

## Høringsnotat, Forslag til lokalplan 2-320A for Allerød bymidte

Nr.	Afsender (adresse)	Høringsvar	Administrationens bemærkninger	Forslag til ændringer
1	Frederiksborg-vej 29B	Det foreslås, at det tilføjes i lokalplanen, at der ikke må anvendes blanke eller reflekterende skorstensmateriale, der virker blændende på omgivelserne.	<p>Lokalplanen indeholder bestemmelser om blanke og reflekterende materialer i §§ 8.2 og 8.4:</p> <p><b>"8.2 Tagmateriale</b>  <i>Saddeltage skal beklædes med tegl i neutrale nuancer, skifer eller udføres som grønne tage.            Flade tage skal udføres som grønne tage eller som udendørs opholdsarealer med tydeligt grønt præg, når de er synlige fra omkringliggende bebyggelser. Ikke synlige flade tage kan udføres med tagpap eller andre egnede tagmaterialer.            På bygninger med fladt tag, hvor øverste etage er indrykket, skal den indrykket etage fremstå i andre materialer og farver end den resterende bygning.  <b>Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer."</b></i></p> <p><b>8.4 Facadematerialer</b>  <i>Bebyggelsens facader skal udføres i tegl, træ eller som grønne facader. Mindre partier og op til 25% af facaden kan udformes i metal eller glas. <b>Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende facademateriale, der virker blændende på omgivelserne, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.</b> Se 12.3 for øvrige bestemmelser om solenergi.</i></p>	Ingen forslag til ændringer.

			<p><i>Ved valg af facadematerialer skal der, for tegl og træ, lægges vægt på materialernes patineringssevne. Se 8.15 og 8.16 for særlige facadebestemmelser for parkeringshuse og delområde C.1.”</i></p>	
2	Allerød Park 3	<p>Det gøres indsigelse mod, at der generelt bliver bygget for højt og for tæt i Allerød Bymidte, hvilket skærmer udsigten for de omkringliggende bygninger og boliger. Herunder at der ikke tages hensyn til villaer eller grøn beplantning.</p> <p>Derudover bemærkes det, at der ikke er brug for endnu en fødevarerbutik, men til gengæld mangler en skobutik og en hvidevarer-, computerbutik eller en Jysk.</p>	<p>For forslag til den justerede lokalplan 2-320A, er det de ændrede afsnit § 6.3 <i>Parkeringsnorm for lokalplanområdet</i> og § 14.2 <i>Aflysning af servitutter og deklARATIONER</i> som har været i høring. Indsigelser og bemærkninger, som vedrører andre forhold i lokalplanen, vil derfor som udgangspunkt ikke blive genstand for revidering.</p> <p><u>Tæthed og højde i bebyggelsen</u> Beslutningen om tæthed i bebyggelsen, og at det på udvalgte steder i bymidten er muligt at bygge op til 20 meter, er allerede truffet ved byrådets vedtagelse af lokalplan 2-320 d. 25. juni 2020. Høringssvar vedrørende dette blev behandlet i forbindelse med byrådets vedtagelse. Der er ikke lagt op til ændringer af byggehøjder i forbindelse med justeringen af lokalplanen.</p> <p><u>Grøn beplantning</u> Lokalplanen udlægger en grøn forbindelse gennem bymidten, har bestemmelser om bevaringsværdig beplantning og stiller bl.a. krav til beplantning i forbindelse med etablering af parkering, hegn og LAR-anlæg.</p> <p><u>Detailhandel</u> Lokalplanen muliggør placeringen af detail- og udvalgsvarerbutikker i bymidten. Lokalplanen regulerer ikke hvilke konkrete butikker der skal placere sig inden for disse anvendelser. Detailhandelsplanlægningen er underlagt overordnede retningslinjer i Planloven og Landsplandirektiv om detailhandel i Hovedstadsområdet. Detailhandelsstrukturen og udlæg af områder til særligt pladskrævende varer reguleres i</p>	Ingen forslag til ændringer

			kommuneplanen og kan således ikke ændres alene ved lokalplanlægning.	
3	Femvej 1	<p><u>Note til § 6.3 - dobbeltudnyttelse</u> Der gøres indsigelse mod at noten til § 6.3 fjernes fra lokalplanen med henvisning til at noten indeholder vigtig information om potentiel dobbelt udnyttelse af parkeringspladser, inkl. et skema der giver overblik over reduktion ved dobbeltudnyttelse.</p> <p>Det bemærkes at man som borger bør have klar indsigt i hvorledes potentiel dobbelt udnyttelse påvirker kravet til antallet af parkeringspladser.</p> <p>Derudover bemærkes det, at noten indeholder krav til antal ladepladser for elbiler, som også bør bibeholdes.</p> <p><u>Ændring af lokalplanafgrænsningen</u> Det accepteres at matr.nr. 4gg tages ud af lokalplanen under forudsætning af, at der ikke gives nogen form for dispensationer fra plan nr. L.1A ift. eks. byggelinjer, ejendommens anvendelse, samt bygningens udstrækning og højde.</p>	<p><u>Note til § 6.3 - dobbeltudnyttelse</u> Hovedreglen i lokalplanen er, at parkering skal etableres i henhold til de angivne parkeringsnormer.</p> <p>De foreslåede ændringer, ændrer ikke på, at det stadig gør sig gældende, at dispensation fra parkeringsnormerne kun kan gives på baggrund af, at det kan dokumenteres at der er potentiale for dobbeltudnyttelse.</p> <p>Skemaet i noten til § 6.3 er taget ud af det justerede forslag til lokalplanen, dels fordi at det er for kompliceret at anvende i praksis for både sagsbehandlere og bygherrer, og dels fordi at skemaet fik karakter af at være bindende for dispensationskompetencen og dermed medvirkede til at sætte skøn under regel i forbindelse med vurdering af den enkelte sag, hvilket ikke var hensigten.</p> <p>Derudover er det uklart, hvilket grundlag de enkelte procentsatser for belægning er fastsat ud fra.</p> <p>Forvaltningen er dog enige i, at det stadig bør være tydeligt, at dispensation fra parkeringsnormen kun kan gives under forudsætning af, at der er potentiale for dobbeltudnyttelse. Dele af noten genindsættes for at præcisere dette.</p> <p>Det vil fremgå af sagsbehandlingen i forbindelse med en evt. dispensation, hvordan man vurderer potentialet for dobbeltudnyttelse i den enkelte sag. Ved modtagelse af en ansøgning om dispensation fra en lokalplan skal kommunen foretage naboorientering jf. Planlovens § 20.</p> <p><u>Note til § 6.3 – krav til elladestandere</u></p>	<p>Forslag til ændringer: Dele af noten til § 6.3 genindsættes i lokalplanen med følgende formulering:</p> <p><i>Ved øvrige anvendelser vurderes parkeringsdækningen i hvert enkelt tilfælde i henhold til byggeoven.</i> <i>Ved blandet byggeri kan der dispenseres fra p-normen ud fra en vurdering af potentiale for dobbeltudnyttelse af pladserne. Parkeringskrav og mulighed for dobbeltudnyttelse skal genvurderes ved ændret anvendelse i hele eller dele af bebyggelsen. Pladser der er anlagt ud fra et princip om dobbeltudnyttelse kan ikke reserveres til eksklusiv brug for én ejer, uden at der etableres erstatningspladser der opfylder den generelle parkeringsnorm.</i></p> <p><i>Beregning af bruttoetagearealet til butiksmål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet</i></p>

			<p>Noter i lokalplaner er alene af vejledende, uddybende eller præciserende karakter. Den pågældende note om elladestandere kan således ikke anvendes til at stille krav. Derudover er noten ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i ladestanderbekendtgørelsen.</p> <p>Krav til klargøring for ladestandere til elbiler håndhæves med hjemmel i byggeloven og gælder uanset noten om elladestandere i lokalplanen.</p> <p><u>Ændring af lokalplanafgrænsningen</u></p> <p>I enhver sagsbehandling, herunder behandlinger af ansøgninger om dispensation, gælder det, at kommunen ikke må sætte skøn under regel. Kommunen kan således ikke på forhånd beslutte sig for ikke at give dispensationer fra en bestemt lokalplan, men skal foretage en konkret vurdering i forbindelse med alle ansøgninger om dispensation.</p> <p>Ved modtagelse af en ansøgning om dispensation fra en lokalplan skal kommunen foretage naboorientering jf. Planlovens § 20.</p>	<p><i>dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan der fradrages arealer til personalefaciliteter dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.</i></p>
4	Bo Billenstein	<p><u>§ 7.7 Sigtelinjer</u></p> <p><i>Der ønskes afklaring af, om formuleringen i § 7.7 vedr. sigtelinjer lægger op til en rydning af eksisterende bygninger for at skabe bedre udsyn.</i></p>	<p><u>§ 7.7 Sigtelinjer</u></p> <p>Bestemmelsen om sigtelinjer lægger ikke op til en rydning af eksisterende bebyggelse, men omhandler alene en fastholdelse af de angivne sigtelinjer i forbindelse med ny bebyggelse.</p>	Ingen forslag til ændringer.