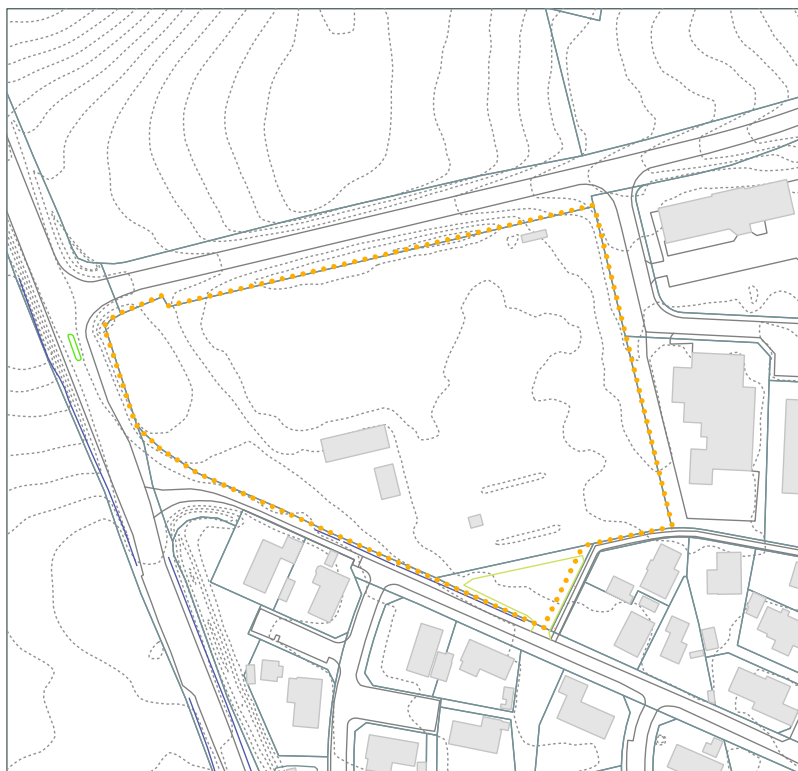


FORSLAG



Boliger ved Baunevænget

Lokalplan 3-391

September 2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	4
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 UDSTYKNING	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 MILJØ - TRAFIKSTØJ	16
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§ 12 GRUNDEJERFORENING	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	20
Baggrund for og formål med lokalplanen	20
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	21
Eksisterende forhold	23
Lokalplanens indhold	24
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	30
Museumsloven	30
Vej- og færdselsloven	30
Skovbyggelinje	30
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	31
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	31
Allerød Kommuneplan	31
Eksisterende lokalplan	32
Allerød Spildevandsplan	32
Jordforureningsloven	33
Naturbeskyttelse	33
Grundvandsbeskyttelse	34
Skovbyggelinje	35
Museumsloven	36
Landbrug	36
Miljøbeskyttelse (affald)	36
Vej- og færdselsloven	36
Støj	37

MILJØVURDERING - SCREENING 38

BILAG 39

Kortbilag 1 - Matrikelkort	39
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	40
Kortbilag 3 - Infrastruktur	41
Kortbilag 4 - Bebyggelse og ubebyggede arealer	42
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	43

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning 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. Lokalplanen kan blandt andet bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt,
- at bygninger og beplantning 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.

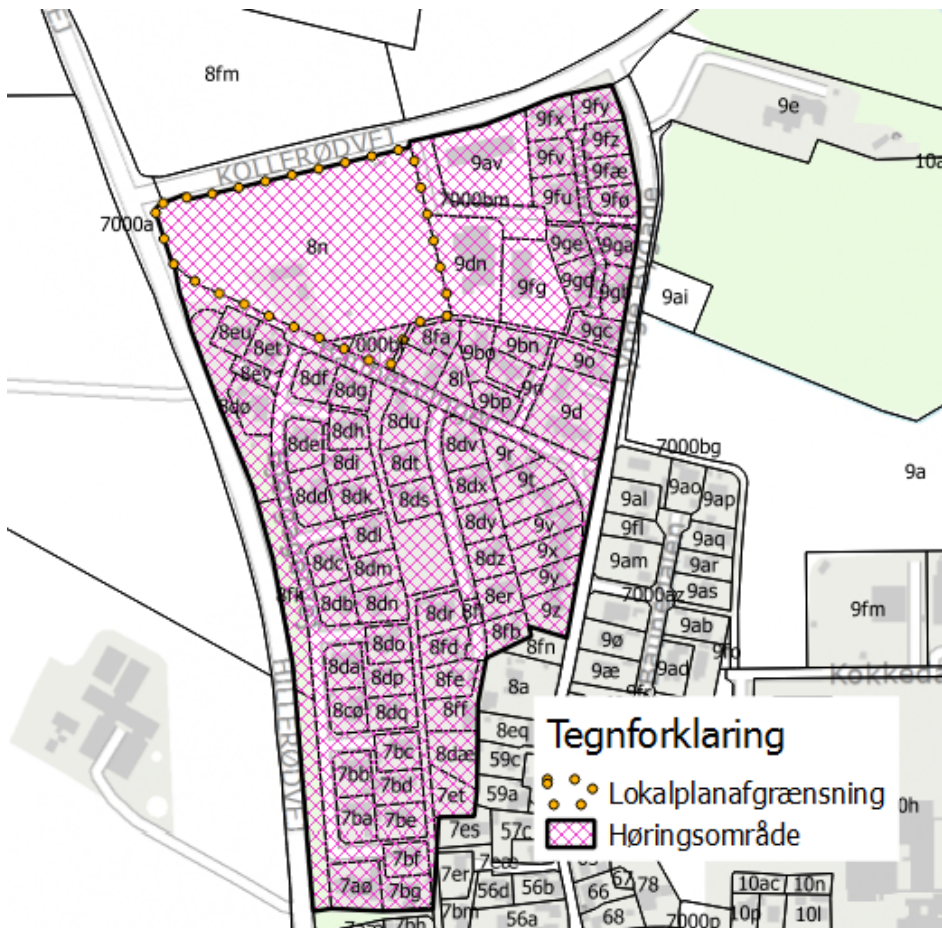
I forbindelse med lokalplanen er der gennemført en miljøvurdering, som er beskrevet i en selvstændig miljørapport. I lokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet bestemmelser, som skal forebygge, begrænse eller opveje væsentlige negative påvirkninger af miljøet ved realisering af lokalplanen.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 4 uger. I denne periode 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 § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området som er vist på nedenstående kort samt andre interessenter og organisationer.



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.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse og dobbelthuse) i 1 etage,
- at bebyggelsen placeres og udformes så der i området sikres en grøn struktur med fælles opholdsrum og grønne kiler imellem bebyggelsen, samtidig med at der sikres en klar bygrænse mod det åbne land,
- at overføre området fra landzone til byzone,
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og at der sikres tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet udgør ca. 20.400 m² og afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8n, samt del af vejarealet litra 7000bf, begge Lyng By, Lyng samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres hele arealet omfattet af lokalplanen til byzone.

Noter

I denne kolonne findes supplerende / forklarende bemærkninger til bestemmelserne.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af række- og dobbelthuse i ét plan.

Der kan indenfor planområdet etableres fællesfaciliteter såsom byttecentral, værksted, miljøstation, anlæg til fællesforsyning mv.

3.2

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

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

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet må ikke udstykkes med grunde på et areal mindre end 125 m².

Arealer til teknisk forsyning o. lign. kan dog udstykkes i mindre grunde.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Mejeribakken, som i princippet vist på kortbilag 3.

5.2

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

Der kan udlægges parkeringspladser med en beliggenhed og udformning som vist i princippet på kortbilag 3.

5.3

Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af min. 9 m, med en kørebane på min. 5 m, en cykel-/gangsti på min 3 meter og med min. 0,5 meter rabat i hver side.

Cykel- og gangsti på vej A-A anlægges i en bredde af 3 m. som vist i princippet på bilag 3. Hvor cykel-/gangstien krydser stikveje skal cykel-gangsti tydelig markeres i form af belægningsskift, opmaling/farveændring på vej eller hævet flade.

5.4

Boligvejene B-B udlægges i en bredde af min. 9 m, med en kørebane med en bredde på min. 5 m, dog med mulighed for indsnævring til 3-4 m eller etablering af anden form for vejchikane af hensyn til fartdæmpning.

5.5

Veje og dobbeltrettet gang-/cykelsti skal indrettes med en kørefast belægning, f.eks. asfalt.

5.6

Det skal sikres at regnvand fra veje, parkeringspladser og vendearealer ledes droslet til afløb eller nedsives.

5.7

Der skal anlægges parkering svarende til min. 1,5 p-plads pr. bolig.

5.8

Der udlægges areal til stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3. Stier udlægges i 1,5 meters bredde. Ved overkørslen til Baunesvinget skal der opstilles bom eller lign. som forhindrer gennemkørsel med bil.

Note til 5.7

Ifølge SBI anvisning 258, kvalitets niveau B, skal der ved et parkeringsanlægsstørrelse på 51-75 parkeringspladser, etableres 2 almindelige handicappladser (3,5 m x 5 m) og 2 p-pladser til kassebiler (4,5 m x 8 m)

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

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

6.2

Der skal reserveres de nødvendige arealer til affaldshåndtering på de enkelte ejendomme, samt til miljøstationen, som vist på bilag 4.

6.3

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

6.4

Der skal udlægges de nødvendige arealer til anlæg til regnvandshåndtering til nedsivning, opsamling og forsinkelse af regnvand.

6.5

Der skal etableres støjafskærmning imod Mejeribakken, Kollerødvej og Hillerødvej i det omfang det er nødvendigt for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis vejstøj og virksomhedsstøj kan overholdes.

Imod Kollerødvej og Mejeribakken kan støjafskærmning opføres som støjhegn, imod Hillerødvej kan støjafskærmning desuden udføres som en terrænbearbejdning i form af et amfiteater.

Note til 6.3

Der kan opstilles affaldsfraktioner til eget behov ved de enkelte boliger.

Note til 6.4

Er der behov for at etablere bassin til opmagasinering og forsinkelse af overfladevand (vejvand/tagvand), skal det dimensioneres således at overfladevand ved opstuvning i terræn højst når op til laveste hussokkel en gang hvert 25. år og i øvrigt etableres efter aftale med forsyningsselskab og Allerød Kommune.

Note til 6.5

Terrænbearbejdningen udformes som et amfiteater der virker støjafskærmende og samtidig bidrager positivt til kvaliteten af de fælles fri- og opholdsarealer.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Beboelsesbygninger skal placeres indenfor de angivne byggefeltet, som i princippet vist på kortbilag 4.

7.2

Der kan maksimalt etableres 4.000 m² boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet. Dertil kommer sekundære bygninger som skure, affaldsbygninger, legehuse, fællesfaciliteter og lignende.

Etagearealet skal have følgende fordeling af etageareal på de enkelte byggefeltet:

- B1: 680 m²
- B2: 510 m²
- B3: 390 m²
- B4: 220 m²
- B5: 300 m²
- B6: 220 m²
- B7: 390 m²
- B8: 390 m²
- B9: 390 m²
- B10: 510 m²

Mellem de enkelte byggefeltet kan etagearealet for anvendelse jf. 3.1 justeres med +/- 15% i forbindelse med detaljprojekteringen.

7.3

Beboelsesbygninger må opføres i én etage og med en maksimal højde på 6,5 m.

7.4

Der må til hver bolig kun opføres ét skur med et maks. bebygget areal på 4 m².

Der må ikke opføres andre sekundære bygninger, overdækninger eller lignende.

Note til 7.2

Bebyggelsen opføres som en samlet bebyggelse i overensstemmelse med udbudsbetingelser og konkurrenceforslag, som ligger til grund for udarbejdelse af lokalplanen.

Det samlede antal etagemeter til boligbebyggelse jf. § 7.2 svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 20 for lokalplanområdet under ét.

Det maksimale etageareal pr. byggefelt fordeles på de enkelte boliger.

Etageareal, der ikke udnyttes indenfor et byggefeltet, kan i begrænset omfang, overføres til andre byggefeltet.

Fastsættelsen af forholdsvis små byggefeltet sikrer at der friholdes store fællesarealer samt overensstemmelse med kommuneplanrammen som fastsætter at den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét til 40%

På boliggrunde må jf. 7.4 kun opføres et skur. Andre sekundære bygninger skal placeres på fællesarealerne i henhold til rammerne fastsat i bestemmelse 9.1 og 9.2

7.5

Skure må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af skurets ydervægge eller tag dog være højere end 2,5 m over terræn.

7.6

Der må opføres maksimalt 150 m² uopvarmede fællesfaciliteter indenfor bytorvet.

De uopvarmede fællesfaciliteter på bytorvet må opføres i maksimalt én etage og med en maksimalhøjde på 6,5 meter.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

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

8.2

Facader på beboelsesbygninger skal fremstå i skifer, pudset overflade eller med pladebeklædning.

Mindre delpartier, max 30 % af den samlede facade, kan udføres i træ, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

Behandlede eller malede overflader skal fremstå i nuancerne sort, grå, brun, sandfarvet eller hvid.

8.3

Tage må ikke overskride en taghældning på max. 35 grader. Tage kan udføres som flade tage, saddeltage eller ensidig taghældning.

8.4

Tage skal udføres som grønne tage eller i matte sorte tagsten, naturskifer, sort tagpap eller grå fibercementskifer med mat overflade.

8.5

Vinduesrammer kan udføres i træ og/eller aluminium.

8.6

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.) må ikke indeholde kobber eller bly.

Nedsivning af tagvand fra tage eller tagrender, der afgiver miljøfremmede stoffer, herunder zink vil kun kunne tillades under skærpede vilkår, som kommunen stiller.

8.7

Sekundære bygninger skal udføres i samme materialer som beboelsesbygningerne, jf. §§ 8.2 og 8.4 eller i træ.

8.8

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra vinduer og i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

8.9

Solenergianlæg må integreres i beboelsesbygningernes samt evt. fælleshus skrånede tagflader, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbigående.

Anlægget skal holdes indenfor bebyggelsens maksimale højde jf. §§ 7.3 og 7.6

8.10

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

Fritstående orienteringstavler må have en maksimal højde på 1,2 m over terræn.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Fællesområder

9.1

Bytorvet markeret som i princippet på kortbilag 4 udlægges til fælles fri og opholdsareal i form af bytorv med mulighed etablering af anlæg til regnvandshåndtering (LAR) og opførelse af uopvarmet bebyggelse til fx byttecentral eller hobbyværksted og anlæg til fællesforsyning.

9.2

Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer som i princippet vist på kortbilag 4.

Der må indenfor de fælles fri- og opholdsarealer opføres en miljøstation, som vist på kortbilag 4, herudover må der ikke opføres bygninger, herunder skure og mindre sekundære bygninger, ud over hvad der kan være nødvendigt for drift og pleje af området.

Der må opføres legepladser, sportsfaciliteter mv.

Der må opføres tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets lokale forsyning.

9.3

De fælles fri- og opholdsarealer bør indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering.

Beplantningen skal fremstå med den størst mulige variation i beplantningen, dog alle hjemmehørende arter. Beplantningen skal placeres så kig imellem kilerne, som vist på kortbilag 4 sikres.

Der må indenfor fri- og opholdsarealerne etableres fælles køkken/nyttehaver til områdets beboere, disse er undtaget fra kravet om hjemmehørende arter.

Eksempler på hjemmehørende arter:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmblostmest), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg og Vorte-birk.

Mindre træer (op til 15 m):

Bened, Hassel, Hylde, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

Buske:

Dunet gedeblad, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend



hvidtjørn



mirabel

Private haver - hegning

9.4

- Skel i private haver må kun afskærmes med bøgehæk med en maksimal højde på 1,8 meter.
- I skel mod nabo må der i stedet for bøgehæk etableres fast træhegn. Hegnet skal placeres op til facaden og må gives en højde på max 1,8 m og en længde på max 3,5 m.

Uanset ovenstående må skure placeres i henhold til § 7.5

Eksisterende beplantning

9.5

Eksisterende beplantningsbælte mod Kollerødvej samt langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod Mejeribakken, som vist på kortbilag 2, skal bevares.

Beplantningsbæltet langs nordligt skel mod Kollerødvej skal bevares i en bredde af 2 meter. Beplantningsbæltet langs østligt skel, mod Mejeribakken, skal bevares i en bredde af 1 meter.

Dog må der opføres et støjhegn/støjskærm mod Kollerødvej og Mejeribakken.

Terrænregulering / amfiteater

9.6

Veje, stier, anlæg og bebyggelser skal i videst mulig omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn.

Langs planområdets afgrænsning imod Hillerødvej samt imod det nordvestlige hjørne ved Kollerødvej må der terrænreguleres til etablering af støjafskærmning / amfiteater.

Overskudsjord fra etablering veje, stier, anlæg og bebyggelser må bruges til etablering af støjafskærmning / amfiteater.

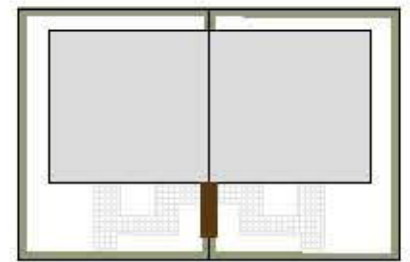


Illustration af tæt-lav bebyggelse med hæk i skel mod vej og fællesområder og hegn i skel mod nabo. Hegnet er placeret direkte op til facaden og har en længde på 3,5 meter, det går ikke helt ud til skel da haven i eksemplet er ca 5 meter dyb.

Note til 9.5

Størstedelen af træerne i beplantningsbæltet mod øst står udenfor lokalplan-området, på et areal som er omfattet af gældende lokalplan nr. 3-389. Bevaring af beplantningsbæltet er sikret i lokalplan 3-389 Erhverv og boliger ved Mejeribakken.

Tilladelse til fældning af bevarelsesværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

Regnvandshåndtering

9.7

Indenfor fællesarealerne skal der etableres anlæg til regnvandshåndtering.

Regnvandsbassiner der anlægges som søer, skal anlægges som naturlige søer med hældning på maksimalt 1:5 både over og under vandspejl.

9.8

På ubebyggede arealer i øvrigt kan der etableres anlæg til regnvandshåndtering såsom vandrender, regnbede, nedslivningsarealer og vandhuller m.fl.

Belysning

9.9

Udendørs belysning på bygninger, i haver samt ved stier, veje, adgangs og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, der sikrer imod blændingsgener.

På fællesarealer samt parkeringsarealer og stier skal udendørs belysning udføres som parkbelysning i form af parklamper eller pullerter med en lyspunkthøjde på højst 4,0 m.

§ 10 MILJØ - TRAFIKSTØJ

10.1

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

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres de nødvendige vej- og sti- og parkeringsanlæg. Ved overkørslen til Baunesvinget skal der opstilles bom eller lign. som kan forhindre gennemkørsel med bil.

11.2

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal støjafskærmning jf. § 6.6 være etableret, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende værdier for trafikstøj og Ekstern støj fra virksomheder kan overholdes uden.

11.3

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal grundejerforeningen jf. § 12.1 være etableret.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for brugere og ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

12.2

Grundejerforeningen etableres i forbindelse med udbygningen af området, og senest når Allerød Byråd kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af kommunen.

12.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af lokalplanområdet fællesarealer og -anlæg. (det kan for eksempel være fælles regnvandssystemer, stianlæg mv.)

12.4

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

12.5

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.

12.6

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

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget

13.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og 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.

13.2 Dispensation

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 Allerød Kommune skønner, at høringen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

13.3 Servitutter

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 virkeliggørelse af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 18. september 2018.

Karsten Längerich
Borgmester

Morten Knudsen
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget besluttede den 21. april 2015 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplanen for boliger ved Baunesvinget.

Byrådet besluttede d. 22. juni 2017 at udbyde et areal til boliger i en konkurrence. Lokalplanforslaget for Baunevænget er udarbejdet på baggrund af det vundne bud og skitseprojekt.

Lokalplanområdet udgør et af 5 arealer som i Kommuneplan 2017-2029 er udlagt til boligformål. Allerød Kommune forventer en befolkningstilvækst, hvorfor der er et behov for nye boligområder i kombination med fortætning af eksisterende. For Lyng-Uggerløse udgør planområdet det sidste ubebyggede areal som i kommuneplanen er udlagt til boliger.

Lokalplanområdet ligger i Lynges nordlige afgrænsning. Arealerne nord og vest for planområdet udgøres af åbne marker. Hovedformålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt og bæredygtigt boligområde hvor bebyggelsen fremstår som med et samlet udtryk, samtidig med at der sikres variation i boligtyperne og derved kan opnås en varieret beboersammensætning.

Området udlægges til helårsboligformål i form af rækkehuse og dobbelthuse i ét plan. Det tilstræbes at der skabes et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

Bebyggelsen struktureres i en fingerplanstruktur hvor grønne kiler løber ind imellem rækker af bebyggelse.

Færdsel for bløde trafikanter prioriteres højt, og der skal skabes en sikker afvikling af trafikken inden for området. Området vejbetjenes fra Mejeribakken, via en ny overkørsel hertil.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i det nordligste Lynges op til hjørnet af Hillerødvej og Kollerødvej.

Lokalplanområdet udgør ca. 20.400 m² og omfatter matr. nr. 8n, samt del af vejarealet litra 7000bf begge Lynges By, Lynges.

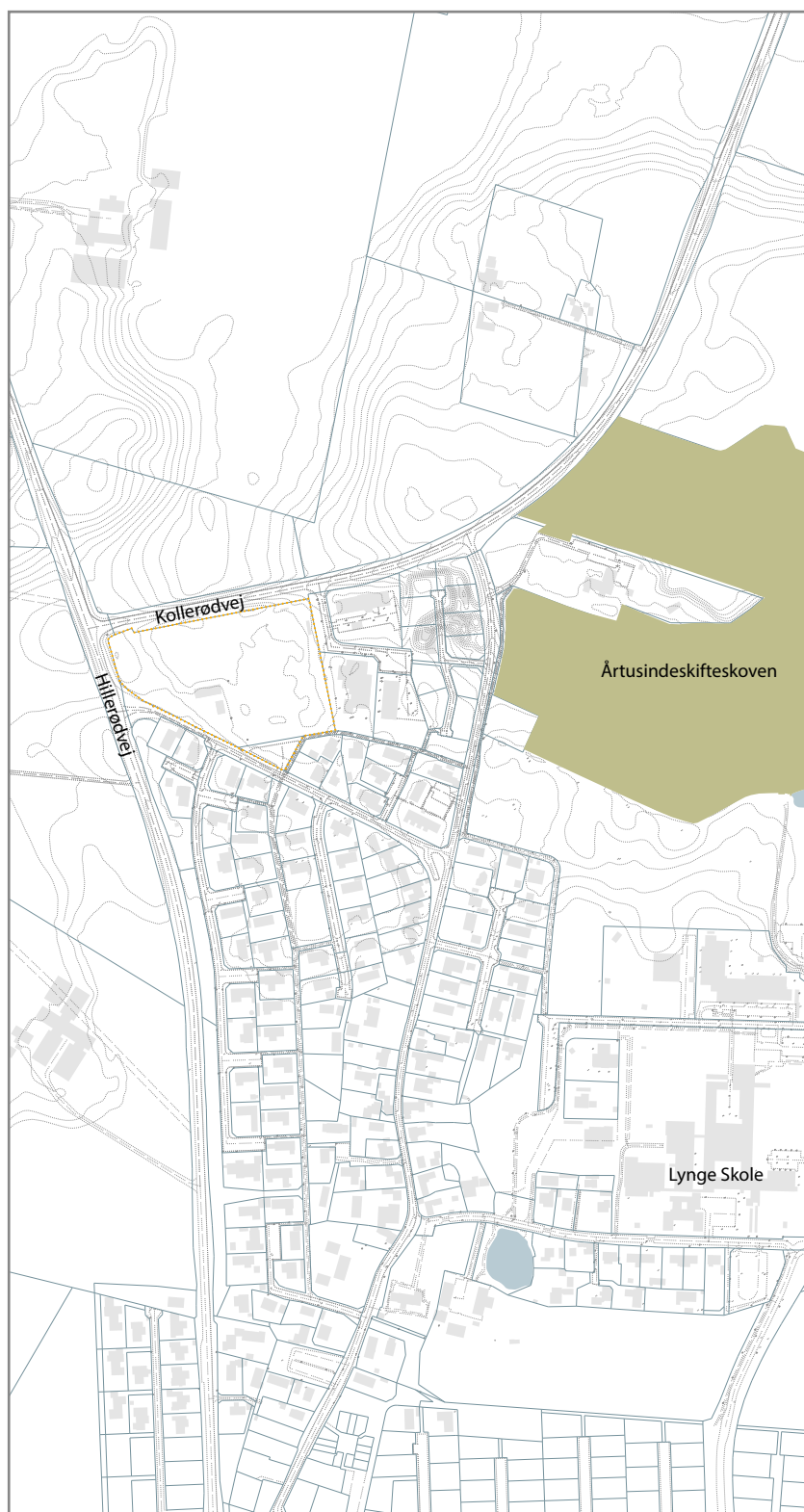
Lokalplanområdet er beliggende i landzone, ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Mod nord og vest for planområdet er åbent land med marker og mindre landbrug. Mod øst ligger først et mindre erhvervsområde med lettere erhverv i miljøklasse 1-2 og en Røde Kors skole og dernæst et boligområde som grænser op til Årtusindeskifteskoven. Mod syd grænser lokalplanområdet op til et boligområde med åben lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i nærhed til offentlig og private servicefunktioner. Indenfor en radius af 400-600 meter fra lokalplanområdet ligger Lynges Skole og SFO samt dagtilbud for børn i alderen 0-6 år. Indenfor 1 km fra planområdet ligger Lynges Bytorv og Plejecenter Lyngeshus.



Ortofoto, forår 2017 og lokalplanafgrænsning. Planområdet består af en græsflade omkranset af læhegn imod øst, nord og vest. Et mindre areal beplantet med nåletræer ligger på den østlige side af læhegnet ud imod Hillerødvej.



Lokalplanområdet er beliggende syd for Kollerødvej og ud til Hillerødvej i den nordlige afgrænsning af Lynge.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er senest udnyttet som idrætsareal. På arealet er to eksisterende bygninger der har været anvendt til spejderhytter. Det åbne areal består af græsplæne, samt et mindre antal petanquebaner.

I den nordvestlige del af lokalplanområdet anvendes et mindre areal til dyrkning af nåletræer. Vejarealet i den sydlige del af lokalplanområdet anvendes til grusparkeringsplads.

Terræn og landskab

Lokalplanområdet udgøres af en relativt plan græsbeklædt flade, som er karakteristisk indrammet af markante læhegn langs øst, vest og nord, i form af høje træer i flere lag.

Natur

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegninger af biologiske værdier eller lavbundsarealer. De brede levende hegn langs lokalplanområdets afgrænsning imod syd, vest og nord kan bl.a. huse fugle og insekter.

Infrastruktur

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige afgrænsning af Lynges med vejadgang fra Mejeribakken, som har overkørsel til Kollerødvej.

Området er let at komme til med og fra både regionale trafikveje og Hillerødmotorvejen.

Nærmeste offentlige transport er buslinje 336, stoppestedet er beliggende ca. 900 m fra lokalplanområdet. Buslinjen kører imellem Lynges - Allerød st. - Enghaven Nord. Fra Allerød st. er der S-togsforbindelse til blandt andet Hillerød.

Ca. 1,5 km syd for planområdet stopper buslinje 310R som kører imellem Frederikssund st. og Farum St.

Forbindelsesvejene til de to nærmeste byer, Lillerød og Slangerup er ikke forsynet med cykelstier.



Eksisterende bebyggelse



Petanquebaner og græsflade set igennem læhegn.



Foto viser hjørnet af Mejeribakken og Kollerødvej. Lokalplanområdet ligger til venstre skjult bag de brede læhegn som bevarer.

Til højre (mod nord) ses det åbne land, og den skarpe afgrænsning som lokalplanområdet udgør.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til helårsboligformål i form af rækkehuse og dobbelthuse i ét plan. Boligerne kan opføres indenfor de på kortbilag 4 udpegede byggefeltter.

For at sikre alle beboere adgang til grønne arealer og fællesskaber udlægges et fælles område med et bytorv samt fælles fri- og opholdsarealer.

Indenfor bytorvet kan der etableres uopvarmet bebyggelse til fx byttecentral eller værksted og anlæg til fællesforsyning. I de fælles fri- og opholdsarealer kan etableres en miljøstation samt bebyggelse som er nødvendig for områdets drift, opholdsmiljøer, køkkenhave, legepladser mv. Der kan desuden etableres et amfiteater til brug for områdets beboere.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes via en ny overkørsel til Mejeribakken. Fra Mejeribakken er der forbindelse til Kollerødvej.

Internt i lokalplanområdet udlægges boligveje som vist på kortbilag 3. Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af min. 9 meter med en kørefast belægning, fx. asfalt med en kørebredde på min. 5 meter og en dobbeltrettet gang-/cykelsti med fast belægning og en bredde på min. 3 meter. Boligvejene B-B udlægges i en bredde af min. 9 meter med en kørefast belægning på min. 5 meter, dog med mulighed for indsnævring til 3-4 meter eller anden form for vejchikane af hensyn til fartdæmpning. Bredden på boligvejene sikrer mulighed for at parkere i vejsiden. Alle boligvejene afsluttes med en vendeplads.

Der etableres parkeringspladser indenfor vejudlægget på boligvejene B-B. Dertil kommer udlæg af mindre parkeringspladser langs adgangsvej A-A.

Der udlægges parkeringspladser svarende til 1,5 p-plads pr. bolig svarende til min. 60 parkeringspladser ved 40 boliger.

Der er mulighed for at etablere stier som skaber forbindelse videre fra enderne på boligveje B-B. Desuden skabes en stiforbindelse fra lokalplanområdet til Bjergagervej og Baunesvinget. Stiforbindelsen hertil udformes med bom eller lign. som forhindrer gennemkørsel med biler. Stierne indenfor området udlægges i min. 1,5 meters bredde.

Bebyggelsen

Bebyggelsen struktureres i en mini fingerplanstruktur hvor grønne kiler løber ind imellem rækker af bebyggelse.

Ved disponeringen af arealet er det store fælles fri- og opholdsareal prioriteret højt.

Bebyggelsen består af en blanding af rækkehuse og dobbelthuse, som må opføres i op til 6,5 meters højde.

Disponeringen af området med mindre boliger bestående af dobbelt- og rækkehuse sikrer, at der kan opføres varieret bebyggelse, som kan imødekomme mange livsfaser herunder både familielivet og seniorlivet.

Herved skabes en god grobund for en blandet ny bydel i Lynge med en varieret beboersammensætning, der kan øge attraktionen for området fremadrettet.



Illustration af fingerplanen, fingrene udgør byfingrene og mellemrummene imellem fingrene de grønne kiler.

Oversat til en minifingerplan for bebyggelsen, så udgøres fingrene af rækker af bebyggelse imens mellemrummene udgøres af boligveje og grønne kiler.

*Visualisering
Eksempel på hvordan facadeudtrykket kan blive.*



Boligerne indenfor lokalplanområdet skal opføres med en ensartet karakter, hvad angår farver, materiale og arkitektonisk udtryk.

Facader i lokalplanområdet skal fremstå i skifer, pudset facade eller pladebeklædning, med mindre delpartier træ. De mindre delpartier kan højst udgøre 30% af facaden.

Behandlede eller malede facader skal fremstå i nuancerne sort, grå, brun, sandfarvet eller hvid.

Tage skal udføres som grønne tage eller i matte sorte tagsten, naturskifer, sort tagpap eller grå fibercementskifer, og tagene skal fremstå som flade tage, som saddeltage eller med ensidig taghældning med en maksimal taghældning på 35 grader.



Eksempel på facadematerialer, pladebeklædning, træ, puds og skifer.



Illustrationsskitse der viser et eksempel på bebyggelse, der kan etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.



Beplantning, natur og ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal både fungere som et aktivt oplevelseslandskab for beboerne samtidig med, at de skal løse praktiske opgaver såsom indsamling og forsinkelse af regnvand og afskærmning af støj mod vejarealerne på en enkel og oplevelsesrig måde. De ubebyggede arealer er udlagt til fællesområde og fælles fri- og opholdsarealer.

Fælles fri- og opholdsarealer

De fælles fri- og opholdsarealer udgør de grønne kiler i mini-fingerplanen som området er disponeret efter. 'Fingrene' skal indrettes og beplantes ud fra en samlet disponering således, at der kan opnås en god helhedsvirkning.

Beplantningen i delområdet skal fremstå med størst mulig variation i beplantningen, dog skal alle planter være af hjemmehørende arter.

De fælles fri- og opholdsarealer er tænkt som 'det vilde landskab' der i skala og plejeniveau står i kontrast til 'det plejede landskab' som udgøres af private haver, vejtræer og hække.

Indenfor de ubebyggede arealer må etableres faciliteter såsom legeplads, idrætsfaciliteter, bålsted, nyttehaver mv. Nyttehaver er ikke omfattet af kravet om hjemmehørende arter.

Bevaring af beplantningsbælter

Beplantningsbælte mod Kollerødvej mod nord samt langs lokalplanområdets østlige afgrænsning udpeges som bevaringsværdige.

De bevaringsværdige beplantningsbælter står kun delvist indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at beplantningsbæltet mod Kollerødvej skal bevares i en bredde på 2 meter indenfor lokalplanområdet, imens beplantningsbæltet imod lokalplanens østlige skel skal bevares i 1 meters bredde indenfor lokalplanområdet. Det svarer til at der bevares et samlet bælte med en bredde på ca. 8 meter. Den del af beplantningsbæltet som mod øst står udenfor lokalplanområdet er sikret i gældende lokalplan nr. 3-389 for et erhvervs og boligområde ved Mejeribakken.

Mod Mejeribakken, som generelt består af større bygninger, sikrer bevaringen af beplantningsbæltet, at der fastholdes en blid overgang til bebyggelsen øst for planområdet.

Støj

Lokalplanområdet er udsat for trafikstøj fra Hillerødvej og Kollerødvej.

Øst for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde for lettere erhverv (virksomhedsklasse 1-2). Der er en mindre risiko for støjpåvirkning fra virksomhederne.

For erhverv omfattet af virksomhedsklasse 2 anbefales en afstand på 20 meter imellem virksomheder og boliger. Formålet med anbefalingen er at sikre imod, at boliger påføres gener eller at virksomheder stilles overfor nye, større miljøkrav.

I nærværende lokalplan er de vejledende afstandskrav imellem boliger og virksomheder fraveget, i stedet er der givet mulighed for at der kan opføres støjhegn/støjskærm såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

For at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for henholdsvis trafik og virksomhedsstøj overholdes er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at der i det omfang det er nødvendigt skal etableres støjafskærmning imod Mejeribakken, Kollerødvej og Hillerødvej.

Mod Kollerødvej og Mejeribakken giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres støjhegn/støjskærm.

I planområdets nordvestlige hjørne fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at der kan etableres et amfiteater, som dels fungerer som et aktiv for boligbebyggelsens beboere og samtidig vil virke skærmene mod støj fra Hillerødvej og Kollerødvej.

Fællesareal - bytorv

Der udlægges med lokalplanen et fællesareal i form af bytorv. Bytorvet udgør håndfladen i minifingerplanen indenfor området.

På pladsen må opføres miljøstation, uopvarmet bebyggelse til fx byttecentral eller værksted og anlæg til områdets forsyning. Derudover kan pladsen også anvendes til regnvands-håndtering.

Private haver

Langs boligerne etableres mindre private haver, som danner en kontrast til den større skala i kilerne. Lokalplanen giver mulighed for, at haverne kan afskærmes med bøgehække, i op til 1,8 meters højde.

For at give mulighed for at opnå yderligere privatliv på terassen giver lokalplanen mulighed for at der i forlængelse af bebyggelsen i skel imod nabo må etableres træhegn med en højde på maksimal 1,8 meter og en længde på maksimalt 3,5 meter.

Vandforsyning og spildevand

Vand leveres af Lynge Vandværk.

Området er i Allerød Kommunes spildevandsplan beliggende i et område der er udlagt til separatkloakering med nedsivning af tagvand.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tilsluttes naturgas og der må ikke installeres oliefyr.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

TILLADELSER FRA ANDRE

MYNDIGHEDER

Museumsloven

Museum Nordsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser vedr. nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. Museumsloven.

Vej- og færdselsloven

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Allerød Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 49 – 50.

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje.

Allerød Kommune vil i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen for lokalplanens område, idet en reduktion vil medføre en administrativ forenkling.

Såfremt en reduktion ikke imødekommes skal der søges om dispensation forud for ny bebyggelse beliggende indenfor skovbyggelinjen. Allerød Kommune er dispensationsmyndighed.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

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

Lynge er beliggende i det ydre hovedstadsområde, hvor kommuneplanlægningen skal sikre, at byudviklingen er af lokal karakter og sker som en afrunding af bysamfund.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af 4.000 m² boligbebyggelse. Det er Allerød Kommunes vurdering, at lokalplanens rummelighed har karakter af afrunding af Lynge og tjener til at dække et lokalt boligbehov.

På baggrund af dette vurderer Allerød Kommune at lokalplan-områdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet, som er en del af bysamfundet Lynge-Uggeløse udlagt til nyt boligområde.

I henhold til kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer er området udlagt til lav boligbebyggelse. Indenfor områder udpeget til lav boligbebyggelse kan der opføres villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse og lignende.

I alle typer af boligområder skal fællesarealer prioriteres højt, eksempelvis ved trafikforanstaltninger så en del af vejarealet kan udnyttes til fælles opholdsformål. Allerød Kommune ønsker at sikre en bæredygtig udvikling, herunder at sikre en arkitektonisk kvalitet såvel i de enkelte bygninger som i rummene mellem husene.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme LU.B.17 Boligbebyggelse ved Baunesvinget, som udlægger området til boligområde. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker, erhverv og offentlige institutioner som kan indpasses i området uden gene for omgivelserne.

Arealet er beliggende i landzone, men med fremtidig zone-status som byzone. Kommuneplanrammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40 % for området under ét, en maksimal bebyggeshøjde på 8,5 m samt et maksimalt antal boliger fastsat til 40 boliger.

Endelig fastsættes at landskabelige kvaliteter, beplantning, vådområder, terrænformer mv. i videst muligt omfang bevarer samt, at det skal sikres, at Miljøstyrelsens til enhver til gældende vejledende grænseværdier for støj skal være overholdt.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af forslag til lokalplan nr. 3-391 For et boligområde ved Baunesvinget i Lyngø. Lokalplanforslaget er vedtaget som forslag d. 17.09.2015. Lokalplanforslaget har ikke længere relevans, da de midlertidige retsvirkninger er ophørt.

Lokalplanforslaget vil bortfalde såfremt det ikke er endelig vedtaget efter 3 år.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune. Området ligger i kloakopland LG, der er udlagt til separatkloak med nedsivning af tagvand. Husspildevand skal afledes til forsyningselskabets spildevandskloak mens tagvand skal nedsives lokalt. Overfladevand fra veje o.lign. kan enten renses og nedsives lokalt eller forsinkes og afledes til forsyningselskabets kloak.

Spildevandsplanen fastsætter retningslinjer om, at der ikke må etableres nye flader der indeholder kobber eller bly, samt at der ikke må nedsives regnvand indeholdende zink.

For at sikre at vandet ikke indeholder zink skal zinken enten være coated eller det afledte vand skal renses igennem filtermuld inden det må nedsives. En sådan løsning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Der stilles vilkår for rensning og/eller forsinkelse i de nedsivningstilladelser hhv. tilslutningstilladelser, der meddeles grundejerne ved nedsivning hhv. tilslutning til kloak.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret forurenede arealer.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses jf. jordforureningslovens § 71 og Allerød Kommunes miljømyndighed kontaktes

Lokalplanområdet vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og lokalplanarealet er dermed undtaget fra områdeklassificering.

Ved opførelse af boliger inden for lokalplanområde, skal ejer eller bruger sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig, fast belægning. Jf. jordforureningslovens § 72b.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov, beliggende ca. 2,8 km syd for lokalplanområdet.

Områdets anvendelse afleder ikke vand eller lignende til dette område og vurderes derfor ikke at påvirke dette natur 2000-område.

Slutrecipient for vandets afledning er Natura 2000-området Roskilde Fjord og Isefjord. Regnvandsafledningen vurderes ikke at være anderledes end den nuværende regnvandsafledning fra resten af store dele af byen. Så recipienten Lynges Å, der afleder ca. 14 km til Roskilde Fjord ventes ikke påvirket af den nye regnvandsudledning og dermed heller ikke Natura 2000-området.

Der er ikke registreret beskyttet natur i lokalplanområdet.

Nærmeste beskyttede naturtype er en sø beliggende ca. 310 m syd vest for lokalplanområdet. Indenfor en radius af ca. 350-380 m fra lokalplanområdet er lokaliseret fire beskyttede naturarealer, henholdsvis 3 beskyttede søer samt en mose.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegninger af biologiske værdier eller lavbundsarealer. Langs lokalplanens vestlige, nordlige og østlige skel er der brede levende hegn som bl.a. kan huse insekter og fugle. Lokalplanen giver mulighed for at dele af beplantningen kan fjernes.

Der er konstateret bilag IV arter i vandmiljøet ca. 380 m fra kanten af lokalplanområdet mod nordøst. Da dette område eller de tilhørende biotoper ikke påvirkes af lokalplanen, da intet vand ledes dertil, anses det heller ikke at påvirke bilag IV arterne.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er sårbart overfor nedsivning af forurenende stoffer. En lille del af lokalplanområdet ligger indenfor nitrat/særligt følsomt indvindingsopland, hvor den naturlige beskyttelse imod udvaskning af nitrat er ringe. Udpegningen af nitrat/særligt følsomt indvindingsopland omfatter den nordvestligste del af lokalplanområdet, hvoraf størstedelen er udlagt til fælles friareal.

Spildevand ledes til Lynge renseanlæg via ny spildevandsledning som skal etableres.

Tekniske tiltag til grundvandsbeskyttelse

Boligområdet forventes at blive udstykket og bebygget med 4.000 m² boligbebyggelse. Alle øvrige arealer, herunder grønne områder, veje, stier m.v. ejes og vedligeholdes af en grundejerforening.

Der er tale om en tæt-lav boligbebyggelse med mindre private haver, og derved et potentielt privatforbrug af pesticider på befæstede og ikke befæstede udearealer.



Areal udpeget som NFI/SFI.
Ortofoto fra 2017.

Nedsivning af tagvand fra tage eller tagrender, der afgiver miljøfremmede stoffer, herunder zink og kobber vil kun kunne tillades under skærpede vilkår, som kommunen stiller.

Nedsivning af vejvand vil kun kunne tillades efter forudgående rensning og ved forbud mod glatførbekæmpelse med salt (klorid).

Spildevands og eventuelle regnvandsledninger forventes anlagt med den til enhver tid bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Tage kan anlægges som grønne tage og der kan etableres stier med permeable belægninger uden krav om kontrolleret afløb.

Skovbyggelinje (Naturbeskyttelseslovens § 17)

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje.

Bebyggelse inden for skovbyggelinjen forudsætter at skovbyggelinjen reduceres. Skovbyggelinjen er vist på kortbilag 2

Formålet med skovbyggelinjer er at sikre skovens værdi som landskabselementer og at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Skovbyggelinjen udløses af Årtusindeskifteskoven, som er beliggende øst for lokalplanområdet og adskilt af et erhvervsområde samt boliger.

Der bygges ikke nærmere skoven end hidtil og beplantningsbælterne imod lokalplanområdets nordlige og østlige grænser bevares. På den baggrund vurderes det at anlæg og bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for ikke vil få en indflydelse på skovbrynets fremtræden eller på det tilknyttede plante- og dyreliv.

Der er tidligere gennemført en reduktion af skovbyggelinjen for omfattende det erhvervsområde, der ligger øst for planområdet, imellem planområdet og Årtusindeskifteskoven.

Museumsloven

Lokalplanområdet er beliggende i nærhed til flere tidligere arkæologiske fund samt en historisk landsby.

Allerød Kommune har i forbindelse med udbuddet af lokalplanområdet iværksat en forundersøgelse, som blev udført i oktober 2017.

Der blev ved forundersøgelsen ikke fundet strukturer fra oldtiden, og det konkluderes derfor, at der ikke umiddelbart er grund til et opfølgende arkæologisk arbejde.

Landbrug

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som SFL, Særligt følsomt landbrugsområde. Udpegningen omfatter et mindre areal i lokalplanområdets syd østlige afgrænsning.

Området er taget ud af landbrugsdrift og ændrer med lokalplanens vedtagelse anvendelse fra idrætsarealer til boligformål.

Udpegningen vurderes ikke som aktuel.

Miljøbeskyttelse (affald)

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Affaldsbekendtgørelsen skal kommunen fastsætte regler for indsamling og håndtering af affald i kommunen i kommunens affaldsregulativer, som dermed danner det retslige grundlag for kommunens affaldsordninger.

I regulativet for husholdningsaffald er der et krav om øget sortering af affald til genanvendelse ved husstanden. Ved nybyggeri af enfamilieboliger herunder række- og dobbelthuse bør der afsættes plads på hver matrikel til flere affaldsbeholdere. Beholdertype, regler for placering herunder afstandskrav mv. står beskrevet i regulativet og skal overholdes.

Vej- og færdselsloven

Nye overkørsler og parkeringspladser samt evt. hastighedsdæmpende tiltag forudsætter i hvert enkelt tilfælde godkendelse af vejmyndigheden. Allerød Kommune er vejmyndighed.

Støj

Ved boligbyggeri skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik og virksomhedsstøj kan overholdes.

Trafikstøj

De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning, nr. 4/2007 'Støj fra veje' samt i kommuneplanens retningslinje 13.3.

Planområdet er udsat for støj fra Kollerødvej og Hillerødvej som løber langs lokalplanområdets nordlige og vestlige afgrænsning.

Der er udarbejdet en støjkortlægning for trafikstøj, som viser at vejstøjen langs planområdets nordvestlige afgrænsning overstiger grænseværdien på L_{den} 58 dB for boliger. Der er tale om en lille overskridelse, som kun omfatter en mindre del af lokalplanområdet.

Virksomhedsstøj

De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' samt i kommuneplanens retningslinje 4.1.3

Der er en mindre risiko for at planområdet er udsat for en støjpåvirkning fra virksomheder beliggende øst for planområdet.

For at sikre at bebyggelse til beboelse og opholdsarealer ikke udsættes for støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafik og virksomhedsstøj er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der skal etableres støjafskærmning i det omfang det er nødvendigt.

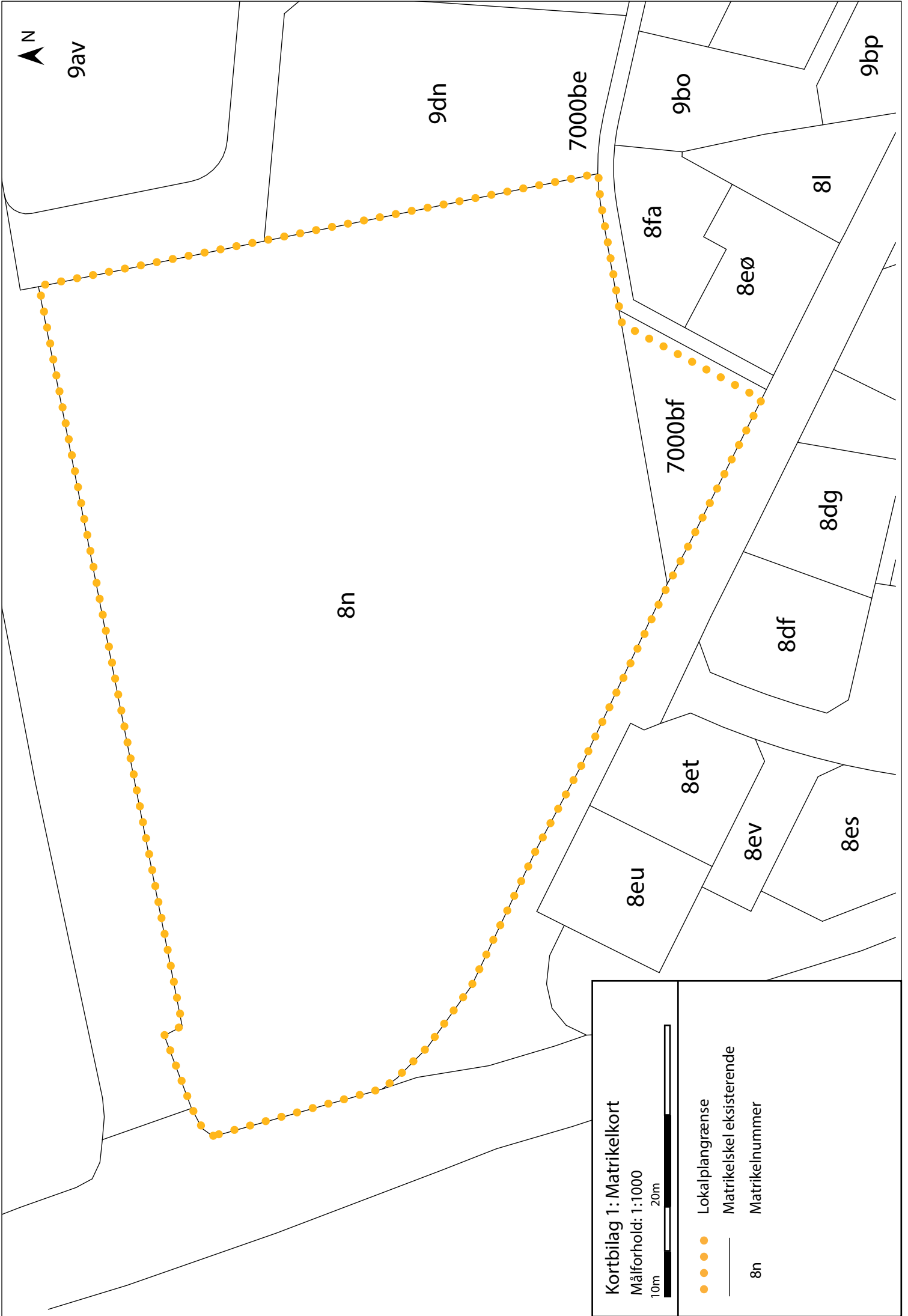
MILJØVURDERING - SCREENING

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der foretaget en screening i henhold til lovens § 10 stk. 2.

På baggrund af miljøscreeningen har Allerød Kommune vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

Screeningen er udarbejdet som selvstændigt dokument, der følger lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

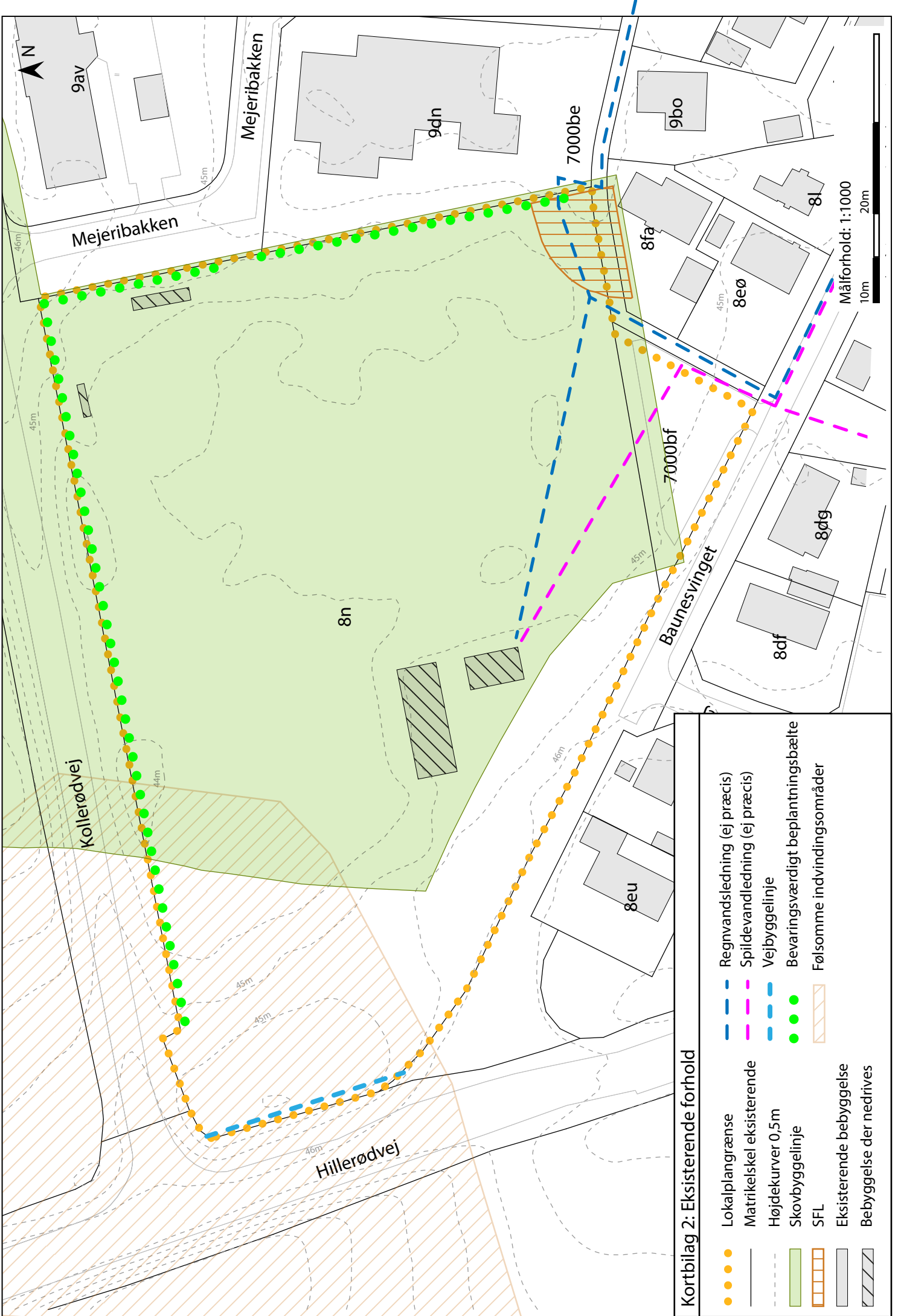


Kortbilag 1: Matrikelkort

Målforshold: 1:1000



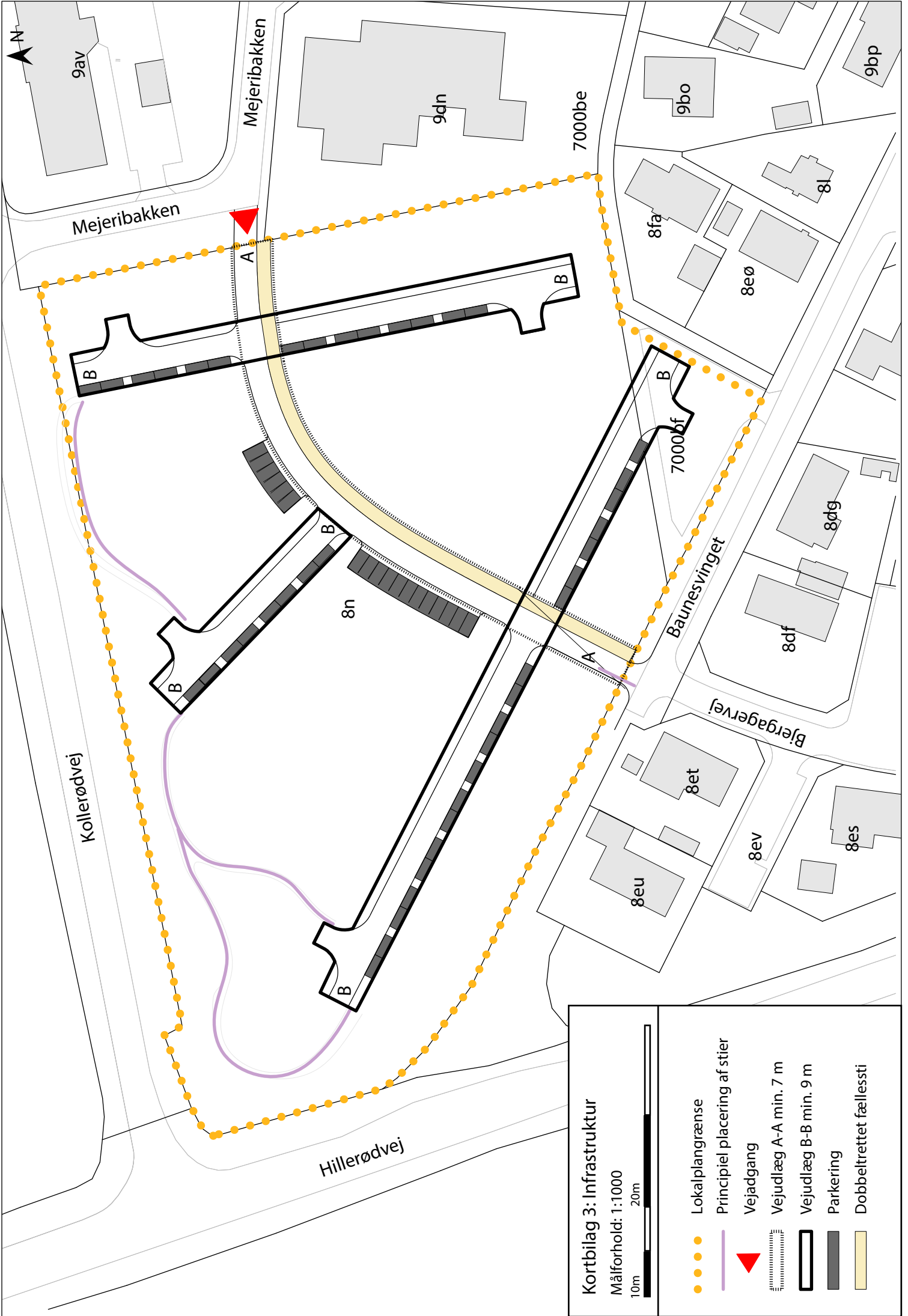
- Lokalplangrænse
- Matrikelskel eksisterende
- 8n Matrikelnummer



Kortbilag 2: Eksisterende forhold

	Lokalplangrænse		Regnvandsledning (ej præcis)
	Matrikelskel eksisterende		Spildevandsledning (ej præcis)
	Højdekurver 0,5m		Vejbyggelinje
	Skovbyggelinje		Bevaringsværdigt beplantningsbælte
	SFL		Følsomme indvindingsområder
	Eksisterende bebyggelse		
	Bebyggelse der nedrives		

Målforhold: 1:1000
10m
20m



Kortbilag 3: Infrastruktur

Målforshold: 1:1000



- Lokalplangrænse
- Principliel placering af stier
- Vejadgang
- Vejudlæg A-A min. 7 m
- Vejudlæg B-B min. 9 m
- Parkering
- Dobbelttrettet fællessti



Kortbilag 4: Bebyggelse og ubebyggede arealer

Målforshold: 1:1000



- Lokalplangrænse
- Principielle kig
- Princip for udstykning
- Byggefelt nr.
- Bytorv
- Miljøstation
- Fælles fri- og opholdsareal



Kortbilag 05: Illustrationsplan

Kortet er ikke målfast

● ● ● Lokalplangrænse