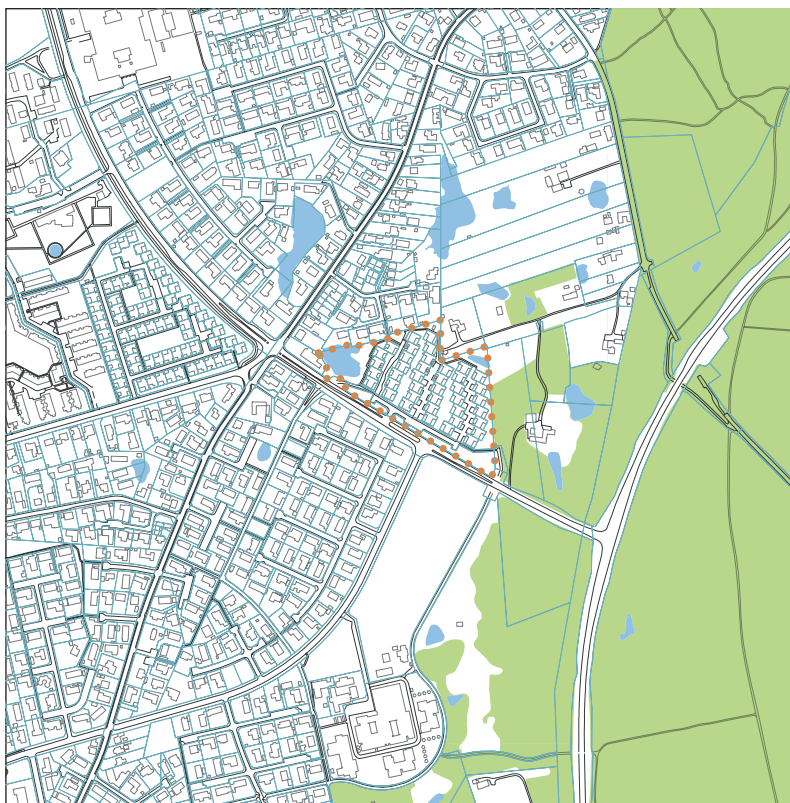
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 13578/14

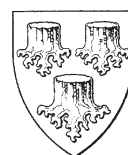
## Forslag med lok. nr. 201



# BOLIGOMRÅDE VED RÅDYRVÆNGET

Lokalplan 2-311

2013



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
<b>BESTEMMELSER</b>	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	11
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	12
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	13
<b>REDEGØRELSE</b>	14
Baggrund for og formål med lokalplanen	14
Eksisterende forhold	15
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Lokalplanens indhold	18
Forsyning	20
Vand	20
Spildevand	20
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	21
Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)	21
Allerød Kommuneplan	21
Allerød Spildevandsplan	22
Museumsloven	23
Miljøbeskyttelse	23
<b>MILJØVURDERING</b>	26
<b>BILAG</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	31
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	32
Kortbilag 3 Illustrationskort	33

## FORORD

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

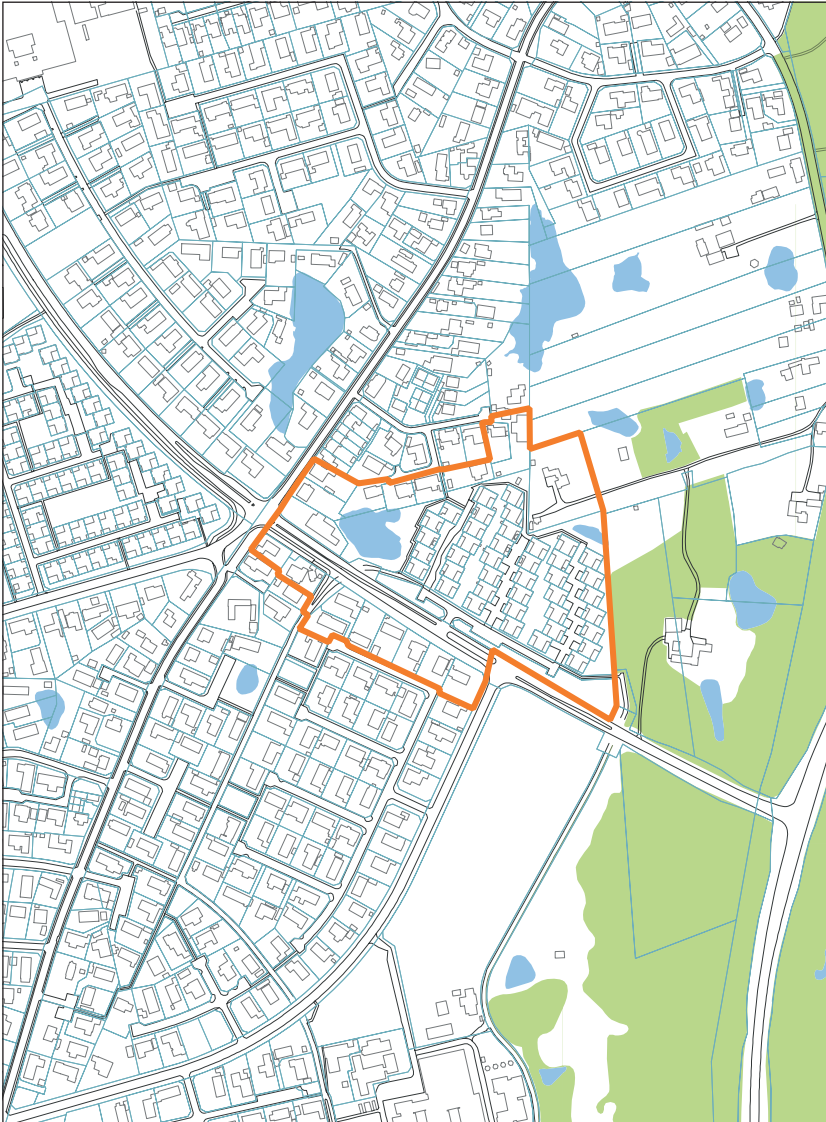
### Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

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



Høringsområde

### **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**

Lokalplanen kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, [www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk) og [kort.plansystem.dk](http://kort.plansystem.dk).

Forslaget kan også ses i den normale åbningstid på følgende steder:

Rådhuset i Borgerportalen,  
Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Forvaltningens Plan og Byg på tlf. 48100100.

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i 8 uger fra tirsdag den 3. december 2013 til tirsdag den 28. januar 2014.

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune senest tirsdag den 28. januar 2014.

### **Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2  
3450 Allerød**

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

## BESTEMMELSER

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området fortsat kun må anvendes til tæt lav helårsboligformål.
- at bygningshøjden ikke må overstige 3,5 m.
- at de fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende søer, bevoksning og stisystemer.
- at rækkehusbebyggelsens ydervægge i gule mursten skal bevares og fremstå i blank mur.
- at ny bebyggelse, modernisering eller anlæg ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonerer med den eksisterende karakter i området.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 24al, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 7000ax, Lillerød By, Lillerød.

#### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 2:

- Delområde I: Boligområde i 1 etage.
- Delområde II: Fælles grønne områder og legeplads.

#### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Delområde I må kun anvendes til tæt lav helårsboligbebyggelse i form af rækkehuse, samt erhvervsformål som indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

#### 3.2

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

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

#### 3.3

Delområde II må kun anvendes til fælles friareal. Området, der er forbeholdt bebyggelsen, må ikke bebygges, men skal henligge som åbent parkområde med mindre træer og buske og enkelte større træer. På området kan dog anlægges mindre legepladser. De på området værende søer skal bevares.

### § 4 UDSTYKNING

#### 4.1

Der må ikke udstykkes yderligere.

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

#### 5.1

Eksisterende veje som vist på kortbilag 2 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

#### 5.2

Vejadgangen til lokalplanområdet skal fortsat ske som vist på kortbilag 2.

### § 3 Områdets anvendelse.

Område 1. Tæt - lav boligbebyggelse.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun kunne opføres tæt-lav boligbebyggelse efter de retningslinier, som er vist i kortbilaget.

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.4. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed

### 5.3

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

## § 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

### 6.1

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

### 6.2

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

### 6.3

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

### 6.4

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

### 6.5

Ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

### 6.6

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

### 6.7

Der må ikke tillades nedsivning fra tagflader og tagrender af kobber og bly.

Zink må ikke anvendes til tage, tagrender, inddækninger m.v., såfremt det kan være til gene for grundvandet.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 7.1

Bebyggelsesprocenten må for rækkehusbebyggelsen ikke overstige 55 for den enkelte rækkehusejendom.

For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten 30.

### 7.2

Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,5 m. Hvis den integrerede carport ombygges til garage må den ligeledes være op til 3,5 m.

### 7.3

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke er en integreret del af rækkehusbebyggelsen må gives en maksimal højde på 3,2 m.

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

### 7.4

Skure, overdækninger og tilbygninger skal overholde brandkrav i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### 7.5

Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage.

### 7.6

Taghældning på beboelsesbygninger skal være maksimum 5 grader.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering.

### Område 1.

6.1. Bebyggelsen i området må kun opføres med en placering og i et omfang som vist på vedhæftede kort.

6.2. Bygninger må kun opføres i én etage.

6.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.4. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 8.1

Bygningernes facader skal opføres med teglsten og skal fremstå i blank mur.

### 8.2

Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt.

### 8.3

Til tagbeklædning må anvendes tagpap, tagfolie eller tilsvarende tagmateriale.

### 8.4

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

### 8.5

Ved opsætning af solfangeranlæg og solpaneler skal de opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsninger skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant eller naboskel end 1 m. Overfladen må ikke overstige lysrefleksionsværdi på 7 %.

Anlæg til vedvarende energi skal på rækkehusbebyggelsen opsættes på tage ud fra en fælles plan, som udarbejdes af grundejerforeningen og godkendes af Kommunen.

### 8.6

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

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1. Skiltning må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2. Ydervægge i områderne 1 og 6 skal opføres af tegl.

7.4. Med mindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

### Note:

*Tekniske anlæg, herunder solceller og solfangere betragtes ikke som tagmaterialer, men som tekniske anlæg.*

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### 9.1

Hegn i skel skal etableres som levende hegn (hække), naturtræshegn eller stolper med en maks. højde af 180 cm. Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel for levende hegn.

Eventuelle trådhegn skal etableres på den side af hækken, der vender ind mod egen bolig eller midt i hæk.

### 9.2

Ved nybyggeri kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje og kloak. 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 terræn.

### 9.3

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

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

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1-5.2.

### 10.2

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

## § 11 GRUNDEJERFORENING

### 11.1

Den eksisterende grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokaplanens område opretholdes.

### 11.2

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, herunder legepladser m. m., søer, beplantning, belysning, veje og stier.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse, såfremt driften ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

### 11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift, vedligeholdelse, rengøring m.m. af de i § 3, stk. 3.3 nævnte grønne områder.

### 11.4

Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m.m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, hovedvandedninger samt vejbelvningsanlæg.

### 11.5

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

### 11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

### 11.7

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.

## § 10 Grundejerforening.

*Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for område 1.*



## **§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

### 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget ophæves følgende lokalplan for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978.

## **§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### 12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

### 12.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

### 13.3

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.

### 13.4

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

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 8. oktober 2013.

Erik Lund  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Vedtaget endelig af Allerød Byråd, den **x. x** 2014

Erik Lund  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den **x.x** 2014

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrunden for at erstatte lokalplan 201 område ved Ravnsholt skov med en ny lokalplan er et ønske fra beboerne i lokalplanområdet om at deres område med rækkehusbebyggelse i gule mursten skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed. På baggrund af at en grundejer har ændret på rækkehusets ydre fremtræden ønsker grundejerforeningen at en ny lokalplan indeholder bestemmelser om at ydervægge i gule mursten skal fremstå i blank mur. Ydervægge må således ikke pudses, males eller beklædes med træplader og males.

Lokalplanområdet må fortsat kun anvendes til tæt lav boligbebyggelse i en etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3,5 m over terræn. I den nye lokalplan er bygningshøjden ændret fra 3,2 m til 3,5m, af hensyn til muligheden for efterisolering i taget. Inden for en afstand af 2,5 m fra vejskel må ingen del af en bygnings ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

Ydervægge skal fortsat være af tegl i blank mur, hvilket vil få rækkehusbebyggelsen til at fremstå som en arkitektonisk helhed. Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte rækkehusejendom er fastsat til maks. 55. I den gældende lokalplan 201 er der ikke fastsat en byggelsesprocent for den enkelte rækkehusejendom. I Bygningsreglement 2010 for fritliggende enfamiliehuse i et parcelhusområde er bebyggelsesprocenten 40 for den enkelte rækkehusejendom. Ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte rækkehusejendom er bebyggelsesprocenten op til 53. En stor andel af lokalplanområdet er fællesarealer med søer, bevoksning og stisystemer, hvilket gør det muligt at bebygge de enkelte grunde meget tæt uden at området bliver for tæt bebygget.

Bebyggelsesprocenten er for det samlede rammeområde under ét ændret fra 25 til 30, da Allerød Kommune åbner op for en fortætning i villaområderne.



*Grundejerforeningen ønsker at rækkehusbebyggelsens gule mursten skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed.*



*Ydervægge skal fortsat være gule mursten i blank mur.*



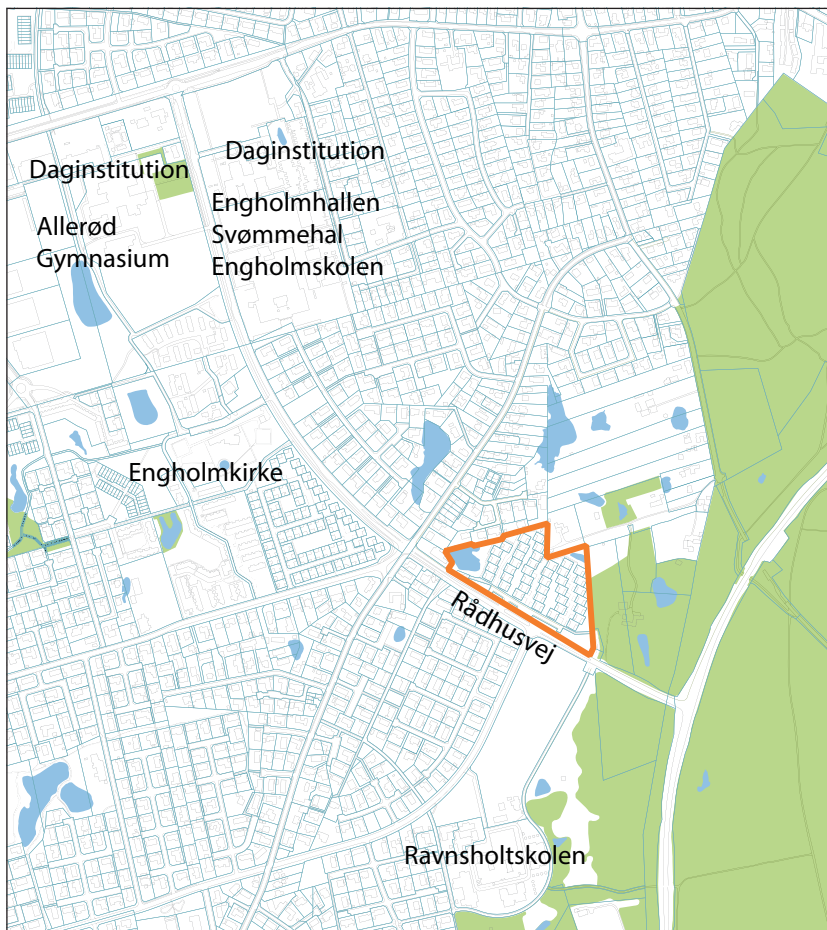
*En stor andel af lokalplanområdet består af grønne fællesarealer.*

Formålet med lokalplanen er at området fortsat kun må anvendes til tæt lave helårsboliger med rækkehusbebyggelse med ydervægge i gule mursten som fremstår i blank mur som har grunde på ca. 270 m<sup>2</sup>. Endvidere at ny bebyggelse, modernisering eller anlæg ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonerer med den eksisterende karakter i området.

De nuværende veje og adgangsveje i lokalplanområdet opretholdes.

## Eksisterende forhold

### Lokalplanområdets beliggenhed



*Lokalplanområdet er beliggende ved henholdsvis Engholmskole, som er beliggende ved Rådhusvej ca. 700 m fra området og Ravnsholtskole, som er beliggende ved Søparken med ca. 500 m afstand.*

Lokalplanområdet er beliggende syd for Lillerød bydel ved Rådhusvej. Lokalplanområdet er beliggende ved to skoler henholdsvis Engholmskolen, som er beliggende ved Rådhusvej ca. 700 m fra området og Ravnsholtskole, som er beliggende ved Søparken med ca. 400 m afstand. Adgangen til området

sker fra Rådhusvej. Der er stier i lokalplanområdet, som er forbundet med et større stinet. Der går blandt andet to stier fra lokalplanområdet ud til to tunneler under Rådhusvej. Den ene sti fører direkte til Ravnsholt skolen og den anden sti fører ind til et boligområde bestående af åben lav bolig bebyggelse.

Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### Historisk baggrund

Lokalplanområdet ved Rådyrvænget var en del af lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978. Lokalplanen omfatter et større område, der ligger mellem Ravnsholt skov og de nye parcelhusområder, omkring Søparkens forlængelse. Hovedformålet med lokalplanen var at sikre arealer til en ny skole og institutioner for børn og unge. Der udover var hensigten med lokalplanen at bevare karakteren af det spændende landskab med overdrevskarakter langs Ravnsholt skov og sikre arealer til sportsformål og til boliger. Rådyrvænget og arealet omkring Ravnsholt skolen blev ved lokalplanens vedtagelse den 15. februar 1978 overført fra landzone til byzone. Den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet som er med landbrugslignende formål med beboelse er fortsat i landzone.

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af den nye Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget ophæves følgende lokalplan for så vidt angår den del, der er omfattet af Lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978.

### Omgivelser

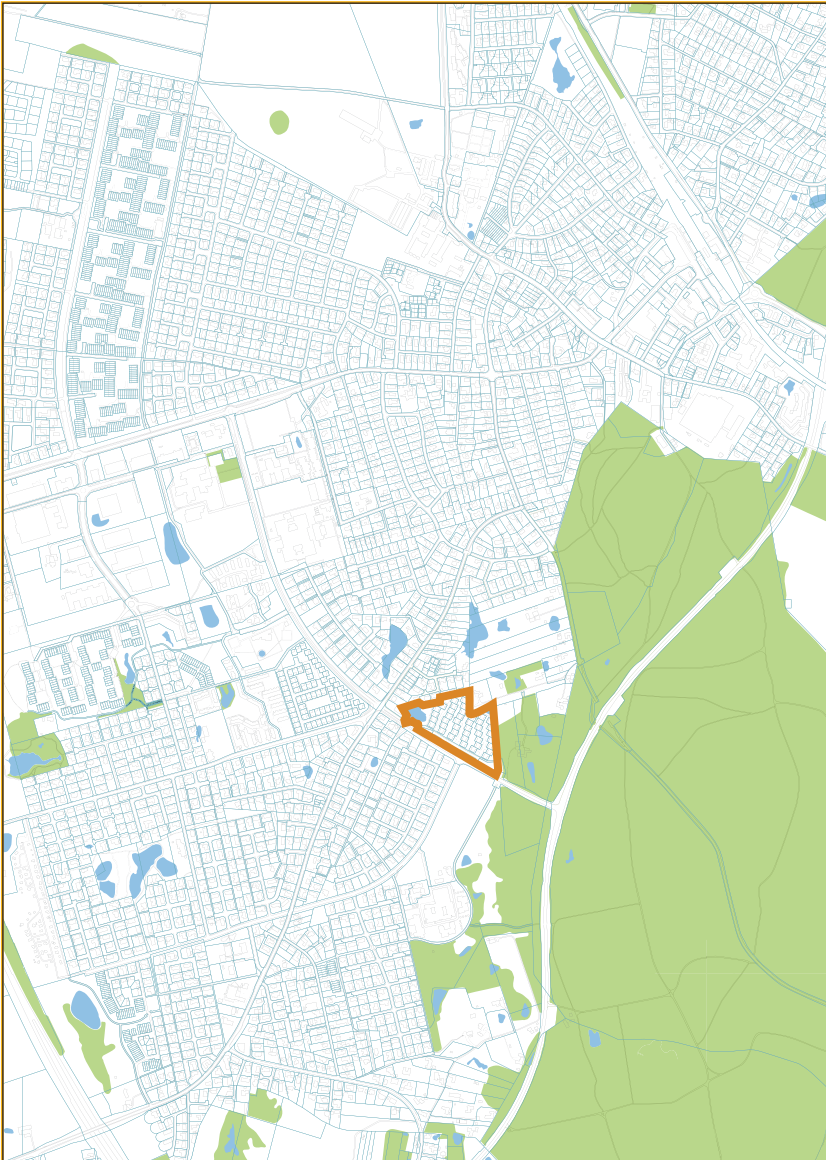
Lokalplanområdet består af tæt lav boligbebyggelse nord for Rådhusvej. Selve lokalplanområdet er omgivet af åben lav bebyggelse, som blev udbygget i 60'erne og 70'erne i tilknytning til Lillerød station. Vest for lokalplanområdet ligger et autoværksted og øst for området ligger en landbrugsejendom. Mod syd ligger et rekreativt område, boldbaner, daginstitution, Ravnsholthallen og Ravnsholt skole, der er knyttet til hovedstinettet som er forbundet til lokalplanområdet. Langs Rådhusvej ligger en række offentlige institutioner bestående af daginstitutioner, omsorgscenter, Engholmhallen, svømmehal, Engholmskolen, Allerød Gymnasium og den nyere Engholm



*Stierne i lokalplanområdet er forbundet med et større stinet.*



*Lokalplanområdet består af tæt lav boligbebyggelse nord for Rådhusvej.*



Kirke. Nærmeste indkøbsmuligheder er en mindre kiosk på hjørnet af Lyngevej og Enhøjsvej ca. 700 m fra lokalplanområdet og Vestcentret på Kollerødvej ca. 800 m fra lokalplanområdet.

Lillerød bymidte og Allerød station ligger ca. 1,5 m nordøst fra lokalplanområdet.

### **Områdets anvendelse**

Lokalplanområdet anvendes som boligområde og består af tæt lav boligbebyggelse, med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Der er to søer beliggende henholdsvis i den vestlige del og den nordlige del af lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

### **Infrastruktur**

Lokalplanområdet er beliggende på Rådhusvej tæt på Nymøllevej. Der er ca. 1,5 km afstand til Hillerød Motervej fra lokalplanområdet.

Langs med Rådhusvej er der en regional cykelrute, som passerer lokalplanområdet. Cykelruten er anlagt gennem Lillerød og forbinder Hillerød Kommune, Allerød Kommune og Furesø Kommune. Igennem lokalplanområdet er anlagt en sti fra Lillegårdsvej ud til Rådhusvej, der er en del af en intern sti rute som løber videre til Vibevej, hvor den bliver forbundet med cykelruten.

Lokalplanområdet betjenes af buslinjerne 335, 336 og 337 med stoppested fra Rådhusvej.

### **Naturbeskyttelsesloven**

De to søer som er beliggende henholdsvis i lokalplanområdets vestlige del og nordlige del er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søerne. Det vil sige at der ikke må udsættes fisk eller andre dyr i søerne, etableres springvand, terrasser, andehuse eller foretages spildevandsafledning i søerne eller ændres på brinkernes udformning uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse. Spildevandsplanen gælder for nye indsatsområder og ikke for eksisterende områder. Hvis Allerød Kommune på et senere tidspunkt vælger at lede overskydende regnvand fra lokalplanområdet til søerne, skal der søges dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Der er observeret en bilag 4 art i en sø i nærområdet, hvilket kan have indflydelse på en eventuel dispensation.

## **Lokalplanens indhold**

### **Områdets anvendelse**

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

### Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Der er angivet en bebyggelsesprocent på 55 for den enkelte rækkehusejendom. For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten ændret fra 25 til 30.

Rækkehusbebyggelsen skal fortsat være i en etage med fladt tag med en taghældning på 5 grader.

Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,5 m over terræn (niveauplan). Bygningshøjden er hævet fra 3,2 m til 3,5 m i den nye lokalplan. af hensyn til bygningsreglementets øgede krav til isolering. Ved efterisolering af taget vil tykkelsen på isoleringen øges og dermed hæve taget og bygningshøjden. Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,5 m. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må fortsat gives en højde på 3,2 m. Inden for en afstand af 2,5 m fra vejskel må ingen del af en bygning ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Bygningernes facader skal opføres med gule teglsten og fremstå i blank mur og må ikke pudses, vandskures, sækkeskures, berappes, filttes, kalkes eller beklædes med træ, zink, skifer eller rocklet plader eller lignende. Til tagbeklædning må anvendes tagpap, tagfolie og lignende tagmaterialer. Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Zink må ikke anvendes til tage, tagrender, inddækninger m.v., såfremt det kan være til gene for grundvandet. Der skal være levende hegn i form af hæk omkring grundene eller naturtræshegn eller stolper med en maks. højde af 180 cm.

Solfangeranlæg og solpaneller skal opstilles på et stativ i tagfladen og i øvrigt udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende og må ikke monteres tættere på tagets kant eller naboskel end 1 m.



*Bygningshøjden for tage og den bygningsintegrerede carport er hævet fra 3,2 til 3,5 m.*



*Der skal være levende hegn i form af hæk omkring grundene eller naturtræshegn eller stolper med maks. højde af 180 cm.*



### **Adgangsforhold og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fortsat fra Rådhusvej. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Der er stier i lokalplanområdet, som er forbundet med et større stineth. Stierne fører gennem to tunneller under Rådhusvej videre til Ravnsholtskolen og et boligområde bestående af åben lav boligbebyggelse.

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

### **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Andels Vandværk.

#### *Spildevand*

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

#### *Varmeforsyning*

Med lokalplanens krav til, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

#### *Affald*

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer for Allerød Kommune.

## FORHOLD TIL ANDEN

## PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)

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

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for Lillerød bymidte, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød.

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

### Allerød Kommuneplan

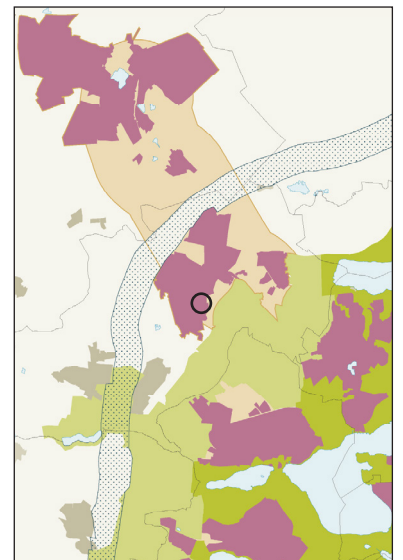
Boligområderne i Lillerød bydel er helt overvejende bebygget med åben lav bebyggelse, der er dog også enkelte rækkehusområder og etageboligområder i nord. Mange af boligerne har et stort energiforbrug, som byrådet gerne ser nedbragt, og derfor åbnes der mulighed for fortætning i villaområderne.

### Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen RA.B.04 Boligbebyggelse ved Rådyrvænget. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for det samlede rådeområde under et.



*Fingerplan 2007.  
Lokalplanområdet er  
beliggende sydvest for Lillerød  
bymidte.*

I kommuneplanens lokalplanrammer er den maksimale bygningshøjde 8,5 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.

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

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

### Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakeret opland og er kloakeret efter separationsprincippet, hvor tagvand nedsives. Husejere skal så vidt muligt håndtere regnvand på egen matrikel.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der må derfor ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Lillerød Andels Vandværk og er omfattet af enhver tids gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Allerød.

Enkelte ejendomme i det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet ligger i det grundvandsdannede opland til Sandholm Kildefelt til Sjælsø Vandværk.

### Jordforurening

Der er ikke registreret forurenede arealer indenfor området. Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området er derfor ikke omfattet af områdeklassificering.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen er eller ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at



*Eksisterende rammeområde RA.B.04. Boligbebyggelse ved Rådyrvænget. Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområdets afgrænsning.*

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. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

### **Museumsloven**

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

Allerød Kommune skal underrette Nordsjællands Folkemuseum når der udstedes byggetilladelser jf. museumsloven, kapitel 8, § 24, stk. 1.

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

### **Miljøbeskyttelse**

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

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

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

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

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

### **Vejbyggelinier**

Der er en vejbyggelinie 15 m fra Rådhusvejs vejmidte. Der må ikke placeres bebyggelse eller anlæg og lignende inden for en afstand af 15 meter med et højdeforskelstillæg på 2 gange højden plus 1 meter, fra Rådhusves vejmidte, uden særlig tilladelse.

Allerød Kommune er efter kommunalreformen vejmyndighed for Rådhusvej og kan derfor give dispensation til vejbyggelinien.

Vejbyggelinien har ingen indflydelse på lokalplanområdet, eftersom der ikke må bebygges i delområde II, som ligger ud til vejbyggelinien ved Rådhusvej.

## **Screening for miljøvurdering** - Forslag til lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget

### **Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget**

Økonomiudvalget vedtog den 9. februar 2010 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for et boligområde ved Rådyrvænget.

Lokalplan 2-311 boligområde ved Rådyrvænget har til formål at sikre, at området fastholdes og udlægges som helårsboligformål med rækkehuse.

Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar og er beliggende ca. 400 m nord for Ravnsholt Skole.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehusbyggelse i højst 1 etage med uudnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må for ejendomme udlagt til enfamiliehuse ikke overstige 55 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Lokalplanområdet vejbetjenes med stikvej fra Rådhusvej. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Lokalplan 2-311 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplaner, med hensyn til tæt lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan, hvilket vil sige at området ligger indenfor kloakeret opland og er kloakeret efter separationsprincippet, hvor tagvand nedsives. Husejere skal så vidt muligt håndtere regnvand på egen matrikel.

### **Miljøvurderingsscreening**

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2-311 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes ikke at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1.

Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, 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	Planen vurderes ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lovens § 3 stk. 1. nr. 1. idet lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, Lokalplan 201 område ved Ravnholt skov. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehave Mose, beliggende ca. 1,5 km øst for lokalplanområdet.

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

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X			Lokalplanområdet er beliggende i nær relation til Ravnholt skole og Engholm skole og daginstitutioner. Ved udbygning af nye tæt-lav boligbebyggelse sker en fortætning, som er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X				Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse, hvorfor der ikke skal udarbejdes kommuneplantillæg. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan, hvilket vil sige at området ligger indenfor kloakeret opland.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X				Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området omfattet af denne lokalplan er derfor ikke indeholdt i områdeklassificeringen.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X				Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.

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

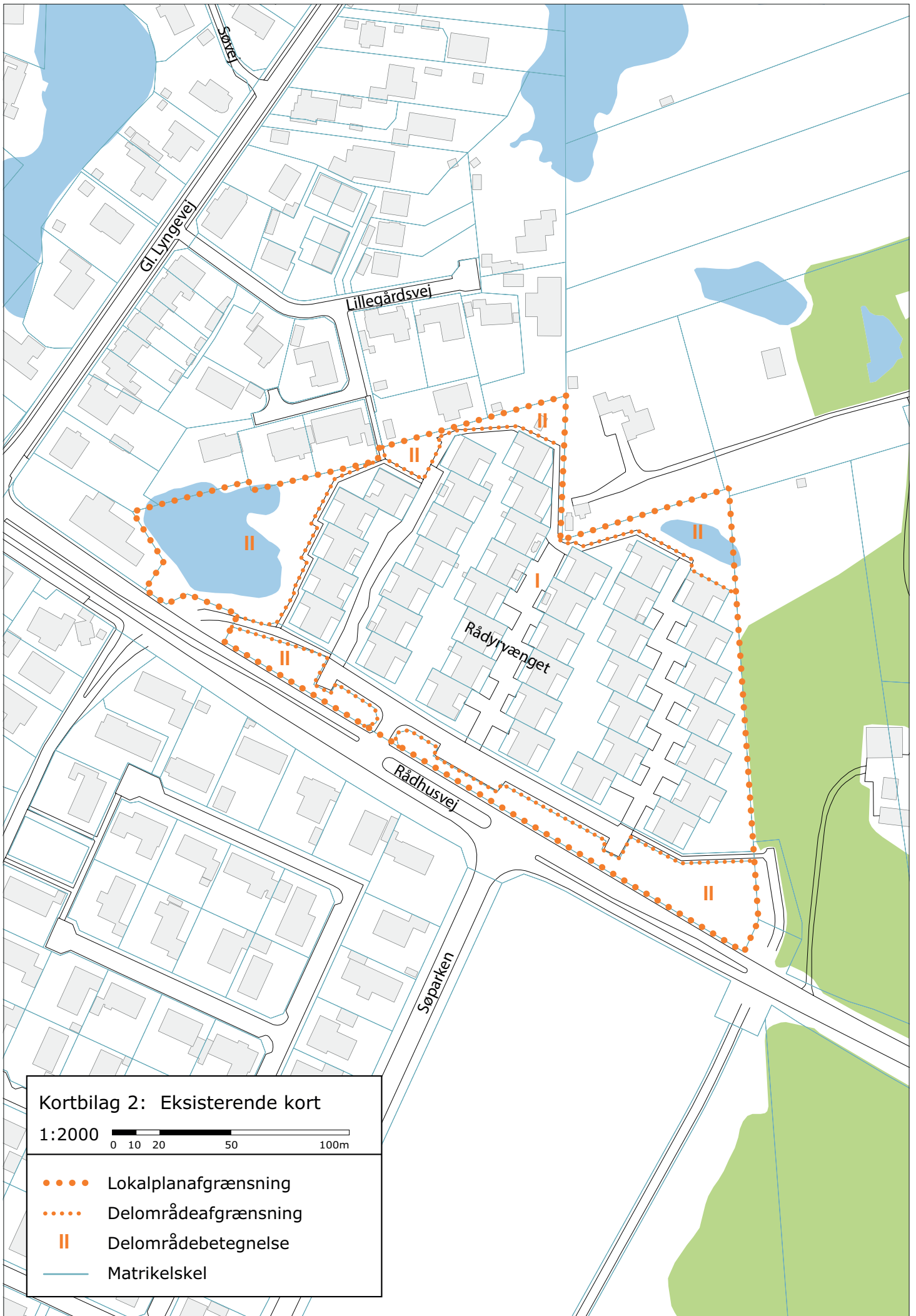
	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
<b>Landskab, by- og kulturmiljø</b>					
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X			Den nye lokalplan åbner op for at opføre bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde i kommuneplanens lokalplanrammer er 8,5 m. Ny bebyggelse, modernisering eller anlæg skal ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonere med den eksisterende karakter i området.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X				Lokalplanområdet er beliggende i værdifuldt landskab, men ikke inden for nogen beskyttelseslinjer.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X				Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km syd for Lillerød Kirke, og uden for kirkebyggelinjen. Lokalplanen er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, inden for en afstand af 300 meter fra kirken.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X				Lokalplanens rekreative områder skal bevares.
<b>Trafik og transport</b>					
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		X			Lokalplanområdet ligger ved Rådhusvej med indgang til lokalplanområdet med stikvej med en afstand på ca. 1,5 km til Lillerød bymidte. Lokalplanområdet betjenes med buslinjerne 335, 336 og 337 med stoppested fra Rådhusvej.



Trafikafvikling / -kapacitet	X				Eksisterende veje som vist på kortbilag 2 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.
Trafiksikkerhed	X				
<b>Naturbeskyttelse</b>					
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 ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 1,5 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke disse naturbeskyttede områder.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X				Inden for lokalplanområdet er der registreret områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X				
<b>Vand- og jordforhold</b>					
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer	X				Lokalplanområdet ligger i øvrigt i et område med særlig drikkevandsinteresse. Lokalplanen vurderes ikke at ændre væsentligt på grundvandsforholdene i forhold til gældende planlægning.
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				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger i et bluespot-område, men idet området befæstes, skal der tages hensyn til afledning og forsinkelse af overfladevand.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X				Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området omfattet af denne lokalplan er derfor ikke indeholdt i områdeklassificeringen.  Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen er eller ændres til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af lovens § 72 b.  Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Forurening og sundhed					
<b>Støj og vibrationer</b> f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X				Boligbebyggelserne i lokalplanområdet er karakteriseret som ikke-støjfølsom anvendelse, og trafikstøjen fra Rådyrvænget vurderes ikke at udgøre et problem i forhold til områdets fremtidige anvendelse som tæt-lav boliger.
<b>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner</b> f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger, haver og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer, ligeledes at skiltebelysning ikke må være til blændingsgene for fodgængere, trafikanter eller naboer.
<b>Lugt</b> f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X				
<b>Luftforurening</b> f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv,	X				
<b>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv.</b> j.f. Risikobekendtgørelsen	X				
<b>Ressourceanvendelse</b> 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				Lokalplanen fastsætter krav om, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.
Levevilkår og materielle goder					
<b>Socioøkonomiske effekter</b> f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X				
<b>Bymiljø</b> f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X				
<b>Afstand til privat / offentlig service</b> f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X				Lokalplanområdet hører til Ravnholt skoledistrikt med en afstand på ca. 400 m til Ravnholt skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Vestcentret på Kollerødvej ca. 1 km fra lokalplanområdet og en mindre kiosk på hjørnet af Lyngvej og Enhøjsvej ca. 800 m fra lokalplanområdet. Tæt ved Ravnholt skole ligger en daginstitution. Allerød station ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.







**Bilag: 9.2. Indsigelse - Grundejerforening Rådyrvænget.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 7886/14

## Allerød Kommune, Plan og Byg.

### Lokalplanudkast for Rådyrvænget, lokalplan 2-311

Sagsnr. 12/12491

Efter byrådets vedtagelse d. 21 november 2013 af ovennævnte lokalplanudkast vil Grundejerforeningen Rådyrvænget hermed fremsætte deres endelig indsigelser og bemærkninger.

#### Ad. Indsigelser.

§ 11 stk. 11.4. Heri nævnes, at ".. grundejerforeningen forestår drift, vedligehold m.m af...hovedvandedninger.."

Det er grundejerforeningens opfattelse, at den i forhold til den indtil nu gældende lokalplan ikke har ansvaret for "hovedvandedninger". Til emnet kan tilføjes, at de enkelte parceller alene har ansvaret for deres respektive stikledninger. Emnet er også berørt i udkastet under "Forsyning", p. 21, hvor der under punktet "Vand" nævnes, at lokalplanområdet forsynes fra Allerød Andels Vandværk.

Skulle kommunen fastholde sin formulering, opfordres den til overfor grundejerforeningen at fremkomme med yderligere begrundelse herfor.

#### Ad. Bemærkninger.

- §6 stk. 6.4. I stykke 6.4 bør det sidste ord "parabolantennen" slettes og erstattes med "antennen eller parabolen", idet der kan være tale om to forskellige tekniske anlæg.
- §8 stk. 8.1. Det foreslås, at følgende sætning tilføjes: "Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning". (også jvf. "Redegørelse" p. 16 øverst).
- §8 stk. 8.5. Stykket omhandler anlæg til vedvarende energi, men omtaler ikke opsætning af varmepumper. Det foreslås derfor, at stykke 8.5 får den efterfølgende udformning:

*Solfangeranlæg og solpaneler skal opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsning skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant end 2 m. Overfladen må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7%.*

*Opsætning af varmepumper må ikke ske på facader, der vender mod veje, og må ikke medføre støj- eller andre gener for naboer.*

*Anlæg til vedvarende energi, så som solfangere, solpaneler, varmepumper o.a. skal ske ud fra en fælles plan, som udarbejdes af grundejerforeningen og godkendes af kommunen.*

Bemærk, at vi foreslår en mindsteafstand til kant eller naboskel på 2 m. (Afstanden skal så også rettes under: "Bebyggelsens udformning, placering og udseende" p. 20 nederst).

Det foreslås herudover, at stk. 8.5 flyttes om til §6 "Tekniske anlæg og miljø", idet solfanger og solpaneler i noten side 10 er defineret som tekniske anlæg.

- Side 20: "Bebyggelsens udformning, placering og udseende", 2. det afsnit om taghældning skal lyde "...med en taghældning på maksimum 5 grader." (jf. beskrivelsen i §7 stk. 7.6).

- Re. ny bygningshøjde i planudkastet. Lokalplanudkastet giver mulighed for at bygningshøjden (ydervægge og tagflader) kan øges fra 3,2m til 3,5m, med den begrundelse, at man hermed får mulighed for efterisolering af taget. Det skal hertil bemærkes, at der i 2009/10 blev foretaget tagrenovering og efterisolering af tagene på 22 huse, uden at den bestående bygningshøjde på 3,2m blev overskredet. Når man holdt sig inden for den nævnte højde skyldes det formodentlig, at ydervægen/muren mellem de enkelte huse er 3,2m høj (3,1 til 3,2m), og at man anså det for formålsløst at forhøje murkronen. Det er i dag næppe heller muligt at fremskaffe teglsten, som svarer til de sten, der oprindeligt blev anvendt ved byggeriet.

På billederne side 15 og især side 20 i lokalplanudkastet kan man se, hvorledes taghøjden på de renoverede tage passer med den oprindelige murkronens højde.

Man skal også betænke, at hvis en husejer, under indtryk af de foreslåede ændringer, beslutter sig for at øge højden af sit tag, og dermed også får behov for at øge højden af de to ydervægge som afgrænser ejendommen, vil der opstå en tvist, idet han alene ejer den ene af de to ydervægge. Den anden er ejet af naboen.

Vi skal derfor henstille, at man i lokalplanudkastet fastholder beskrivelserne af bygningshøjderne fra den oprindelige lokalplan. Det medfører rettelser i:

- §1 p. 6
- §7 stk. 7.2 p. 9
- Redegørelse, 2. afsnit p. 15
- Bebyggelsens udformning..., 3. afsnit p. 20

Hvis det ønskes, er jeg villig til at forklare vore synspunkter nærmere.

Venlig hilsen

Grundejerforeningen Rådyrvænget

Pbv.

Steen Winkler [s.w@tdcadsl.dk](mailto:s.w@tdcadsl.dk) Tlf.4826 4332

26 november 2013



**Bilag: 9.3. Bemærkning - Naturstyrelsen.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14986/14

---

**Fra:** Jensen, Karin [<mailto:kajen@nst.dk>]

**Sendt:** 21. januar 2014 14:56

**Til:** O Kommunen

**Emne:** bemærkning Allerød Kommunes forslag til lokalplan nr. 201

Allerød Kommune har i planforslaget redegjort i forhold til Fingerplan 2007. Naturstyrelsen skal gøre opmærksom på, at Fingerplan 2013 aktuelt er gældende.

Med venlig hilsen

**Karin Jensen**

Cand.scient.

Tværgående Planlægning

Dir.tlf.: 72 54 25 90

[kajen@nst.dk](mailto:kajen@nst.dk)

**Miljøministeriet**

Naturstyrelsen

Haraldsgade 53

DK - 2100 København

Tlf.: (+45) 72 54 30 00

[www.naturstyrelsen.dk](http://www.naturstyrelsen.dk)

Officielle mails bedes sendt til [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk)

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---

**Bilag: 9.4. Indsigelsesnotat pr 7 februar 2014 - Rådyrvænget.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 14994/14

# NOTAT

## Allerød Kommune

### Forvaltningen Plan og Byg

Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

Dato: 7.2 2014

Sagsbehandler:  
Karen Meelsen

Journal nr. 12/12491

### Indsigelser/bemærkninger til lokalplanforslag nr. 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget

Dette notat indeholder oversigt og resumé af de indsigelser/bemærkninger, der er indkommet i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslag 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget.

Følgende er en oversigt med resumé af de enkelte bemærkninger, suppleret med Forvaltningens kommentarer.

### Oversigt og resumé

#### 1. Grundejerforeningen Rådyrvænget gør indsigelse mod følgende punkter

##### 1.1

Grundejerforeningen gør indsigelser mod § 11.4, hvoraf det fremgår at grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m. af eventuelle fællesantenneanlæg, herunder antenneledninger i jorden, hovedvandedninger samt vejbelysningsanlæg. Det er grundejerforeningens opfattelse, at de i forhold til den gældende lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov ikke har ansvaret for hovedvandedninger.

Grundejerforeningen foreslår, at der til bestemmelsen § 11.4 tilføjes, at de enkelte parceller alene har ansvaret for deres respektive stikledninger, og at ansvaret for driften af hovedledninger slettes

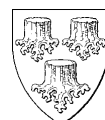
#### *Forvaltningens kommentarer:*

*Forvaltningen foreslår, at man imødekommer indsigelsen, men udelader at de enkelte parceller alene har ansvaret for deres respektive stikledninger, således at man ændrer ordlyden i § 11.4 til følgende:*

*"Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m. m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, samt vejbelysningsanlæg, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed."*

##### 1.2

Grundejerforeningen gør opmærksom på det sidste ord "parabolantennen" i § 6.4, hvoraf det bl.a. fremgår at antenner og paraboler ikke må være hævet mere end 1,80 m terræn til overkanten af parabolantennen. De foreslår, at "parabolantennen" slettes og erstattes med enten antennen eller parabolen, idet der kan være tale om to forskellige tekniske anlæg.



*Forvaltningens kommentarer:*

*Forvaltningen foreslår, at man imødekommer indsigelsen, således at man ændrer ordlyden i § 6.4 til følgende:*

*"Individuelle antenner og parabler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolen eller antennen."*

### **1.3**

Grundejerforeningen foreslår at der i § 8.1 tilføjes følgende sætning:

*"Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning."*

*Forvaltningens kommentarer:*

*Baggrunden for at grundejerforeningen har ønsket en ny lokalplan, er at en grundejer har ændret på ydervæggens fremtræden og på vindues- og dørfacaders arkitektoniske udformning. Eftersom at grundejerforeningen ønsker at deres område skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed, foreslår forvaltningen, at man imødekommer indsigelsen, således at man ændrer ordlyden i § 8.1 til følgende:*

*"Bygningers facader skal opføres med teglsten og skal fremstå i blank mur.*

*Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning, som er et rent udtryk bestående af sprosseløse døre og vinduesbånd i facaden."*

Formuleringen er ændret af Forvaltningen af hensyn til at en lokalplanbestemmelse skal have lovhjemmel i planloven.

### **1.4**

Grundejerforeningen gør opmærksom på at opsætning af varmepumper ikke indgår i § 8.5, som omhandler anlæg til vedvarende energi. De foreslår at varmepumpeanlæg tilføjes til § 8.5. Endvidere foreslår de at § 8.5 flyttes til § 6 "Tekniske anlæg og miljø" idet solfanger og solpaneler i note side 10 er defineret som tekniske anlæg.

*Forvaltningens kommentarer:*

*Forvaltningen anbefaler at solfangeranlæg og solpaneler fortsat er under § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", eftersom opsætningen af anlæggene har betydning for hvordan bebyggelsen fremtræder, og da kommunen fortsat har et ønske om at løsninger til vedvarende energi skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Lokalplanbestemmelserne har lovhjemmel i planloven, hvor noter bruges til oplysninger.*

*Forvaltningen foreslår, at man imødekommer indsigelsen om at lade varmepumper indgå i lokalplanbestemmelsen, således at man ændrer ordlyden i § 8.5 til følgende:*

*"Solfangeranlæg og solpaneler skal opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsning skal udføres i overensstemmelse med bygningernes arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant end 2 m. Overfladen må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7 %.*

*Opsætning af varmepumper må ikke ske på facader, der vender mod veje, og må ikke medføre støj- eller andre gener for naboer."*



## 1.5

Grundejerforeningen gør indsigelser mod § 7.2, hvor af det fremgår at bygningshøjden kan øges fra 3,2 m til 3,5 m. De gør opmærksom på, at det ikke er nødvendigt at hæve bygningshøjden til 3,5 m for at efterisolere taget, eftersom at der i 2009/2010 blev foretaget tagrenovering og efterisolering af tagene på 22 huse, uden at den bestående bygningshøjde på 3,2 m blev overskredet. Årsagen til at man holdt sig inden for den nævnte højde skyldes, at ydervæggen/muren mellem de enkelte huse er 3,2 m høj, og at man ikke ville forhøje murkronen. De mener, at det i dag ikke er muligt at fremskaffe teglsten, som svarer til de sten, der oprindeligt blev anvendt ved byggeriet. Endvidere mener de, at hvis en husejer vil øge højden af sit tag, og dermed også får behov for at øge højden på de ydervægge som afgrænser ejendommen, vil der opstå en tvist, da husejeren ejer den ene af de to ydervægge og naboen ejer den anden. Grundejerforeningen ønsker man fastholder bygningshøjden på 3,2 m.

*Forvaltningens kommentarer:*

*Rækkehusbebyggelsen består af vægskiver i mursten med flade tage som spænder ud mellem vægskiverne. Toppen af vægskiverne, d.v.s. murkronen, er højere end de flade tage og fungerer, udover at være en del af det arkitektoniske udtryk også, som brandadskillelse mellem boligerne. Det fremgår af de oprindelige tegninger fra 1979 at isoleringstykkelsen var 150 mm, hvor isoleringstykkelsen var 350 mm ved en fælles efterisolering af 22 huse i 2009/2010, hvilket svarer til nuværende isolerings krav, uden at bygningshøjden på 3,2 m blev overskredet. Eftersom grundejerforeningen ønsker at deres område skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed, vil det ikke være hensigtsmæssigt at hæve bygningshøjden på murkroner og flade tage, da rækkehusbebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk vil blive rodet og uharmonisk.*

*Forvaltningen foreslår, at man imødekommer indsigelsen om at bevare den eksisterende bygningshøjde på 3,2 m, således at angivelse af bygningshøjde udgår af § 1 Lokalplanens formål, og at § 7.2 ændres til følgende:*

### *§ 7.2*

*"Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.*

*Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,2 m. Hvis den integrerede carport ombygges til garage må den ligeledes være op til 3,2 m.*

## 2.1

**Naturstyrelsen** gør indsigelser mod at der i planforslaget er redegjort i forhold til Fingerplan 2007, og gør opmærksom på at Fingerplan 2013 aktuelt er gældende.

*Forvaltningens kommentarer:*

*Forvaltningen foreslår at man imødekommer indsigelsen, således at man ændrer ordlyden i redegørelsen til følgende:*

**"Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)**

*Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:....."*



## Konklusion

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslag nr. 2-311 vedtages endeligt med følgende ændringer:

- § 6.4 ændres til følgende:  
*"Individuelle antenner og parabler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolen eller antennen."*
- § 7.2 ændres til følgende:  
*"Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.*  
  
*Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,2 m. Hvis den integrerede carport ombygges til garage må den ligeledes være op til 3,2 m.*
- § 8.1 ændres til følgende:  
*"Bygningers facader skal opføres med teglsten og skal fremstå i blank mur.*  
  
*Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning, som er et rent udtryk bestående af sprosseløse døre og vinduesbånd i facaden."*
- § 8.5 ændres til følgende:  
*"Solfangeranlæg og solpaneler skal opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsning skal udføres i overensstemmelse med bygningernes arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant end 2 m. Overfladen må ikke overstige en lysreflektionsværdi på 7 %.*  
  
*Opsætning af varmepumper må ikke ske på facader, der vender mod veje, og må ikke medføre støj- eller andre gener for naboer.*
- § 11.4 ændres til følgende:  
*"Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m. m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, samt vejbelysningsanlæg, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed."*
- I redegørelsesdelen ændres til følgende:  
**"Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)**  
*Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:....."*



**Bilag: 10.1. Plantegning af bygning.pdf**

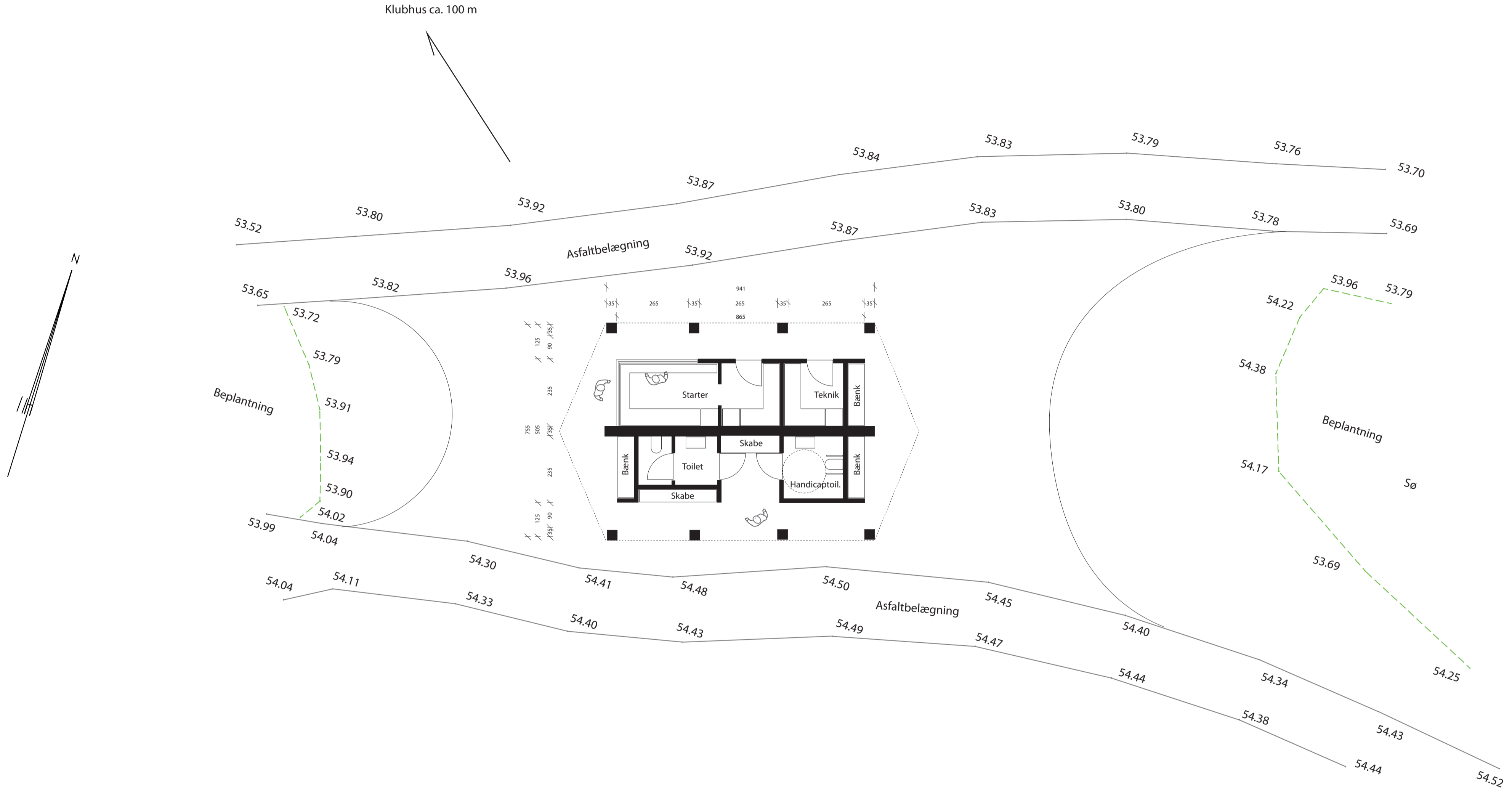
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 1719/14





The Scandinavian Golf Club / Service House		Rev:
Adresse: Oldvej 3, 3520 Farum		Emne:
Matr. no.: 44a Vassingerød By, Uggeløse		Sag no.:
Bygherre: GB4 v. / Lars Peter Wilhelmsen		Sit Plan
Dato: 15.11.2013		11.36
Cifre ApS arkitekter m.a.a./danske arkitektvirksomheder Snogegårdsvænget 16 • DK - 2820 Gentofte +45 2078 6250 info@cifre.dk		Målestok: 1/100
		Tegn. no. 1:01

**Bilag: 10.2. Oversigttegning.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 1718/14



"Kan indeholde data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS-Tjeneste"

**Oversigtsplan visende forhold ved Klubhus og proj. Service Houce**

Vedr. Matr.nr. 44a Vassingerød By, Uggeløse  
 Beliggende: The Scandinavian

	Beregnet	Målt	Målforshold	Journalnr.	Ref.	Koordinatsystem:	System 34S
Dato:	04.12.2013	-	1:1000	7081	.../Udsnit ved Service House	Kotesystem:	-
Init:	hk	-				Udgangskote:	-



**Landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær A/S**  
 Gammelgårdsvej 61, Box 61, 3520 Farum  
 T: 4495 0306 - F: 4495 6204 - E: post@bbkas.dk - www.bbkas.dk

*Henrik Kjær*  
 Landinspektør

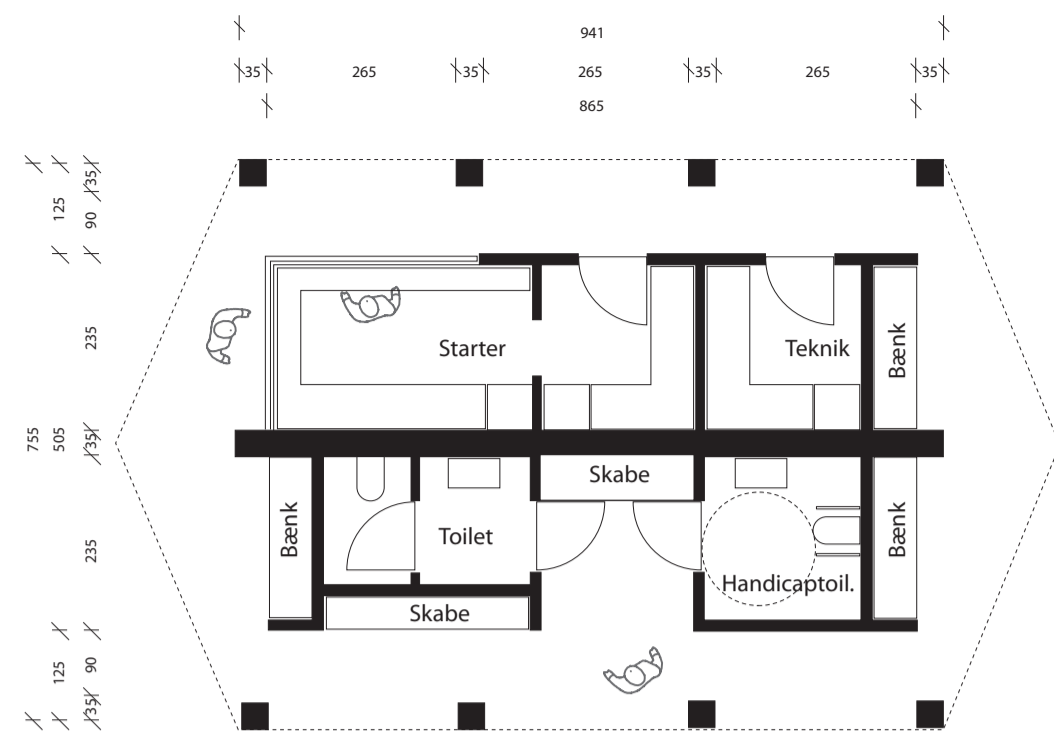
**Bilag: 10.3. Facader og materialebeskrivelse.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 1717/14

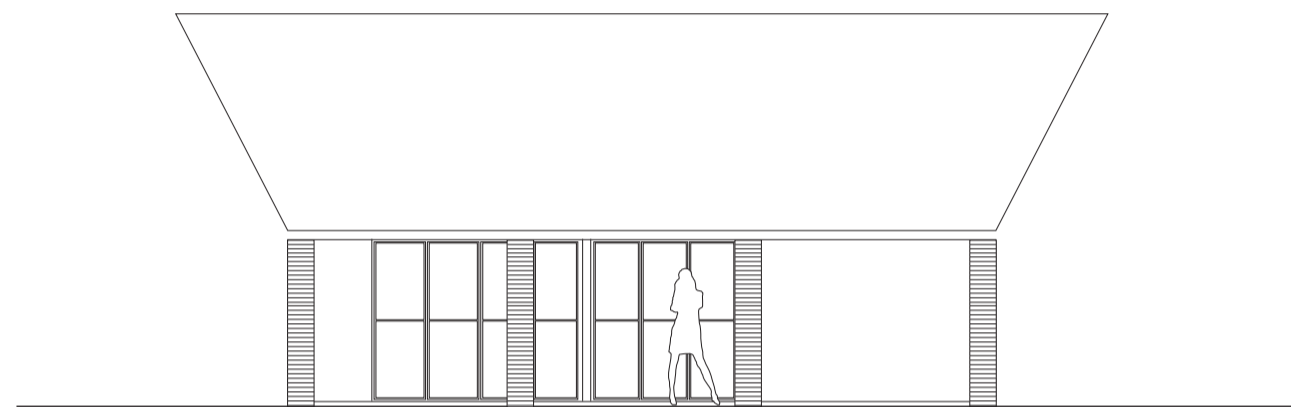


Bærende konstruktion udføres som Stålsøjler monteret med norsk Otta - Skifer monteret m. knasfuger.  
 Udfyldende vægge omkring starterhus, toiletter og teknikrum samt vinduesrammer udføres af Oregon Pine.  
 Tagbeklædning udføres som sort eternitskifer monteret diagonalt.

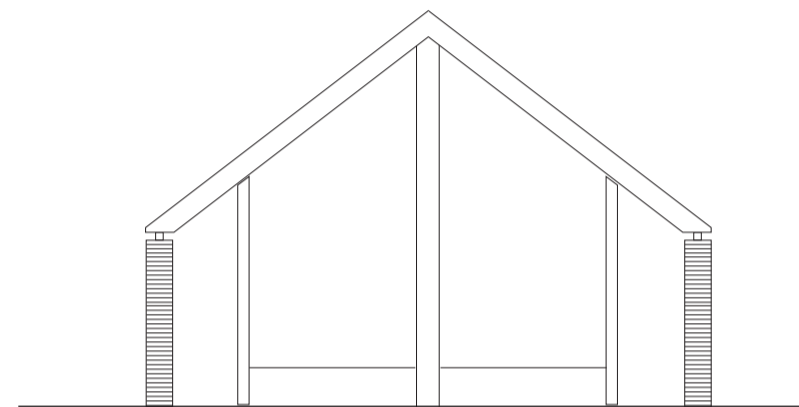
- Se nedenstående fotos af Klubhus og Udslagshuse som er reference til Servicebygning.

Bygningen med ovennævnte rum, samt overdækkede bænke og skabe udgør 40 m2  
 Bygningens projektion på terræn incl. udhæng andrager 82 m2.

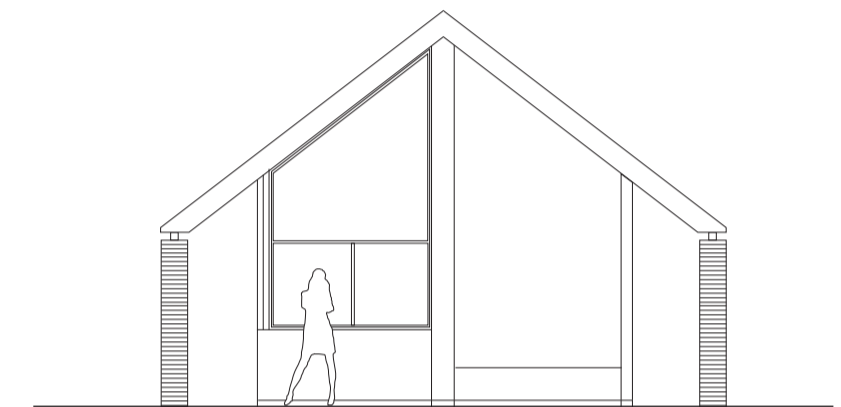
Afløb tilsluttes eks. kommunalt afløbsanlæg



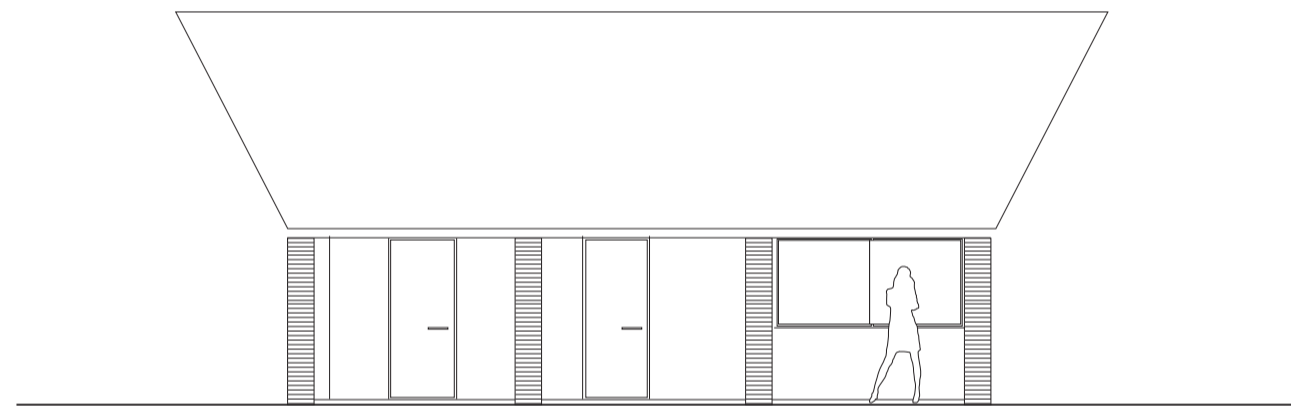
Facade mod Syd



Gavl mod Øst



Gavl mod Vest



Facade mod Nord



The Scandinavian Golf Club / Service House		Rev:
Adresse: Oldvej 2, 3520 Farum		Emne: Sag no.:
Matr. no.: 44a Vassingerød By, Uggeløse		Sit Plan 11.36
Bygherre: GB4 v. / Lars Peter Wilhelmson		Målestok: Tegn. no.:
Dato: 15.11.2013		1/100 1:01
arkitekter m.a.a. Cifra APS Snogegårdsvænget 16 • DK - 2820 Gentofte +45 2078 6250 info@cifre.dk		

**Bilag: 10.4. Ansøgning om dispensation.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 1716/14

**Fra:** [Cifre ApS](#)  
**Til:** [Bo Frederiksen](#); [O Kommunen](#)  
**Cc:** [Lars Peter Wilhelmsen](#); [Iver Albæk](#)  
**Emne:** Servicebygning The Scandinavian Golf Club  
**Dato:** 6. januar 2014 16:38:56  
**Vedhæftede filer:** [Facader 05.01.14.pdf](#)  
[Plan 15.11.13.pdf](#)  
[Svar på starterhus.pdf](#)  
[UDSNIT\\_VED\\_SERVICE\\_HOUSE.pdf](#)

---

Allerød Kommune

Att.: Bo Frederiksen

Vedr.: Matr. nr. 44 a Vassingerød By, Uggeløse, Oldvej 2

Hermed fremsendes dispensationsansøgning vedr. opførelse af Servicebygning på ovennævnte ejendom jvf. mail af 17. dec. 2013

Servicebygningen vil indeholde Starterrum, Teknikrum, 2 Toiletter, Opbevaringsskabe og Bænke.  
Bygningen ønskes opført med udhæng som vist på tegninger.

Bygningen med ovennævnte rum, samt overdækkede bænke og skabe udgør 40 m<sup>2</sup>

Bygningens projektion på terræn incl udhæng andrager 82 m<sup>2</sup>

Der søges dispensation for Lokalplan 355 § 5.9 vedr lokalplanbestemmelsen om maks. 30 m<sup>2</sup> bygninger uden for planlagte byggefeltet.

Anmodning om dispensation begrundes i at Servicebygningen ligger relativt tæt på et meget volumniøst klubhus. For at give det samlede bygningsanlæg et homogent udtryk, ser vi det som en fordel at give Servicebygningen fornøden volumen i kraft af et relativt stort udhæng. Samtidig vil dette give besøgende i området en bekvem læ-mulighed. Alternativt skal Servicebygningens funktioner deles op i flere enheder tilpasset lokalplanen, hvilket ikke ses som en optimal løsning ovennævnte taget i betragtning.

NB! Venligst bekræft modtagelsen af denne mail, samt at sagen bliver behandlet på Teknik og Planudvalgets møde den 14. Januar 2014

M.v.h. Ole Houstrup

Cifre ApS  
Arkitekter maa danske ark  
Snogegårdsvænget 16  
DK-2820 Gentofte  
+45 2078 6250  
[info@cifre.dk](mailto:info@cifre.dk)

---

Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.

---

---

Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.

---

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---



**Bilag: 10.5. Naboorientering med tegninger.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 13707/14

## Naboorientering

### Matr. nr. 44a Vassingerød By, Uggeløse, Oldvej 2

Med henvisning til Planlovens<sup>1</sup> § 20 stk. 1 skal vi hermed orientere om, at ejeren af ovennævnte ejendom har ansøgt om tilladelse til at etablere en servicebygning på ejendommen. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 355 § 5.9.

Lokalplanens § 5.9 bestemmer, at "mindre bygninger, der er nødvendige for områdets brug og drift, som f.eks. starterhuse, pumpehuse, overdækninger til udslagssteder på øvelsesbaner, toiletbygninger, transformestationer, overdækninger af opstillede borde og bænke med et areal på under 30 m<sup>2</sup> kan etableres uden for de på kortbilag 3 viste byggefeltet".

Den ansøgte bygning skal indeholde starterrum, teknikrum, 2 toiletter samt overdækkede opbevaringsskabe og bænke. Selve bygningens grundplan med de nævnte rum samt overdækkede bænke og skabe udgør 40 m<sup>2</sup>. Bygningen ønskes desuden opført med et relativt stort udhæng, hvorved bygningens projektion på terræn inklusivt udhæng vil udgøre 82 m<sup>2</sup>. Tagdækningsmaterialet udføres af sort eternitskifer, der monteres diagonalt, og de bærende stålsøjler monteres med norsk Otta-skifer med knasfuger. Væggene omkring starterrum, toiletter og teknikrum udføres med Oregon Pine. Materialevalget er meget lig materialerne på klubhuset.

Ansøger begrundet ønsket om dispensation med, at servicebygningen ligger relativt tæt på et meget voluminøst klubhus. For at give det samlede bygningsanlæg et homogent udtryk, ser ansøger det som en fordel, at servicebygningen får den fornødne volumen i kraft af et relativt stort udhæng, der samtidigt vil give besøgende i området bekvem mulighed for læ. Alternativet til én bygning med flere servicefunktioner vil være at dele funktionerne op i flere mindre bygninger, hvilket ansøger ikke ser som en optimal løsning.

Inden Allerød Kommune træffer afgørelse i sagen, fremsendes denne naboorientering, for at give mulighed for at fremsende bemærkninger til det ansøgte.

Såfremt der er bemærkninger, skal de fremsendes til Allerød Kommune inden 2 uger fra dato, evt. på mail til kommunen@alleroed.dk. Vi gør for en god ordens skyld opmærksom på, at de fremsendte bemærkninger er omfattet af aktindsigt. Benyt venligst ovennævnte journalnr. ved henvendelse til kommunen.

./.  
Kopi af sagsmaterialet er vedlagt til orientering.

Venlig hilsen

Bo Frederiksen



Byggesagsbehandler

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, lovbek. nr. 937 af 24. september 2009.





"Kan indeholde data fra Geodatastyrelsen, Matrikel..."

### Overigtsplan visende forhold ved Klubhus og proj. Service Houce

Vedr. Matr.nr. 44a Vassingerød By, Uggeløse  
 Beliggende: The Scandinavian

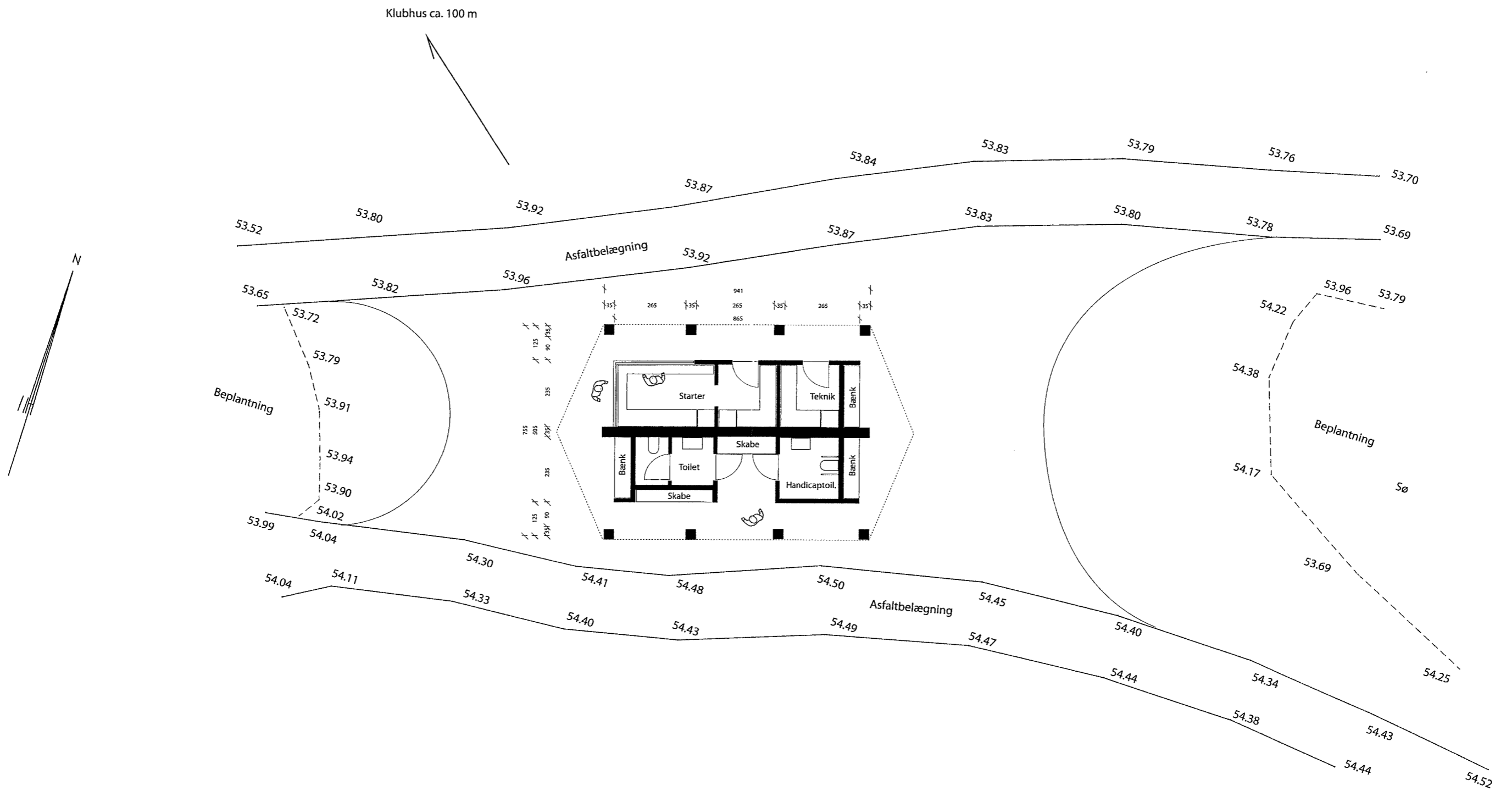
	Beregnet	Målt	Målforshold	Journalnr.	Ref.	Koordinatsystem:	System 34S
Dato:	04.12.2013	-	1:1000	7081	.../Udsnit ved Service House	Kotesystem:	-
Init:	hk	-				Udgangskote:	-



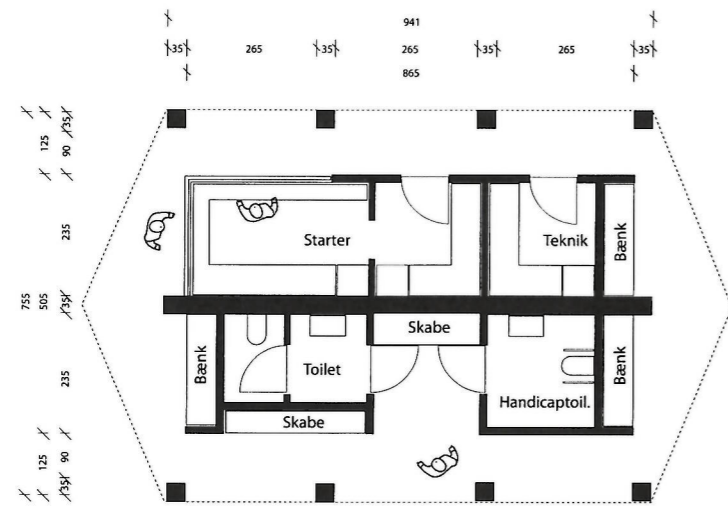
**Landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær A/S**

Gammelgårdsvej 61, Box 61, 3520 Farum  
 T: 4495 0306 - F: 4495 6204 - E: post@bbkas.dk - www.bbkas.dk

Henrik Kjær  
 Landinspektør



The Scandinavian Golf Club / Service House		Rev:
Adresse: Oldvej 3, 3520 Farum		Emne: Sit Plan
Matr. no.: 44a Vassingerød By, Uggeløse		Sag no.: 11.36
Bygherre: GB4 v. / Lars Peter Wilhelmsen		
Dato: 15.11.2013		
Cifre ApS arkitekter m.a.a./danske arkitektvirksomheder Snogegårdsvænget 16 • DK - 2820 Gentofte +45 2078 6250 info@cifre.dk		Målestok: 1/100 Tegn. no. 1:01

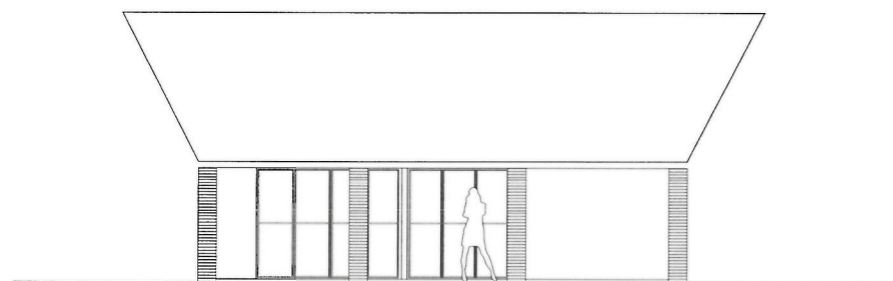


Bærende konstruktion udføres som Stålsøjler monteret med norsk Otta - Skifer monteret m. knasfuger. Udfyldende vægge omkring starterhus, toiletter og teknikum samt vinduesrammer udføres af Oregon Pine. Tagbeklædning udføres som sort eternitskifer monteret diagonalt.

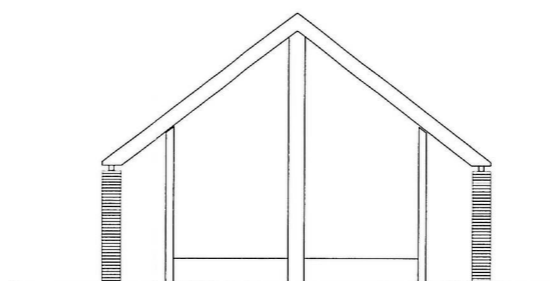
- Se nedenstående fotos af Klubhus og Udslagshuse som er reference til Servicebygning.

Bygningen med ovennævnte rum, samt overdækkede bænke og skabe udgør 40 m<sup>2</sup>  
Bygningens projektion på terræn incl. udhæng andrager 82 m<sup>2</sup>.

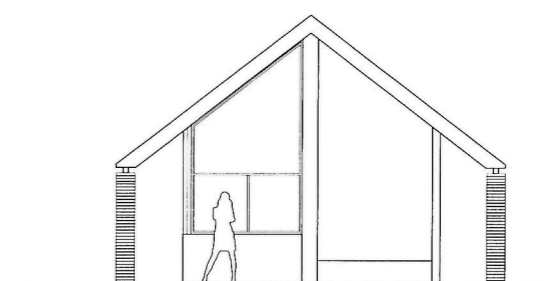
Afløb tilsluttes eks. kommunalt afløbsanlæg



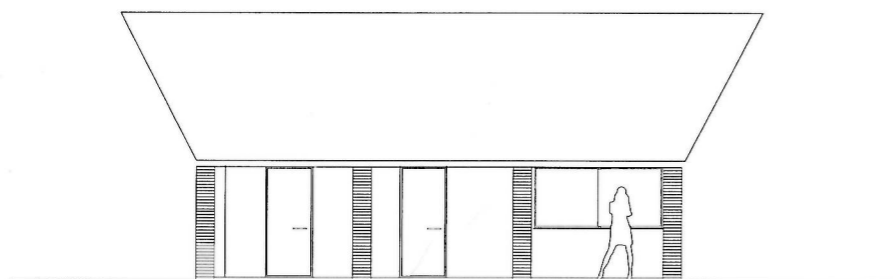
Facade mod Syd



Gavl mod Øst



Gavl mod Vest



Facade mod Nord



The Scandinavian Golf Club / Service House		Rev:
Adresse: Oldvej 2, 3520 Farum		
Matr. no.: 44a Vassingerød By, Uggeløse		Emne:
Bygherre: GB4 v. / Lars Peter Wilhelmsen		Sit Plan
Dato: 15.11.2013		Sag no.:
Cifre APS arkitekter m.a.a. / danske arkitektvirksomheder Snogegårdsvænget 16 • DK - 2820 Gentofte +45 2078 6250 info@cifre.dk		Målestok:
		1/100
		Tegn. no.:
		1:01

**Bilag: 10.6. Indsigelser og bemærkninger samt Forvaltningens kommentarer.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 13696/14

## **Kommunen har modtaget følgende bemærkninger ifm. naboorienteringen:**

**DN – Furesø:** ”Det er jo fuldstændig uforståeligt og ubegrundet dette ønske om nybyggeri indenfor skovbyggelinie, på naturlandskabet og i modstrid med lokalplanen. Ligeledes har GB4 jo rigeligt med bygninger i forvejen, de har ikke nedrevet Lillevangsgård-laderne som forudsat og har hele Rullemarie-stedet + Hedebolund som står evindeligt tom det meste af tiden. Ansøgningen bør medføre et afslag. En tilladelse vil blive anket, jvf. salgsbetingelsernes påtaleret til DN-Farum, nu – Furesø”.

**DN – Allerød:** ”I konstitueringsaftalen, offentliggjort d. 6. december 2013, hedder det under punktet Plan og Miljø: ”Der gives ikke yderligere dispensationer vedr. lokalplan 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves”. Nu foreligger der en dispensationsansøgning om yderligere byggeri i natur- og golfområdet. Men før den behandles, bør andre forhold bringes i samklang med LP 355.

GB4 udformede planen i 2005, og kommunen godkendte den med mindre, men væsentlige ændringer vedr. § 8, der fremgår af Administrationskortet (kortbilag 3). DN Allerød insisterede på et sammenhængende stinet, og en del af de stier, der først var angivet som golfbane-stier, har nu status af offentlige gangstier. Trods flere forespørgsler er der endnu ikke tilvejebragt et officielt, detaljeret kort over området, hvilket har medvirket til gentagne episoder med uenighed om adgangsforholdene mellem besøgende og opsynspersonale i området. Efter DN Allerøds opfattelse mangler der stadig dele af stinettet, før den offentlige adgang er rimeligt sikret. Endvidere savnes resultatet af den overvågning af områdets natur og landskab (plejeplan), der af Niras er anbefalet gennemført med fem års mellemrum fra 2006. Vi opfordrer byrådet til at iværksætte et overordnet eftersyn af forholdene i natur- og golfområdet og afvente resultatet heraf, før nye dispensationer gives”.

**Ansøgers svar på indkomne bemærkninger:** ”Vi har flg. kommentarer til indsigelse fra Alf Blume: Han nævner, at vi ønsker at bygge indenfor skovbyggelinie. Det er ikke korrekt. Der er ikke skovbyggelinie beskyttelse på det pågældende sted. Han nævner, at det er i modstrid med lokalplanen. Det er ikke korrekt. Pkt. 5.9 i lokalplan 355 giver mulighed for etablering af bl.a. starterhuse, toiletbygninger etc. Vor dispensationsansøgning vedrører størrelsen, ikke mulige formål. Han nævner at Lillevangsgård laderne forudsættes nedrevet. Det er ikke korrekt. Pkt. 5.7 i lokalplan 355 omtaler de nævnte bygninger således: *’Hvis bygningerne ved Lillevang som vist på Kortbilag 3 nedrives, kan der ikke genopføres ny bebyggelse inden for området.’* Det er de oprindelige bygninger, der findes på stedet. Påstanden er derfor ikke korrekt. Han nævner Rullemarie-stedet. Han må mene vor materielgård, som er beliggende i Furesø Kommune og uden for lokalplan 355. Hans reference savner, efter vor opfattelse, relevans i denne sammenhæng. Han nævner Hedebolund, som er vor uddannelsesbygning ifm. bl.a. mindre arrangementer og overnatninger i klubben. Denne bygning kan og skal ikke anvendes til servicebygning, hvorfor hans reference, efter vor opfattelse, savner relevans i denne sammenhæng”.

**Forvaltningens kommentarer:** Det ansøgte byggeri er ikke i strid med skovbyggelinjer eller andre naturbeskyttelseslinjer. Lokalplan 355 stiller ikke krav om nedrivning af Lillevangsgård laderne, og lokalplanen giver mulighed for at etablere drifts- og servicebygninger, der er nødvendige for brugen af området. Formålet med servicebygningen er dermed ikke i uoverensstemmelse med lokalplanen, idet det alene er bygningens omfang, der søges dispensation for. Ansøger kunne alternativt opføre flere mindre bygninger i området for at dække brugernes forskellige behov i forbindelse med



områdets brug som golfbane. Materielgården i Furesø kommune, benyttes ifølge ansøger til at huse maskiner og udstyr til vedligeholdelse og drift af golfklubbens arealer. Bygningen ligger desuden uden for lokalplan 355. Hedebolund er godkendt af Allerød Kommune som uddannelsesbygning med faciliteter til overnatning og opholdsrum for besøgende ved diverse arrangementer og uddannelsesforløb.

Konstitueringsaftalen i Allerød Kommune er ikke et juridisk gældende dokument, der kan "fastlåse" en lokalplan eller benyttes i den daglige drift til at give afslag på en ansøgning. Kommunen er lovmæssigt forpligtet til at foretage en konkret og saglig sagsbehandling for at belyse, afklare og vurdere en ansøgning, inden der træffes afgørelse. Med hensyn til det sammenhængende stinet på golfbanens arealer, så er det Forvaltningens opfattelse, at det er etableret i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 3. Der er opsat orienteringsskilte ved adgangsvejene til golfbanen, hvor stinettet er vist. Stinettet og orienteringsskiltene er godkendt af Teknik- og Planudvalget på møde den 9. august 2011. Servicebygningens placering berører ingen af de anlagte stier i området.

Det er korrekt, at der i lokalplanens afsnit omkring miljøvurdering er beskrevet overvågning af de væsentligste miljøpåvirkninger af planens gennemførelse. Niras anbefalede, at overvågningen skulle gennemføres senest i 2011, når det fulde natur- og golfprojekt var idriftsat. Kommunens Natur- og Miljø afdeling har planlagt en overvågning i maj/juni 2014 for at se, hvorvidt den oprindelige sammenfattende vurdering om bevaring og forbedring af områdets natur- og kulturværdier for både dyr og planter i og uden for lokalplanområdet var korrekt.

Området, hvor servicebygningen ønskes placeret, er ikke omfattet af særlige natur- og kulturinteresser, og det ligger relativt langt fra den nærmeste oprindelige sø (210 m), der er beskyttet af Naturbetyttelseslovens § 3. Det er fortsat Forvaltningens vurdering ud fra de foreliggende oplysninger, at én bygning indeholdende toiletter, teknikrum, overdækning, udslagssted/startersted samt skabe og bænke er at foretrække frem for flere selvstændige bygninger i området. Forvaltningen fastholder dermed det oprindelige forslag 1.

**Bilag: 10.7. Naboorientering - liste over hørte naboer.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 13649/14







**Bilag: 11.1. Naborientering vedr dispensationsansøgning ifm stier, hegn og  
parkering. Lokalplan 355**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 91567/13

## Allerød Kommune

### Plan og Byg

Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@allerod.dk  
www.allerod.dk

Åbningstider  
Mandag-Tirsdag 10-14  
Onsdag lukket  
Torsdag 10-18  
Fredag 10-12

### Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan nr. 355 for natur- og golfområdet på Olden

På baggrund af henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening om manglende stier og opsætning af hegn har Allerød Kommunes Teknik- og Planudvalg besluttet at gennemføre naboorientering vedrørende ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 8.6 om etablering af offentlige stier, § 9.4 om etablering af hegn og § 8.12 om parkering.

Med hensyn til § 8.6 har ejeren af golfområdet søgt om dispensation til, at gang- og cykkelstien langs motorvejen til Bymosen først etableres, når det gældende lejeforhold er bragt til ophør.

For så vidt angår § 9.4 søges om dispensation til at bibeholde De Gamle Hegnsstrækninger og eventuelle Nye Hegn. Som begrundelse anføres bl.a., at lokalplanen ikke pålægger ejeren handlemæssigt til at fjerne hegnsstrækninger, som er etableret af tidligere ejere. Endvidere at hegnene er med til at beskytte unikke naturområder og sikre, at besøgende i naturområderne ikke bliver ramt af golfbolde ved færdsel uden for stiarealer.

Med hensyn til Den Nye Port gøres det gældende, at den er etableret ved en privat stikvej til Oldvej for at regulere den kørende færdsel.

Til støtte for dispensation fra § 8.12 til ikke at fastholde parkering P3 angives, at der med anlæg af de øvrige parkeringsarealer inden for området ikke er behov for at opretholde det mindre parkeringsareal betegnet P3.

Til orientering vedlægges kopi af lokalplanens Administrationskort, Kortbilag 3.

Inden Teknik- og Planudvalget træffer endelig beslutning i sagen, vil udvalget gerne høre Jeres eventuelle bemærkninger eller kommentarer til ansøgningen om dispensation. Henvendelser i sagen bedes sendt senest den 16. december 2013 til Allerød Kommune, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød eller til [kommunen@allerod.dk](mailto:kommunen@allerod.dk).

Med venlig hilsen











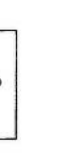











Poul Rasmussen  
Planchef

Dato: 28. november 2013

Sagsnr. 10/15321





## Signaturforklaring

	Offentlige gang- og cykelstier
	Offentlige ridestier
	Offentlige gangstier
	Sti - anlægges på sigt
	Veje
	Intern arbejdsvej
	Privat fællesvej
	Vejstykke der nedlægges
	Parkering
	Fortidsminde* - 100 m beskyttelseszone (jf. Naturbeskyttelsesloven §18)
	Fortidsminde* - uden beskyttelseszone
	Fredsskov
	Dige
	Naturbeskyttelsesområde §3 sø
	Nye søer
	Bygninger der nedrives
	Ny udstykning og byggefelt, eks. bygning (bolig) inden for udstykningen kan nedrives og der kan opføres en ny bygning (bolig)
	Ny udstykning og byggefelt, eks. Bygning (bolig) inden for udstykningen kan ombygges
	Byggefelt til Klubhus
	Mast
	Støjvold
	Vejadgange



## Signaturforklaring

	Lokalplanområdets Afgænsning
	Kommunegrænse

Natur- og golfområde  
på Olden  
Allerød Kommune &  
Farum Kommune  
Kortbilag 3  
**Administrationskort**

\* Numret ved det enkelte fortidsminde refererer til registreringen i Sognebeskrivelsen, (Det Kulturhistoriske Centralregister), hvor fortidsminderne er registreret.



Navn1	Navn2	Adresse	By
Jens Henrik B. Christiansen		Vassingerød Bygade 8	3540 Lynge
Carsten Børge R. Mortensen	Pernille Reib	Vassingerød Bygade 13	3540 Lynge
Hanne Birgit Krøyer		Vassingerød Bygade 19	3540 Lynge
Thomas Meisner Petersen		Vassingerød Bygade 19	3540 Lynge
Knud Rasmussen	Susanne Merete Nielsen	Vassingerød Bygade 20	3540 Lynge
Christian von der Recke	Ane Knarreborg	Vassingerød Bygade 22	3540 Lynge
Allan Dall Q. Rasmussen	Mona Rasmussen	Vassingerød Bygade 36	3540 Lynge
Stefan Meisner Larsen	Dorte Britt Larsen	Vassingerød Bygade 40	3540 Lynge
Jørgen Gustafson	Alice Rebbe Gustafson	Vassingerød Bygade 44	3540 Lynge
Blarne Søgaard Rasmussen	Alice Højer S. Rasmussen	Vassingerød Bygade 46	3540 Lynge
Jørgen Søgaard Rasmussen	Joan Dall Q. Rasmussen	Vassingerød Bygade 50	3540 Lynge
Torben Marinus Jøwert	Helle Gutkin	Vassingerød Bygade 52	3540 Lynge
Dorte Essebo	Blarne Stougaard Nielsen	Vassingerød Bygade 34	3540 Lynge
Lone Khan	Rashad Pervez Khan	Vassingerød Bygade 14	3540 Lynge
Palle Lilledal	Gitte Britt Lilledal	Vassingerød Bygade 18	3540 Lynge
Paul Erik F. Bech Hansen	Annelise B. K. Hansen	Vassingerød Bygade 15	3540 Lynge
Bente B. Flausø Jensen	Karl Rudolf L. Jensen	Bygmarken 5	3540 Lynge
Martin James French	Ian Henry Lambert	Vassingerød Bygade 28	3540 Lynge
Allan Pagh Hansen	Mikala S. Kian Hansen	Bymosegård, Oldvej 6	3520 Farum
Orla Reymond Jensen	Mona B. Reymond Jensen	Oldvej 8	3520 Farum
Svend Åge Kristensen	Lissi Kristensen	Oldvej 5	3520 Farum
Furesø Kommune		Rådhusstorvet 2	3520 Farum
Rigspolitichefen		Polititorvet 14	1780 København V
Ulla Løje		Vassingerød Bygade 28	3540 Lynge
NWH ApS		Vassingerød Bygade 11	3540 Lynge
The Scandinavian Golf Club		Oldvej 2 A	3540 Lynge
Naboorientering vedr dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden			
26 breve sendt 28.11.13			

**Bilag: 11.2. Golfområde på Olden - Kortbilag3\_2014\_Lokalplan 355.pdf**























**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

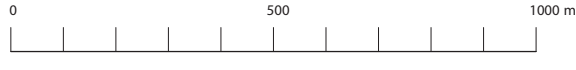
**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16179/14







## Signaturforklaring

-  Offentlige gang- og cykelstier
-  Offentlige ridestier
-  Offentlige gangstier
-  Sti - anlægges på sigt
-  Veje
-  Intern arbejdsvej
-  Privat fællesvej
-  Vejstykke der nedlægges
-  Parkering
-  Fortidsminde\* - 100 m beskyttelseszone (jf. Naturbeskyttelsesloven §18)
-  Fortidsminde\* - uden beskyttelseszone
-  Fredsskov
-  Dige
-  Naturbeskyttelsesområde §3 sø
-  Nye søer
-  Bygninger der nedrives
-  Ny udstykning og byggefelt, eks. bygning (bolig) inden for udstykningen kan nedrives og der kan opføres en ny bygning (bolig)
-  Ny udstykning og byggefelt, eks. Bygning (bolig) inden for udstykningen kan ombygges
-  Byggefelt til klubhus
-  Møst
-  Støjvold
-  Vejadgange

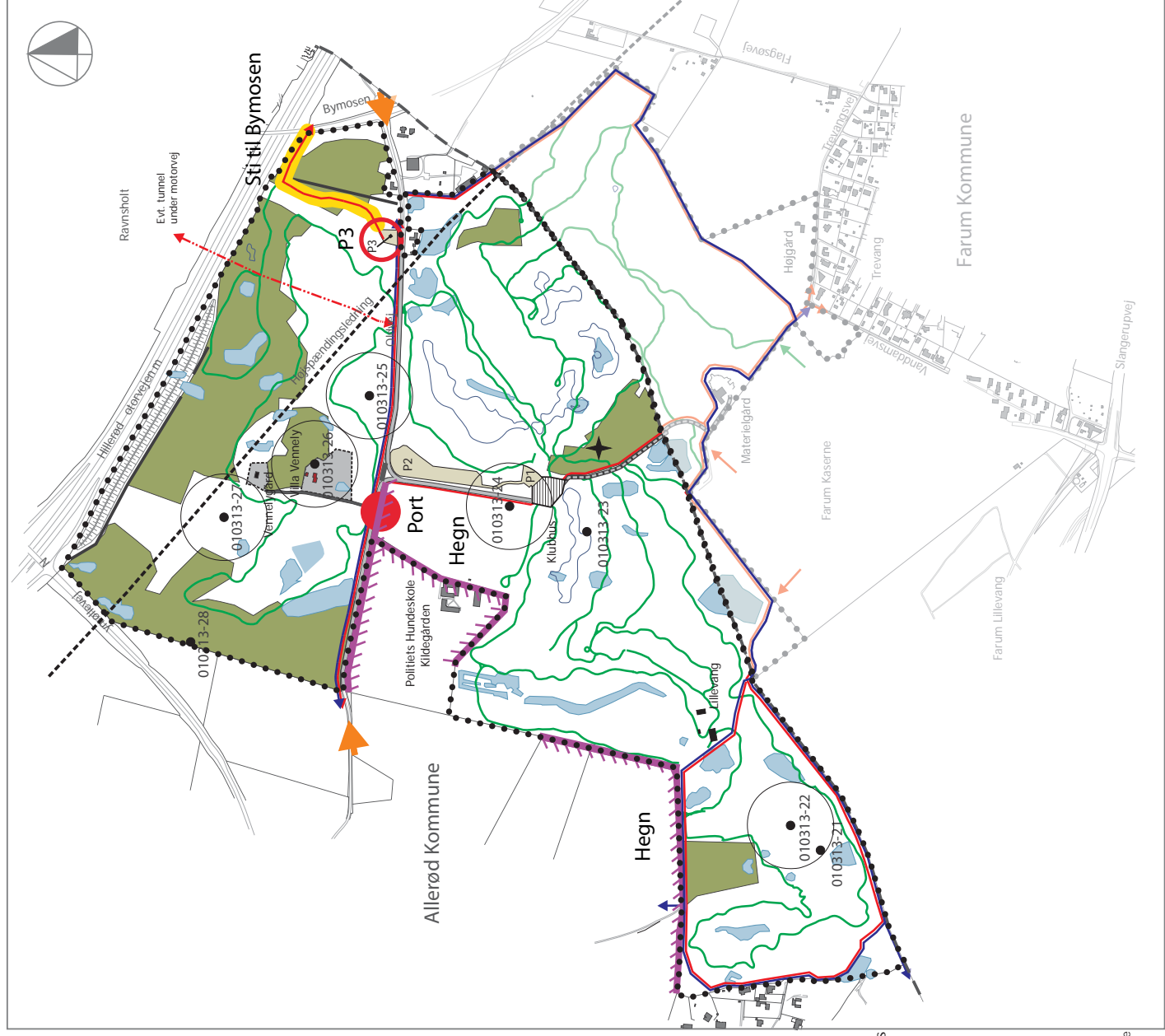
\* Numret ved det enkelte fortidsminde refererer til registreringen i Sognebeskrivelsen. (Det Kulturhistoriske Centralregister), hvor fortidsmindene er registreret.



## Signaturforklaring

-  Lokalplanrådets Afgrænsning
-  Kommuneegrænse
-  Hegn
-  Port
-  Sti til Bymosen
-  Parkering P3

Natur- og golfområde på Olden  
 Allerød Kommune & Farum Kommune  
 Kortbilag 3  
 Administrationskort



**Bilag: 11.3. Høringssvar fra Ane Knarreborg og Christian von der Recke**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16478/14

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 17. december 2013 09:15  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

**Opfølgingsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

---

**Fra:** Christian von der Recke [<mailto:chr.recke@gmail.com>]

**Sendt:** 16. december 2013 23:09

**Til:** O Kommunen

**Emne:** Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

Vedr.: Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

Allerød Kommune iværksatte nabohøring, sags nr. 10/15321, før den politiske konstitueringsaftale blev offentliggjort i forbindelse med Kommunevalg 2013. Idet samtlige byrådsmedlemmer efterfølgende har tilgået denne konstitueringsaftale er der ingen tvivl om at samtlige fremsatte dispensationsansøgninger bør afslås af Allerød Kommunes Teknik- og Planudvalg.

Konstitueringsaftalen er meget klar på dette punkt: ” Der gives ikke yderligere dispensationer vedr lokalplan 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves ” og at ” Sagen om markvejen fra Vassingerød Landsby til Lillevang Skoven søges genåbnet ved at Allerød Kommune erhverver jord til formålet ”.

Den fremsendte nabohøring søger imidlertid dispensation for lokalplanen iht. parkering, hegn og stier jf. §8.6; §8.12 og §9.4 og der gøres hermed indsigelse mod disse.

Der har unægtelig været mange bristede forudsætninger for projektet *etablering af et rekreativt område på Olden* - og overordnet set ser vi ingen grund til yderligere dispensationer.

### Dispensation for manglende stier §8.6

Det vil kun være til borgernes nytte at der etableres så mange stier som muligt i området og ser ingen grund til at dette udsættes til et senere tidspunkt.

#### Dispensation for opsætning af hegn §9.4

Argumentationen der anvendes for at opretholde hegn er yderst søgt og fremsat i et komisk forsøg på at dække over formentlige reelle intentioner – at holde offentligheden ude og vildtet inde.

Det fremsættes således, at lokalplanen ikke pålægger ejeren handlepligt til at fjerne hegnsstrækninger som er etableret af tidligere ejere. Det konstateres imidlertid at der er etableret kilometervis af nye hegn – både hvor gammelt hegn var at finde og på strækninger der aldrig tidligere har været hegnet. Hvorvidt der er en sammenhæng mellem *handlepligt til at fjerne hegnsstrækninger som er etableret af tidligere ejere og etablering af nye hegn* – ja det må der kikkedes lang efter.

Ligeledes må der trækkes på smilebåndet når det begrundes med hensynstagen til *beskyttelse af unikke naturområder*. Trods den skønne natur på Olden er der næppe tale om Bialowieza i det østlige Polen og mange hegnsstrækninger, eksempelvis dem der er etableret i skel mellem opdyrket jord og golfområdet, er etableret med andre formål end beskyttelse af unikke naturområder.

Regulering af uønsket trafik har i Allerød Kommune hidtil været klaret med anvendelse af skiltning. Etablering af en elektrisk stålport ses derfor som en noget drastisk foranstaltning og næppe en praksis der skal indføres i kommunen.

#### Dispensation for etablering af parkeringsforhold §8.12

Parkering P1 og P2 jf. lokalplanens Administrationskort, Kortbilag 3, er begge beliggende ved det etableret klubhuset og dermed indenfor området der ”sikres” med jernstolper der ”skydes” op af jorden uden for åbningstid (golf/restaurant). Der forefindes dermed ingen lovlig offentlig parkering der kan anvendes når golf/restaurant er lukket eller parkering uden risiko for indespærring.

Samlet set gøres der således indsigelse mod samtlige fremsatte dispensationsansøgninger og disse forventes afslået af Allerød Kommune såfremt dispensationerne når frem til sagsbehandling med den nye konstitueringsaftalen i mente.

Med venlig hilsen

Ane Knarreborg & Christian von der Recke

Vassingerød Bygade 22

**Bilag: 11.4. Høringssvar fra Karin og Paul Erik Hansen**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16474/14

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 17. december 2013 09:14  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Naboindlæg - Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

---

**Fra:** Karin Hansen [<mailto:abkhansen@gmail.com>]

**Sendt:** 16. december 2013 18:05

**Til:** O Kommunen

**Emne:** Fwd: Naboindlæg - Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

Emne: Naboindlæg - Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

[Vedr.: Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321](#)

Vi har modtaget brev vedr. Ovenstående og skal hermed kommentere dette.

Vi ser ingen grund til at man giver yderligere dispensationer fra lokalplanen for hverken parkering, hegn, stier eller andet, da vi i forvejen betragter opfyldelsen af lokalplanen som særdeles mangelfuld, og således er området som naturområde med adgang for offentligheden allerede stærkt begrænset i forhold til den oprindelige plan, sådan som det blev vedtaget og aftalt på etableringstidspunktet.

Som færdende på Oldvej har vi gentagne gange oplevet at blive standset og udspurgt om vores ærinde af opsynsfolk fra Golfen, til trods for at vi blot benytter en offentlig ret til brugen af Oldvej.

Samtidigt kan vi se, at man lukker parkeringen ifm klubhuset med Jernstolper uden for golfens åbningstid, og således er der ingen offentlig lovlig parkering for adgangen til området.

Brugen af området for borgerne i Vassingerød/Allerød som det blev aftalt oprindeligt er da også stærkt reduceret, idet stier for offentligheden (gående/cyklende/ridende) er langt færre end planen foreskrev, og vi er uforstående over for hvorfor man har valgt at prioritere Golfens ønske om begrænsning af brugen for



kommunens borgere højere end borgerne i kommunen, som for vores vedkommende går mere end 60 år tilbage.

Tvært imod, vil vi henstille til at man fra kommunens side varetager borgerne i Allerød interesser og i særdeleshed Vassingerød borgere i højere grad i forhold til dette område, og har med stor tilfredshed noteret, at man i den politiske aftale om konstituering har aftalt følgende: "*Der gives ikke yderligere dispensationer vedr lokalplan 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves*" og at "*Sagen om markvejen fra Vassingerød Landsby til Lillevang Skoven søges genåbnet ved at Allerød Kommune erhverver jord til formålet*".

Som borgere i Vassingerød har vi derfor en klar forventning om, at forvaltning og byråd vil sikre vores interesser i denne sag fremadrettet, og det ser vi frem til – for det på høje tid at almeninteresserne i området får prioritet.

Venlig hilsen

Karin & Paul Erik Hansen

Vassingerød Bygade 15

3540 Lyngø

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---

**Bilag: 11.5. Høringssvar fra Jennifer Hansen og Flemming Petersen**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16469/14

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 17. december 2013 09:15  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Kommentar - Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321  
**Vedhæftede filer:** Besigtigelse af Oldvej den 2/4; Invitation til deltagelse på Teknik- og Planudvalgets næste møde  
**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

---

**Fra:** Hansen, Jennifer [<mailto:Jennifer.Hansen@ca.com>]

**Sendt:** 16. december 2013 22:18

**Til:** O Kommunen

**Cc:** Christian von der Recke ([chr.recke@gmail.com](mailto:chr.recke@gmail.com)); [birthenorhave@hotmail.com](mailto:birthenorhave@hotmail.com); Torben Hyst ([hyst@idetekst.dk](mailto:hyst@idetekst.dk)); [mikala@casabagge.dk](mailto:mikala@casabagge.dk); Conni Daugbjerg ([connid@mail.tele.dk](mailto:connid@mail.tele.dk)); [fam.heidemann@hotmail.com](mailto:fam.heidemann@hotmail.com); [trinenorhave@hotmail.com](mailto:trinenorhave@hotmail.com); Ane Knarreborg ([DKAKn@chr-hansen.com](mailto:DKAKn@chr-hansen.com)); Flems ([flems@flems.com](mailto:flems@flems.com))

**Emne:** Kommentar - Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Olden – Sags nr. 10/15321

### Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan 355 for natur- og golfområdet på Oldvej – Sags nr. 10/15321

Efter dialog med naboer til natur- og golfområdet på Olden har vi erfaret, at man nu har sendt nabohøring ud vedrørende dispensation fra Lokalplan 355, vedrørende stier, parkering, hegn og andet.

Vi har som Nabogruppe til området tidligere rettet henvendelse til Plan- og Teknikudvalg, ligesom vi har deltaget i møde 26/2-2013 med udvalget om spørgsmålet, og deltaget i besigtigelse af Oldvej med Udvalgsmedlemmerne den 2/4-2013 – se vedlagte.

Derfor undrer det os, at vi ikke inviteres til at kommentere når dispensationssag behandles nu.

Samtidigt konstaterer vi, at der nu er flertal i byrådet i forbindelse med den politiske aftale om konstituering som siger at : " *Der gives ikke yderligere dispensationer vedr lokalplan 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves*" og at " *Sagen om markvejen fra Vassingerd Landsby til Lillevang Skoven søges genåbnet ved at Allerød Kommune erhverver jord til formålet.*"

Derfor forventer vi, at man nu vil sikre en løsning på spørgsmålet om adgang til området mm. uden dispensationer for nogen forhold i lokalplanen, og vi medvirker gerne til dialog om løsninger som kan komme brugere af naturområdet og borgere i kommunen til gavn, og vi tillader os samtidigt, at videresende denne kommentar til deltagere i Nabogruppen som har været optaget af sagen igennem flere år.

Venlig hilsen

Jennifer Hansen & Flemming Petersen

Mosevang 3

3540 Lyngø

---

**Denne mail er scannet af Comendo A/S og fundet virusfri.**

---

**Bilag: 11.6. Høringssvar fra Orla og Mona Reymond Jensen**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16456/14

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 9. december 2013 07:27  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Plan og Byg Planchef Poul Rasmussen Naboorientering

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

---

**Fra:** Orla Reymond Jensen [<mailto:orlareymond@dlgtele.dk>]  
**Sendt:** 6. december 2013 10:06  
**Til:** O Kommunen  
**Emne:** Plan og Byg Planchef Poul Rasmussen Naboorientering

Til Poul Rasmussen

Ang. Naboorientering vedrørende dispensationsansøgning fra lokalplan nr. 355 for natur – og golfområdet på Olden.

Vi har ikke nogen indsigelser til denne dispensationsansøgning, sags nr. 10/15321.

Mvh.  
Orla Reymond Jensen  
Mona B. Reymond Jensen  
Oldvej 8  
3520 Farum

---

Denne mail er blevet scannet for virus af TDC Mailfilter.

---

**Bilag: 11.7. Høringssvar fra Politihundeskolen**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 11. marts 2014 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 16454/14

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 4. december 2013 14:40  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Sag nr. 10/15321 - Naboorientering.

**Opfølgingsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

---

**Fra:** [KVO001@politi.dk](mailto:KVO001@politi.dk) [<mailto:KVO001@politi.dk>]  
**Sendt:** 4. december 2013 14:23  
**Til:** O Kommunen  
**Cc:** [JJE024@politi.dk](mailto:JJE024@politi.dk); [FWO001@politi.dk](mailto:FWO001@politi.dk); [JPE006@politi.dk](mailto:JPE006@politi.dk)  
**Emne:** Sag nr. 10/15321 - Naboorientering.

Til Allerød Kommune.

evt. att.: Poul Rasmussen, Planchef

Kommunen har sendt sag nr. 10/15321 til naboorientering – stilet til Rigspolitechefen, Politivet 14, 1780 København V d. 08.12.13.

Politihundeskolen må desværre sige, at det er svært at forstå, hvad det konkret drejer sig om. Man kan gætte, men !

Uddyb venligst følgende spørgsmål:

- § 8,6: Gang- og cykelsti langs motorvejen – fra hvor til Bymosen – afstand til motorvej og hvornår er lejemål bragt til ophør?
- § 9,4: De Gamle Hegnsstrækninger og eventuelle Nye Hegn – hvor er de Gamle Hegn og hvor er de Nye Hegn?
- Den Nye Port er et begreb, men hvor er det fysisk henne?

Kortbilag 3 og medsendte skrivelse siger intet om ovenstående.

§ 8,12: Parkeringsareal P 3 er der ingen kommentarer til.

*Før ovenstående er besvaret må man betragte det fra kommunen udsendte som spørgsmålet: Hvor mange cm. er 157 grader?*

Med venlig hilsen

Kurt Verup Runefelt  
Politiassistent

RIGSPOLITIET **POLITI**  
Politiområdet  
Nationalt Beredskabscenter  
Politi Hundetjenesten  
Politi Hundeskolen  
Kildegårdsvej 2