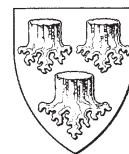




PLEJEBOLIGER VED POPPELVEJ

Lokalplan 2-303B

Marts 2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	6
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	8
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	10
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	10
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
Baggrund og formål med lokalplanen	13
Lokalplanområdets beliggenhed	13
Eksisterende forhold	14
Lokalplanens indhold	17
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	22
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	22
Allerød Kommuneplan	23
Eksisterende lokalplan	24
Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune	25
Museumsloven	25
Vejloven	25
Naturbeskyttelse	26
Miljøbeskyttelse	26
MILJØVURDERING	29
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	30
Kortbilag 2 Teknisk kort	31
Kortbilag 3 Illustrationskort	32

FORORD

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i fem uger fra den 22. december 2017 til den 26. januar 2018.

Retsvirkninger

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

Note:

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

BESTEMMELSER

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

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

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

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

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

2.2

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

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

2.3

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

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

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

3.2

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

§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1

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

4.2

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

Vej samt handicapparkering skal anlægges med fast belægning.

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

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

4.3

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

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

Note til 3.1

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

Note til 4.2

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

4.4

Delområde A udlægges til parkering.

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

Der skal etableres et antal parkeringspladser, svarende til følgende:

- 1 p-plads for hver påbegyndt 50 m² etageareal til erhverv,
- 3/4 p-plads pr. plejebolig med tilhørende fællesareal, svarende til 65 m² boligareal.
- 1 p-plads pr. 100 m² boligareal i øvrigt.

Der skal udlægges den nødvendige mængde handicap-parkering.

Parkeringsarealet skal anlægges med græsarmering.

4.5

Der skal udlægges de nødvendige arealer til cykelparkering.

§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

5.1

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

5.2

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

5.3

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

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

5.4

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

5.5

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

5.6

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

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Inden for delområde B må højst opføres 9200 kvm etageareal.

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

6.2

Inden for delområde A må kun placeres sekundær bebyggelse.

6.3

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

6.4

Bebyggelsen må opføres i højst to etager.

Note til 6.1

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

6.5

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

6.6

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

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1

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

7.2

Primære facader skal udføres i tegl, træ, beton eller en kombination af nævnte materialer. Mindre partier, facadedetaljer, fremspring, vinduer og døre i ydervægge kan dog fremstå i andre materialer, eksempelvis stål og aluminium.

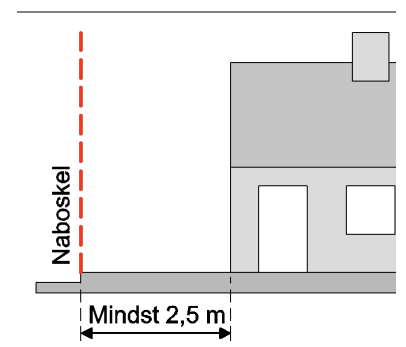
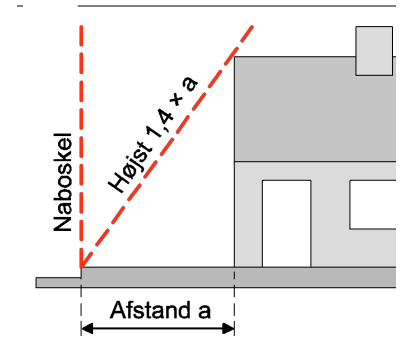
De primære facader skal fremstå i lyse nuancer for at sikre en kobling til det eksisterende byggeri, dog kan de mindre partier i facaden afvige den primære farverestriktion.

7.3

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

7.4

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



7.5

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

7.6

Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1

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

8.2

Eksisterende allébeplantning langs Banevang skal så vidt muligt bevares.

8.3

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

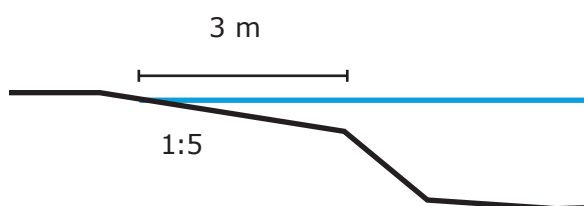
8.4

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

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

8.5

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



8.6

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

8.7

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

Der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger ud mod Banevang.

Støjvold skal begrønnes og beplantes.

Støjskærme skal beplantes.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

9.1

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

9.2

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

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.1

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

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1

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

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

11.2

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

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

11.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

11.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Jørgen Johansen
Borgmester

Morten Knudsen
Kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 22. marts 2018.

Karsten Längerich
Borgmester

Morten Knudsen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort, den 23. marts 2018.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

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

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

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

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

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

Lokalplanområdets beliggenhed

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

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



Lokalplanområdets beliggenhed

Eksisterende forhold

Omgivelser

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

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

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

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

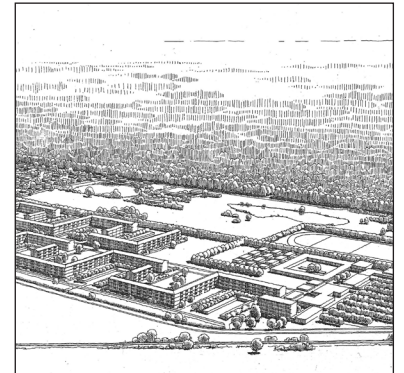
Nærmeste naboer til området er syv villaer og en etageejendom ved Bakkevej. I den nordlige ende ligger villaerne ca. 1,5 m over lokalplanområdets terræn.

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

Anvendelse

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

Parkeringsarealet er befæstet med græsarmeringssten og fremstår åbent med enkeltstående træer langs vejene. De grønne områder er anlagt med græs og omgivet af hegn



Helhedsplan for Lillerød Øst, tegnet af Skaarup og Jespersen



Villabebyggelse på Bakkevej i Horsemose Villaby



Indkøbsmuligheder på Poppelvej

tilgroet med buskads/hæk og træer, så det fremstår aflukket fra omgivende arealer.

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

Infrastruktur

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

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

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

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

Lokalplanområdet servicerer af kollektiv trafik med et busstoppested i krydset Poppelvej/Banevang. Linie 335 kører mellem Hillerød og Farum via Allerød station og

Lynge, desuden kører natbus 94N på strækningen mellem København (Rådhuspladsen) og Hillerød via Allerød station. Begge busruter med stop ved ovenfor omtalte busstoppested.

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

Støjforhold

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

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

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

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

Lokalplanens indhold

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

I umiddelbar sammenhæng med det eksisterende Skovvang Plejecenter, skal der opføres et plejecenter med plads til 40 plejeboliger, fællesrum og tilhørende servicefaciliteter. I den sydlige del af lokalplanområdet, vil et større grønt område mod syd, komme til at fungere som rekreativt område for de to plejecentre. Desuden kan området benyttes til håndtering af regnvand. Bebyggelsen placere sig så den tilgodeser plads til brandveje, støjafskærmning m.m., se kortbilag 3.

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

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

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

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

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

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det ønskede udtryk for lokalplanområdet arkitektur er lyse bygninger i grønne omgivelser. Byggeriet skal fremstå i harmoni med det eksisterende byggeri, med facader i træ, beton og lyse nuancer af rustikt murværk.

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

Adgangsforhold og parkering

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

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

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

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

Energi og miljø

Det er ønskeligt, at tagene begrønnes for at forsinke regnvand. Grønne tage absorbere CO₂ og kan desuden isolere for både varme/kulde og støj.

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

Lokalplanen lægger op til, at der afsættes tilstrækkeligt areal til håndtering af regnvand på egen grund. Hvis regnvand håndteres ved brug af forsinkelsesbassiner, stilles der krav til disse af sikkerhedsmæssige hensyn.

Bassiner og søer skal anlægges med en maksimal hældning på 1:5 på de første 3 m, målt vandret fra bassinkant (vand-spejl).

Ubebyggede arealer

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

Parkeringspladser anlægges som græsarmering. Kun selve vejene samt HC parkering anlægges som asfalterealer.

Uden for den enkelte bolig lægges, som i eksisterende Skovvang, et grønt bånd, der skaber privathed ind mod den enkelte bolig, og samtidig kan fungere som beboerens afskærmning omkring en privat terrasse.

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

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

Der skal etableres støjafskærmning af Banevang mod plejecenteret.

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

Støjafskærmningen skal etableres så, mest muligt af den eksisterende allébeplætning langs Banevang bevares.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger under Lillerød renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet.

Varmeforsyning

Der er mulighed for tilkobling til fjernvarme.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2017 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

1. det indre storbyområde ("Fingerbyens håndflade"),
2. det ydre storbyområde ("Byfingrene"),
3. de grønne kiler og
4. det øvrige hovedstadsområde.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt i byfingeren til og med Hillerød, som er defineret ved et 2 km langt bælte på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Afgrænsning af de stationsnære områder (<1200 m fra station) og de stationsnære kerneområder (<600 m fra station) sker ved den kommunale planlægning.

I det stationsnære kerneområde omkring Allerød station kan der placeres store kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser (>1500 etm.), større besøgsintensive institutioner, tæt boligbebyggelse samt butikker. Der skal i det stationsnære kerneområde tilstræbes en bebyggelsestæthed i rammeområder til kontor og centerformål på mindst 100, samt i rammeområder til boligformål på mindst 25 boliger pr. ha.

Inden for det stationsnære område kan placeres tæt boligbebyggelse, mindre kontor- og serviceerhverv (<1500 etm.). Større kontor- og serviceerhverv (>1500 etm.), lokale institutioner samt butikker kan undtagelsesvis og på baggrund af redegørelse, placeres inden for det stationsnære område.

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

Allerød Kommuneplan

Overordnede mål

Byrådets overordnede mål for kommunens udvikling de kommende år er en afbalanceret udvikling, som sikrer, at der er en balance mellem boligudbygning og udbygning med arbejdspladser, og balance mellem befolkningsudvikling og kapacitet i de kommunale ydelser. Der forventes i fremtiden en større andel ældre i kommunen.

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

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

Retningslinjer

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

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

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



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

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen *SK.B.02 for plejeboliger ved Poppelvej*, som kun må anvendes til blandet boligområde: helårsbeboelse med mulighed for mindre butikker op til 250 m² og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m² indenfor det enkelte rammeområde. Nyt byggeri må gives en maksimal højde på 8,5 m og kan opføres i en tæthed på op til 40% for rammeområdet under ét.

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

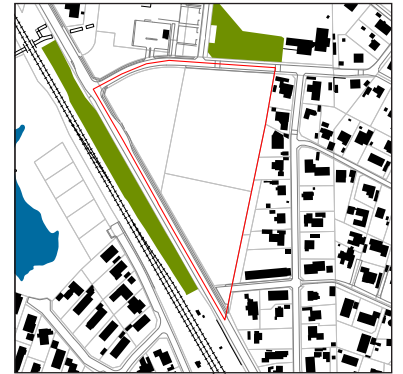
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Eksisterende lokalplan

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

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

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



Rammeområde SK.B.02 for plejeboliger på Poppelvej

Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune

Lokalplanområdet er beliggende i et fælleskloakeret område, hvor regnvand og spildevand ledes i samme ledningssystem. Der er dog særlige omstændigheder ved matrikel 6cy, Lillerød By, Lillerød, idet denne matrikel ikke tidligere har været bebygget. Der er derfor ikke betalt tilslutningsbidrag for regnvand for matriklen. Ifølge den gældende spildevandsplan kloakeres der kun for spildevand på matrikler, hvor der ikke tidligere er betalt tilslutningsbidrag for regnvand, uanset hvilket kloakopland matriklen ligger i. Det betyder, at tagvand og overfladevand skal håndteres indenfor matriklen.

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

Museumsloven

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

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27. Skulle der endvidere under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Vejloven

Opføres en bygning eller et andet anlæg af blivende art ikke med sin jordlinje i samme højde som den fremtidige vejhøjde, må bygningen eller anlægget ikke opføres i vejbygge-linjen eller i vejlinjen uden vejmyndighedens tilladelse, men skal rykkes så meget længere tilbage, at det svarer til

to gange højdeforskellen mellem bygningens eller anlæggets jordlinje og den fremtidige vejhøjde samt nødvendig bredde til passage foran bygningen eller anlægget på mindst 1,5 m, jf. vejloven.

Naturbeskyttelse

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

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

Miljøbeskyttelse

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

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

Støjgrænserne er angivet som 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.



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

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

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

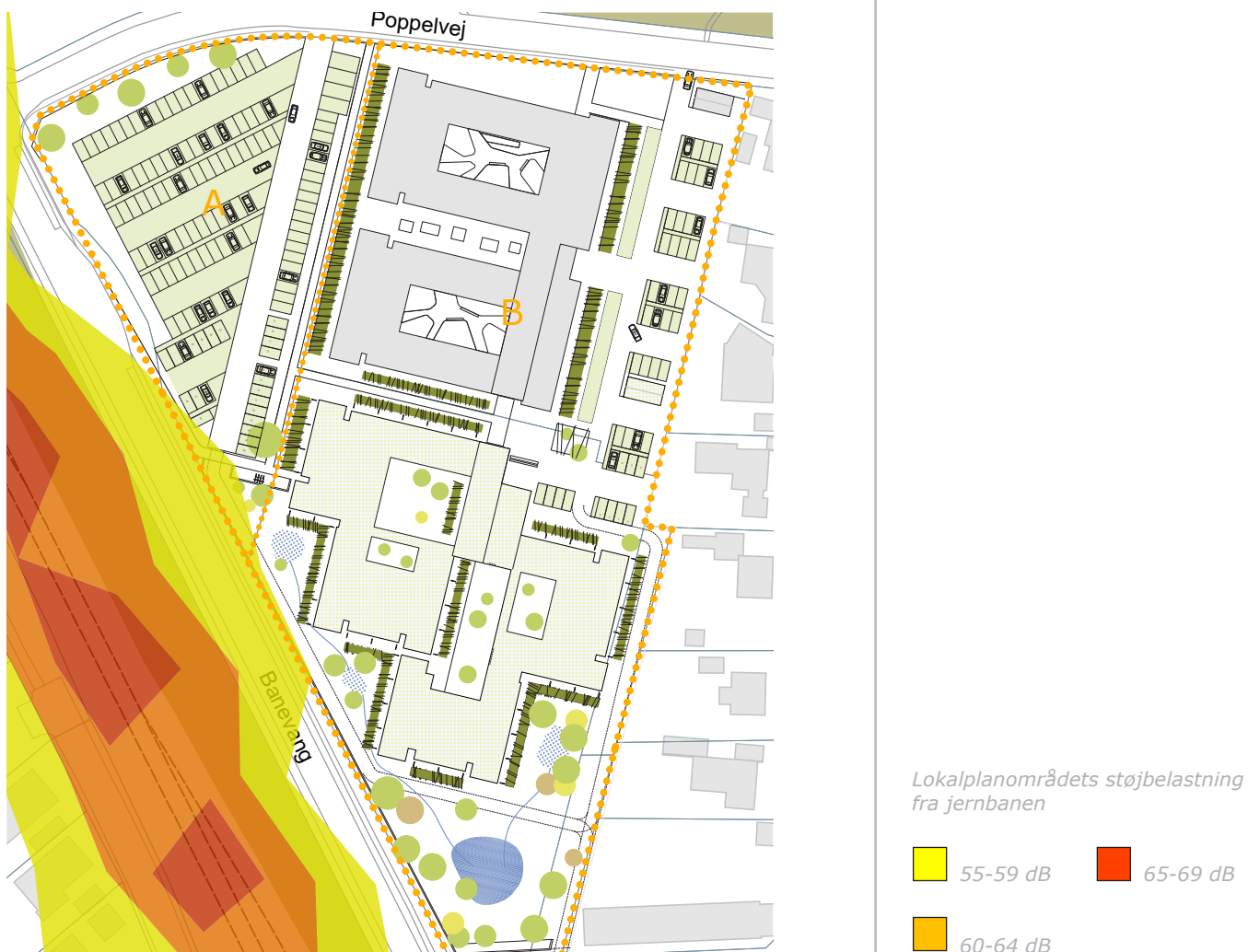
I 2009 er der foretaget støjberegninger, der viser, at de sydvestlige arealer i lokalplanområdet er belastet med mere end 58 dB støj fra Banevang. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere



de nødvendige støjafskærmningsforanstaltninger langs Banevang.

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

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

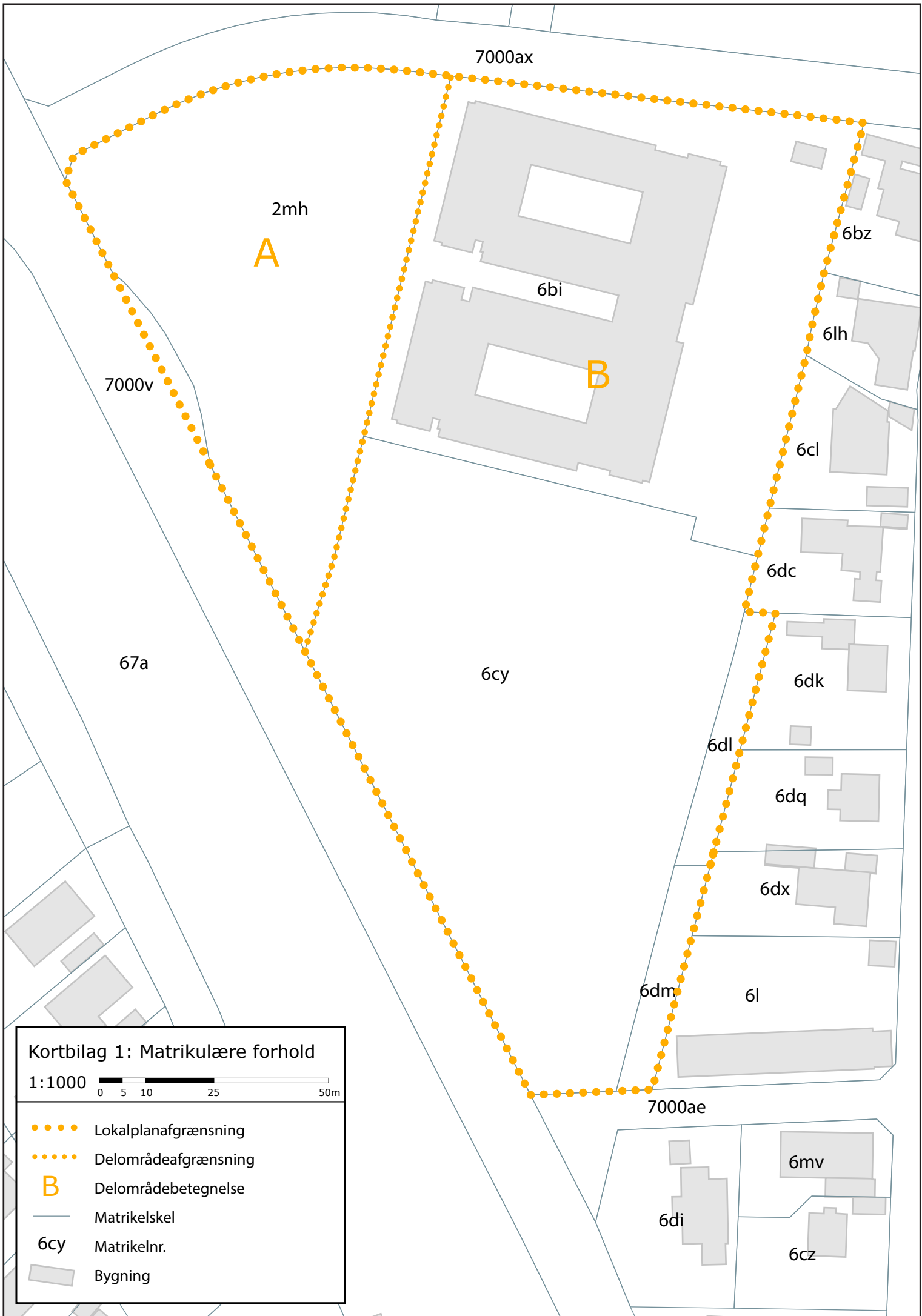


MILJØVURDERING

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

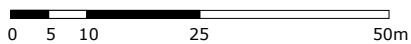
Planen vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 1, nr. 1, som projekt på lovens bilag 2, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone. Det vurderes dog, at lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, lokalplan 2-303 for plejeboliger ved Poppelvej, offentligt bekendtgjort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

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

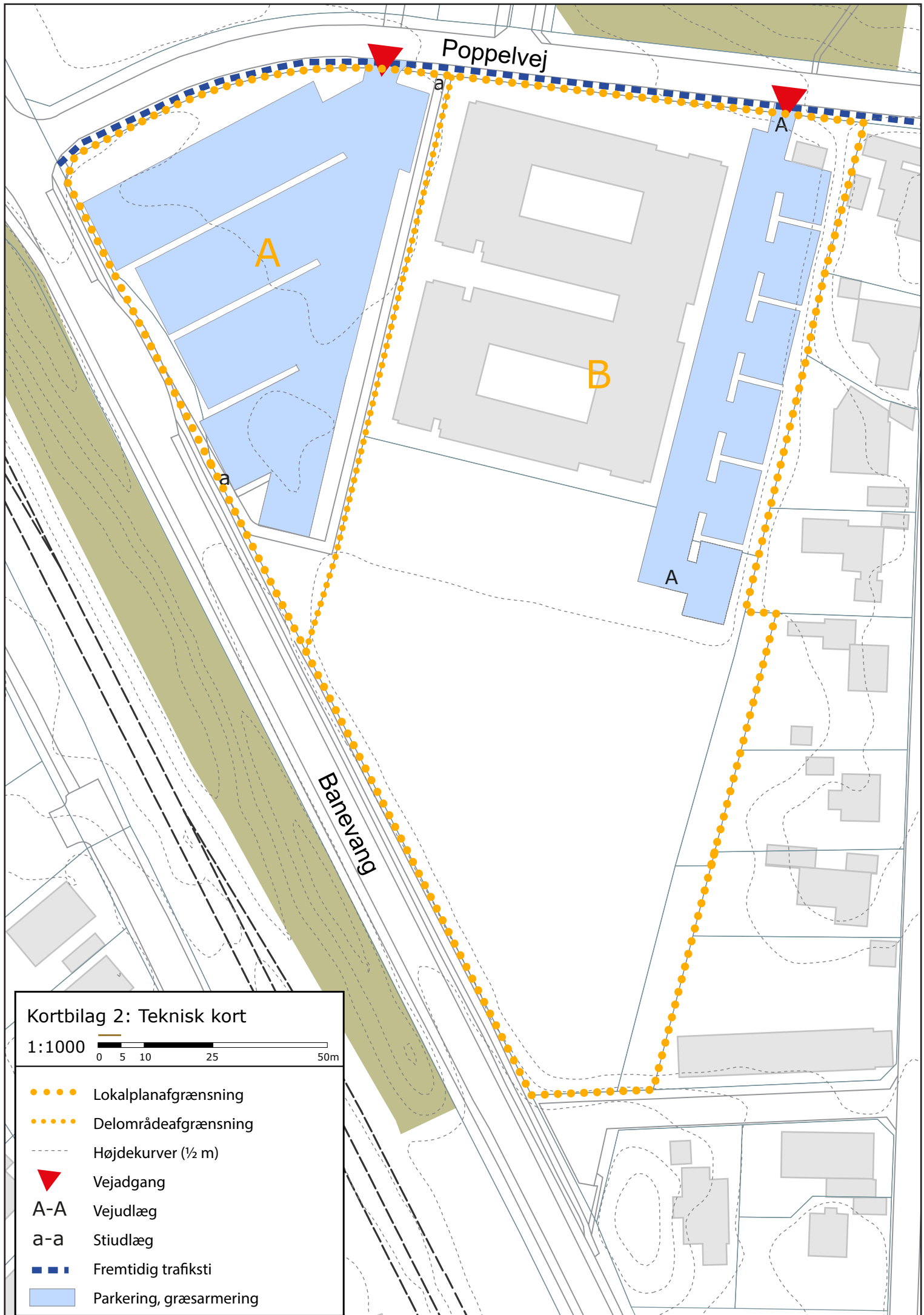


Kortbilag 1: Matrikulære forhold

1:1000



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- B Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.
- Bygning



Poppelvej

A

B

A

Banevang

a

a

A



Poppelvej

A

B

Banevang