



## Notat

Plan & Byg

Bove/anca/agth  
Sagsnr. 20/464  
10. marts 2021

### **Bilag 2: Udpluk af de mest relevante bestemmelser for udvikling af Kulturtorvet**

Der er i juni 2019 vedtaget en helhedsplan for bymidten, som er omsat til bindende bestemmelser i lokalplan 2-320 for Allerød bymidte. Lokalplanen blev vedtaget i august 2020. Det er naturligvis lokalplanens samlede bestemmelser, som er gældende for området. Dette notat giver et overblik over de mest relevante bestemmelser i lokalplanen for udviklingen af arealet.

#### **1. Helhedsplan og en ambitiøs lokalplan**

Helhedsplanen blev vedtaget i juni 2019, og lokalplanen omsatte efterfølgende visionen i helhedsplanen til gældende bestemmelser. Visionen fra helhedsplanen er at udvikle en stærk bymidte tæt på naturen – tæt på hinanden. De 5 principperne for udviklingen er:

- et grønt bånd (omsat til en grøn forbindelse – se senere)
- parkering (særlig vægt på at det centrale byrum skulle friholdes for synlig parkering – omsat til bestemmelser for parkering i kælder og konstruktion – se senere)
- fortætning der understøtter handels- og bylivet samt en større arkitektonisk sammenhæng,
- regnvandshåndtering (omsat i den områdeplan for Allerød, som er undervejs og vil blive fremlagt i 2. kvartal 2021)
- Udvikling af et kulturtorv. Her fremhæves at tilførelse af offentlige funktioner til bymidten kan understøtte et rig by- og kulturliv.

Dette notat giver et overblik over især bestemmelser for Kulturtorvet.

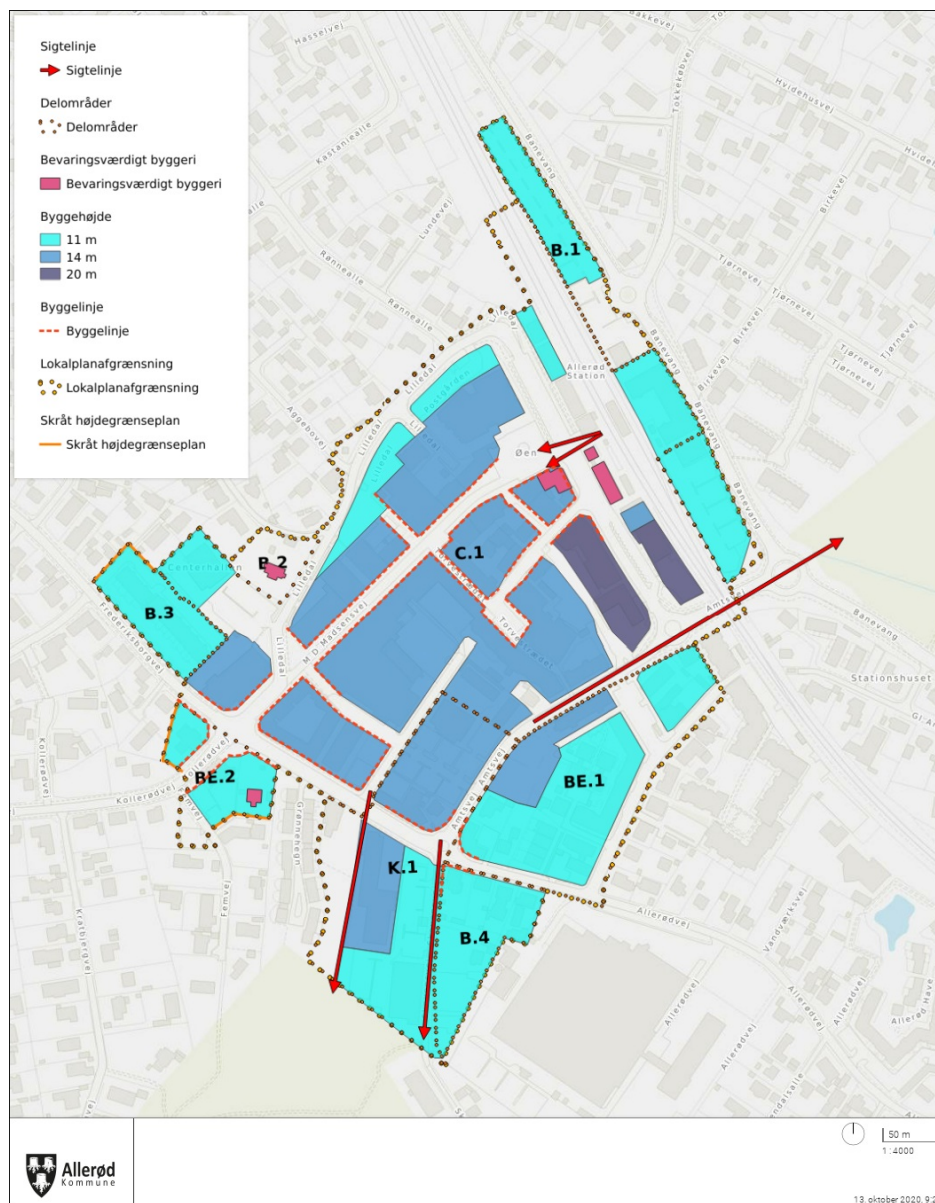
#### **2. Arealet og dets anvendelse**

Det areal som udviklingen af Kulturtorvet inddrager er foreslået i bilag 1. Størstedelen af området ligger inden for det område i lokalplanen, der betegnes K1. Der er et lille areal, som i dag er park/parkering op mod TDC-bygningen, som ligger udenfor K1. Lokalplanens kortbilag 6 viser dels områdeinddelingen, dels de gældende højdebestemmelser for delområderne.

#### **3. Anvendelsesbestemmelser**

Lokalplanen fastsætter hvad områderne kan anvendes til. For delområde K1 gælder (bestemmelse 3.6) at området kun kan anvendes til Kulturelle formål, Offentlige formål (administration, kulturelle-, sundheds- og sociale funktioner), Centerformål (café, restaurant, kontor og serviceerhverv, parkeringsanlæg) samt helårsbeboelse i form af etage- eller tæt-lave boliger.

De ubebyggede arealer nord for Frederiksborgvej, skal hovedsageligt anvendes som torv (opholdsarealer) i relation til de kulturelle og offentlige formål.



Lokalplanens kortbilag 6

Af noten til bestemmelsen fremgår desuden; Område K.1 skal være med til at understøtte områdets byliv. Funktioner der placeres i området, skal have en funktion og karakter, hvor mennesker færdes henover hele dagen, og tiltrækker et bredt udsnit af befolkningen.

#### 4. Den grønne forbindelse

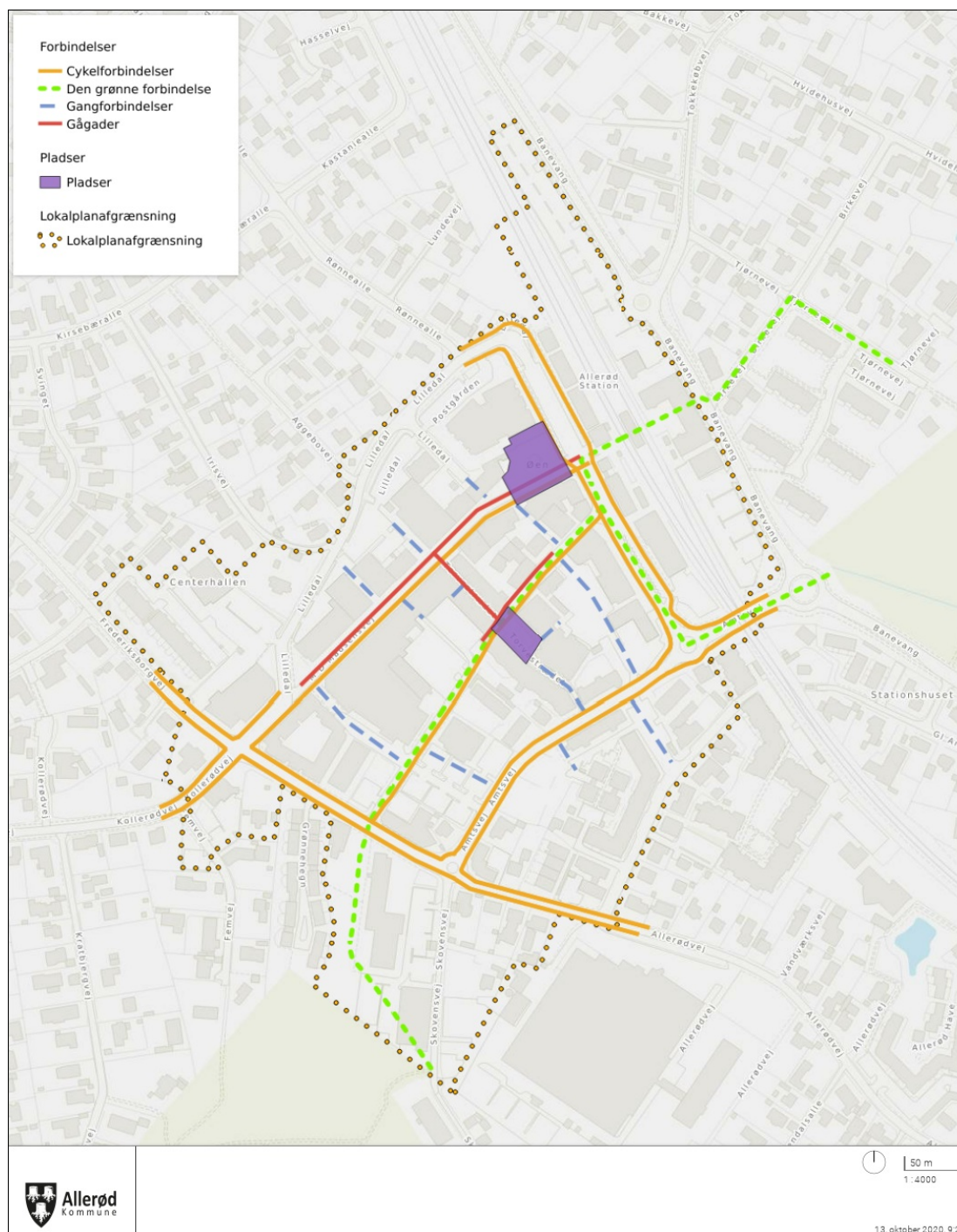
Lokalplanen fastsætter ligeledes trafikbetjeningen af området, hvor Amtsvej og Frederiksborgvej fastholdes som primære veje og Fritz Hansensvej fastholdes som fordelingsvej.

Herudover fastlægges der at der skal være en grøn forbindelse. Ideen er, at byen forbindes med et grønt bånd, der kobler Allerød Bymidte med de to skove, der går meget tæt ind på byen. Den grønne

bymidte og nærheden til skoven, var vigtigt at fastholde i udviklingen af bymidten og lokalplanen indeholder derfor en grøn forbindelse (bestemmelserne i 5.3). Den grønne forbindelse skal være med til give Fritz Hansensvej og Stationspassagen en ny og grønnere identitet samtidig med, at den binder Ravnholt og Tokkekøb Hegn sammen på tværs af byen.

Den grønne forbindelse som angivet på kortbilag 5 mellem Ravnholt og Tokkekøb Hegn skal indeholde en sammenhængende forbindelse for gående og cyklister. Langs med primære- og fordelingsveje, skal stien enten udføres som delt sti eller som fortov og cykelsti. Stien skal på de øvrige dele, hvor bilister også færdes, udføres som shared space.

## Kortbilag 5



## 5. Parkering

Lokalplanen stiller krav til parkering, hvor et reelt parkeringsbehov udløst af nye boliger og nye butik- eller erhvervsarealer imødekommes, samtidigt med at parkeringens placering og udformning ikke hindrer udviklingen af bylivet. Bestemmelserne findes i 6.1. I den del af K1- området, som ligger nord for Frederiksborgvej, skal minimum 90 % af nye parkeringspladser, ud over de eksisterende, placeres i bygninger, under terræn, i delvist nedgravet kælder eller i egentlige parkeringshuse. (yderligere bestemmelser i 8.14 og 8.15). Parkeringsnormen er givet i 6.3, og bestemmelsen indeholder ligeledes krav til el-ladestander og en række andre forhold, der skal være opfyldt.

For at sikre at parkeringsområderne ikke fremstår som triste og golde ankomstområder, stiller lokalplanen krav om, at de ved omdannelse tilplantes, så de fremstår grønne. Lokalplanen giver mulighed for, at der på parkeringsarealerne kan arbejdes med en dobbeltudnyttelse af pladserne. Det betyder, at forskellige funktioner i bymidten, f.eks. boliger, erhverv, kultur eller butikker, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen. Det er dog en forudsætning, at parkeringspladserne er offentligt tilgængelige.

For bymidten er en dobbeltudnyttelse af pladserne en fordel da parkeringspladser beslaglægger mindre areal, bliver der mere plads til byliv, hvor folk kan mødes, og til cykling, gang, leg og andre fysiske aktiviteter.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering og ydre fremtræden

Lokalplanen regulere bebyggelsen via bygningshøjder, byggefelt, byggelinjer for facader, dybder på boliger og opholdsarealer. I lokalplanen er der på udvalgte strækninger fastlagt byggelinjer for facaden, der sikre at facader på nyt byggeri placeres så de bevarer en klart defineret kant, eksempelvis langs hjørnet Frederiksborgvej og Amtsvej. Byggelinjer for facader er ligeledes fastlagt for flere af de byggeri, der ligger ud til et kryds eller en rundkørsler. Der er lagt vægt på at nyt byggeri er med til at formgive et defineret kryds, samtidig med at der er sikret tilstrækkelige oversigtsarealer. Bebyggelserne på hjørnerne ud mod krydset Frederiksborgvej/Amtsvej skal trækkes tilbage i overensstemmelse med facadelinjerne på kortbilag 6. De afrundet hjørner sikre bedre oversigtsforhold for trafikken og skaber samtidig mindre pladsdannelser ved krydsene.

Der er desuden gjort plads til cykelsti langs med Frederiksborgvej.

Lokalplanen lægger vægt på at nyt byggeri opføres med fokus på kvalitet og detaljering i udtrykket. I bestemmelserne stilles der krav om at facaderne skal udformes så der lægges større vægt på detaljeringen i stueetagerne. En mulighed kan være at give bygningens pågældende materiale en større bearbejdning på denne del. En større detaljering skal være med til at give en større oplevelse og identitet til den del af byggeriet, der er øjenhøjde. I sammenhæng med en yderligere indretning og begrønning af de ubebyggede arealer, vil bymidten blive et mere interessant rum at færdes igennem, og tage ophold i.

### *Sigtelinjer*

Bebyggelser i området skal placeres så de to sigtelinjer på kortbilag 6 fastholdes (7.7) Sigtelinjen fra Frederiksborgvej/Fritz Hansensvej kan efter kommunens godkendelse tilpasses den grønne forbindelse. Kigget er placeret langs den grønne forbindelse. Der skal lægges vægt på, at der er en fritlagt akse fra Frederiksborgvej, hvorigennem man tydeligt kan se skoven.

### *Særligt for delområde K1 (7.11)*

Bebyggelse nord for Frederiksborgvej skal placeres så der skabes et opholdsområde fælles med Mungo Park.

Bebyggelsen skal placeres og udformes så der sikres kig fra Fritz Hansensvej mod skoven. Som i princippet vist på kortbilag 6.

## **7. Særligt for byggeri til Kulturfunktioner (8.17)**

Byggeri til kulturfunktioner kan for facader gives en udformning og udtryk, der forholder sig til bygningens funktion.

## **8. Eventuelle yderligere krav til udviklingen end lokalplanens**

### **- kommunen som grundejer**

Lokalplanen sætter rammen, men der er naturligvis som grundejer også mulighed for at stille andre krav for at opnå andre mål. De fleste af disse krav vil påvirke salgsprisen for ejendommen. Yderligere krav for at opnå andre mål kunne f.eks. være:

- a) Ønsker til hvilke boligtyper, der ønskes opført, herunder størrelser, almene boliger mv. Investorerne kender markedsforsholdene og vil som udgangspunkt opføre den boligtype, som kan afsættes.
- b) Begrænsninger i anvendelsen af stueetagerne ift. det som lokalplanen angiver, f.eks. om man ikke vil tillade boliger i stueetagerne nord for Frederiksborgvej.
- c) Yderligere krav til friholdelse af arealer (i forhold til kortbilag 6 i lokalplanen)
- d) Fastsættelse af egentlige byggefelter i stedet for fastsættelse af byggerettighederne som lokalplanen angiver
- e) Omfanget af den grønne forbindelse, som er fastsat i lokalplanen.
- f) Krav til miljøcertificering el.lign af byggeriet
- g) Krav til torvet, som er forudsat i lokalplanen, herunder f.eks. til størrelse eller belægningstype, eller funktioner
- h) Parkering, flere krav til parkering end bestemmelserne i lokalplanen – f.eks. om der stilles krav om parkeringskælder under arealet nord for Frederiksborgborg.

Listen er eksempler på mulige krav, men der kunne naturligvis stilles andre forslag til krav.