ALLERØD KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 217
FOR ET BOLIGOMRÅDE
SYD FOR SØPARKEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

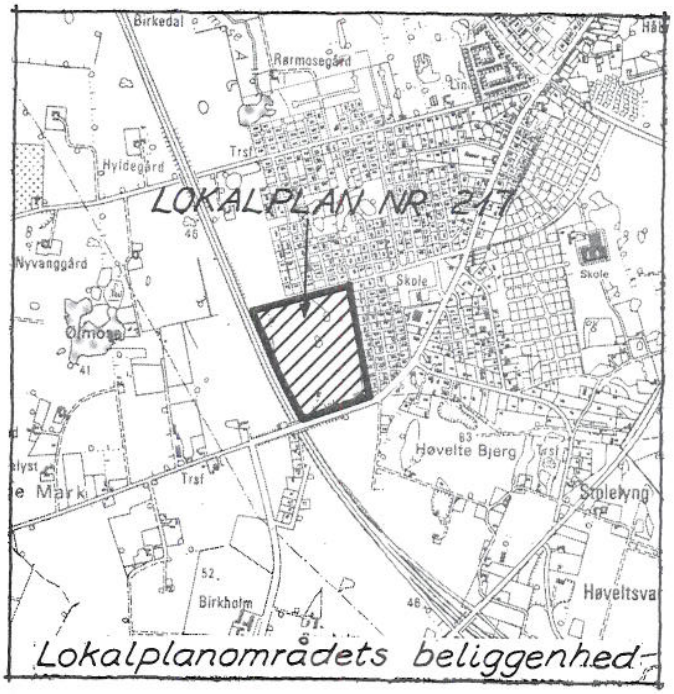
	Side
§ 1. Lokalplanens formål	1
§ 2. Område- og zonestatus.....	1
§ 3. Områdets anvendelse	1
§ 4. Udstykning.....	3
§ 5. Vej- og stiforhold.....	3
§ 6. Tekniske anlæg.....	4
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.....	4
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.	5
§ 9. Ubebyggede arealer.....	6
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	7
§ 11. Grundejerforening.....	7
§ 12. Lokalplanens retsvirkninger..	8
Vedtagelsespåtegning	8

Kortbilag bagest i omslaget

Lokalplanen er udarbejdet af Allerød kommunes tekniske forvaltning, byplanafdelingen, i samarbejde med arkitekterne Hjembæk Præstegård.

Marts 1985.

LOKALPLAN NR. 217 FOR ET BOLIGOMRÅDE SYD FOR SØPARKEN.



I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for udformningen af en boligbebyggelse på en del af lokalplanområdet samt at udstikke retningslinier for anvendelse af arealets vestlige del til fælles grønne områder.
Boligbebyggelsen skal danne en markant afgrænsning af byen mod det åbne land.
Endvidere skal lokalplanen sikre, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger mod Hillerød-motorvejen.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1.
Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af kortbilag 2. Området omfatter matr.nr. 9 c, 9 f, 9 k og 9 g, alle af Lynge By, Lynge, samt alle parceller, der efter den 7. august 1984 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2.
Lokalplanområdet opdeles i område A1, A2, B1, B2, C1, C2 og D som vist på kortbilag 1.

2.3.
Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 2 viste område fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1.
Område A1 og A2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.2.
Område B1 og B2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende eller sammenbygget lav bebyggelse.

3.3.
Område C1 og C2 må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

3.4.
Herudover må der inden for områderne A, B og C opføres bebyggelse til kollektive anlæg, såsom varmecentral, vaskeri og beboerhus samt børneinstitutioner og andre offentlige institutioner, som normalt er knyttet til boligområder.

3.5.
Inden for områderne A, B og C kan der opføres transformerstationer til områdernes elforsyning, når deres bebyggede areal ikke overstiger 30 m^2 og deres udformning i øvrigt harmonerer med omgivelserne.

3.6.
Min. 5% af byzonearealet udlægges til fælles friarealer for kvarterets beboere, (lokale rekreative formål). Dette rekreative fællesareal kan bebygges med legehuse, lysthuse o.lign.

3.7.
Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i område A, B og C drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af

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

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommenes karakter af beboelsesejendomme ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

3.8.
Område D udlægges til fælles grønt område.

3.9.
Område D må kun anvendes til rekreative formål, som f.eks. fælleder til leg og boldspil, vinterleg, overdrev, dag- og kolonihaver, mindre rideanlæg og andre beslægtede funktioner samt landbrugslignende formål.

3.10.
Bortset fra eksisterende bebyggelse kan i område D kun tillades opført de for drif-

ten af området nødvendige bygninger og anlæg til støtte for områdets anvendelse til rekreative og landbrugslignende formål.

§ 4. UDSTYKNING

4.1.
Udstykning i område A1 og A2 må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan, og grundene må ikke blive mindre end 700 m^2.

4.2.
Udstykning i område B1 og B2 må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan, og grundene må ikke blive mindre end 275 m^2.

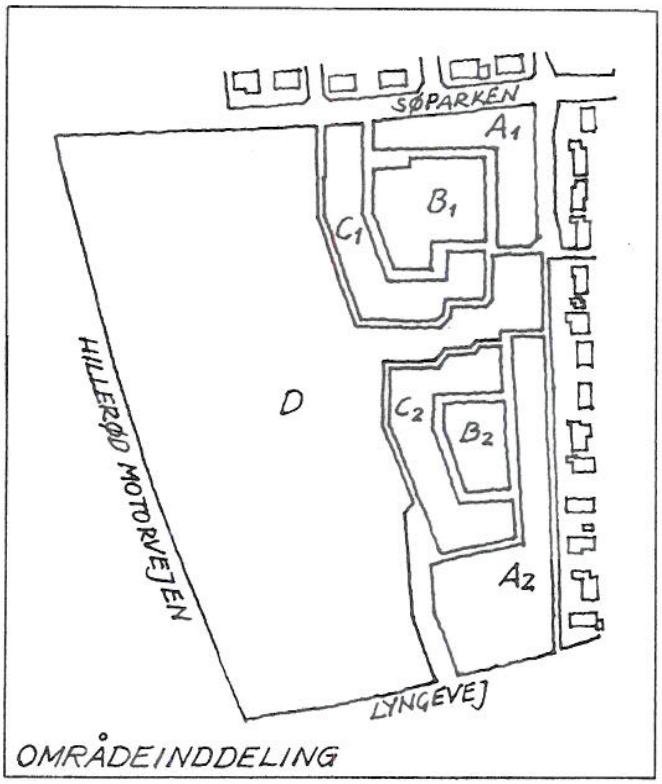
4.3.
Udstykning i område C1 og C2 må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Såfremt områderne ønskes yderligere udstykket, må det kun ske efter en af byrådet godkendt samlet plan, som følger principperne i illustrationsplanen.

4.4.
Udstykning i område D må kun foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2. (stamparcel af matr.nr. 9 c)
Derefter må yderligere udstykning ikke finde sted.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

5.1.
Der udlægges arealer til veje, stier og parkering, som angivet på kortbilag 2. Stier og veje skal tilrettelægges i overensstemmelse med forslagene i Dansk Ingeniørforenings anvisning NP-160R "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden, januar 1983".

5.2.
I område B1 og B2 skal der på hver ejendom udlægges areal til en parkeringsplads. Herudover skal der udlægges areal til 1/2 parkeringsplads pr. bolig.



OMRÅDEINDDELING

§ 6. TEKNISKE ANLÆG

6.1.
El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Område A1 og A2

7.1.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2.
Bygninger må kun opføres med én etage.

7.3.
Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

7.4.
Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15^{o} og 30^{o}.

Område B1 og B2.

7.5.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

7.6.
Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

7.7.
Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4 meter målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

7.8.
Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25^{o} og 50^{o}.

7.9.
Beboelsesbygningerne må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Bebyggelse skal placeres med facade eller gavl i de på kortbilaget viste udgangslinier.

7.10.
Inden for de på kortbilaget viste byggefelter kan bebyggelsen placeres i skel mod naboejendommen.

Område C1 og C2.

7.11.
Bebyggelsesprocenten for område C1 og C2 må ikke overstige 55 for områderne som helhed.

7.12.
Antallet af boliger i område C1 må ikke være større end 40, og i område C2 større end 35.

7.13.
Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

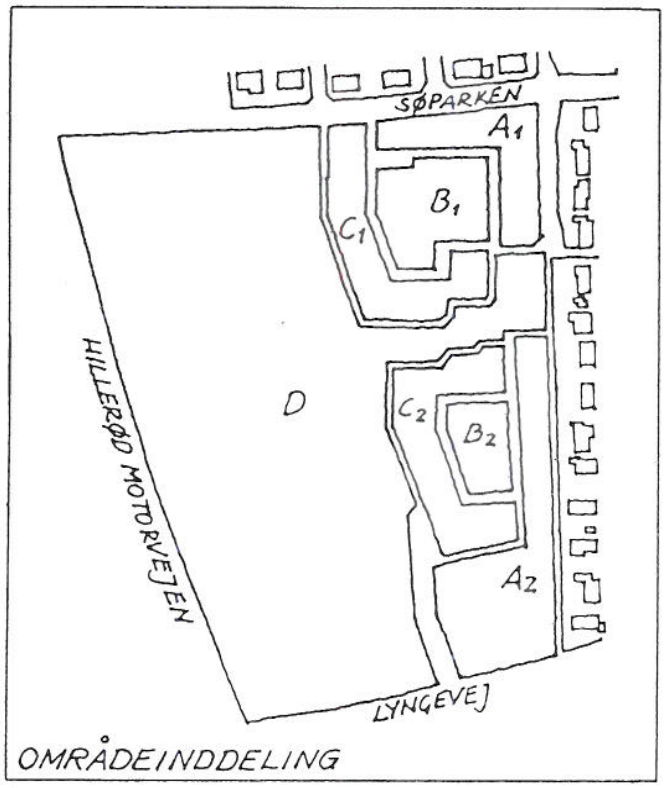
7.14.
Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 4 meter målt fra terræn til skærringen mellem facade og tagflade.

7.15.
Tage på beboelsesbygninger skal være sadeltage og vinklen med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50°.

7.16.
Beboelsesbygningerne må kun opføres inden for de på kortbilaget viste byggefelter.

Hele området

7.17.
Bebyggelsen skal tilpasses de eksisterende terrænforhold i videst muligt omfang. Koteplan skal forelægges byrådet til endelig godkendelse, forinden byggeri sættes igang.



OMRÅDEINDDELING

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1.
Bebyggelsen skal fremtræde med ydervægge i tegl, enten i blank mur eller skuret og evt. kalket. Til mindre udbygninger, karnapper og mindre facadepartier kan anvendes let beklædning.

8.2.
Skure, udhuse og evt. carporte skal udføres muret eller i let konstruktion med træbeklædning.

8.3.
Alle tage, også skure og udhuse, skal dækkes med tegl eller betontagsten eller andet af byrådet godkendt materiale. Dog kan evt. carporte, terrasseoverdækninger o.lign. udføres med glas eller andet ufarvet transparent materiale.

8.4.
De under pkt. 8.1 og 8.2 nævnte lette beklædninger skal fremtræde i naturtræ, vognrgrøn, hvid, klar blå, sort eller svenskrød. Til snedkerpartier, d.v.s. døre, vinduer og lignende tillades én afvigende kulør pr. etape/ejendom.

8.5.
Opsætning af udvendige antenner må ikke finde sted. Dog kan, efter kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opsættes én mast for fælles antenneanlæg.

8.6.
Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1.
Lokalplanens landzoneareal område D udlægges til de i pkt. 3.9. angivne formål og anlægges i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.

- Der skal udføres terrænreguleringer eller beplantninger med henblik på at etablere afskærmning mod trafikstøj fra Hillerød-motorvejen.
- En sådan terrænregulering skal udføres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt koteplan.
- Støjafskærmning skal anbringes i det på kortbilag 1, Arealudlægningsplan, angivne område.

9.2.
Af det til tæt, lav boligbebyggelse udlagte areal skal min. 5% reserveres til fælles opholds- og legeområde.

9.3.
Der skal udlægges arealer til den på kortbilag 2, Strukturplan, angivne hovedstiføring. Hovedstien udlægges i en bredde af 6 m.

9.4.
Færdselsarealer, herunder stier, samt ubebyggede arealer i byzone, skal anlægges i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantnings-, belægnings- og belysningsplan.

9.5.
Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning.

9.6.
Det eksisterende vandhul, som angivet på kortbilag 1, er omfattet af bestemmelserne i naturfredningslovens § 43. Ændring af de bestående forhold kan kun ske efter tilladelse fra Hovedstadsrådet.

9.7.
Ubebyggede arealer skal tilrettelægges i overensstemmelse med forslagene i Dansk Ingeniørforenings anvisning NP-160 R "Planlægning og indretning af udendørs arealer med henblik på handicappedes færden, januar 1983".

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1.
Ibrugtagningstilladelse kan ikke udstedes før:

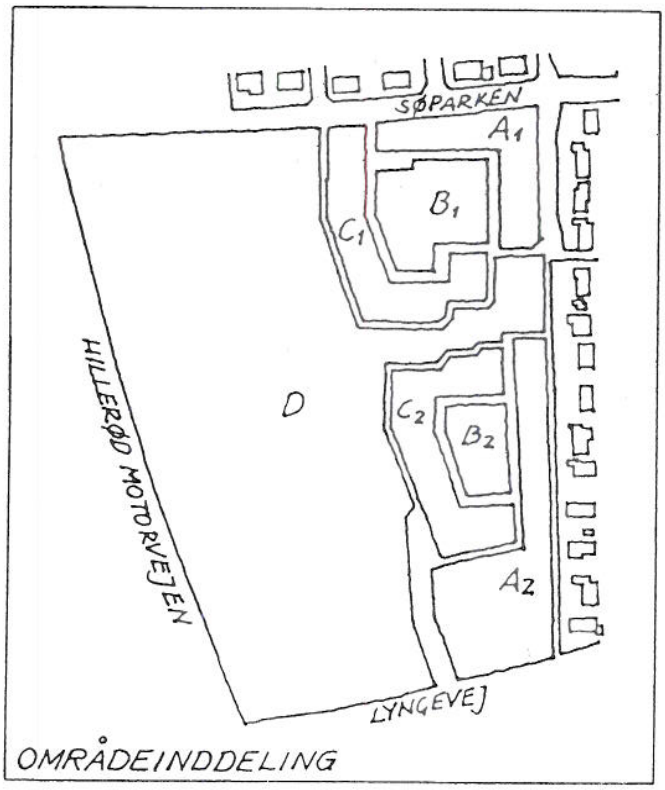
- det, evt. ved de i § 9., nævnte foranstaltninger, sikres, at ny bebyggelse ikke på grund af Hillerød-motorvejen påføres et støjniveau på over 55 dB(A), målt ved facaden,
- den i § 9.3 nævnte hovedsti er anlagt,
- Ny bebyggelse er tilsluttet naturgasanlægget i området. Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med overskudsvarme fra egen produktionsvirksomhed eller med anvendelse af alternativ energi,
- samtlige boliger i området tilsluttes fælles radio- og TV antenneanlæg.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1.
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.2.
Grundejerforeningen kan efter byrådets godkendelse etablere underafdelinger eller dele sig i to eller flere grundejerforeninger.

11.3.
Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.



OMRÅDEINDDELING

11.4.
Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de fællesanlæg og fælles arealer, der ikke overtages af kommunen som offentlige, og skal i øvrigt udføre de opgaver, der henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

11.5.
Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1.
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

12.2.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.3.
Lokalplanforslaget indeholder i § 2.3. bestemmelser om, at de af planen omfattede områder I og II overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår af lov om frigørelsesafgift.

12.4.
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jvf. ovenfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød byråd, den 4. juli 1984.

På byrådets vegne

Oskar Jensen
borgmester

/A. Bille
stadsingeniør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

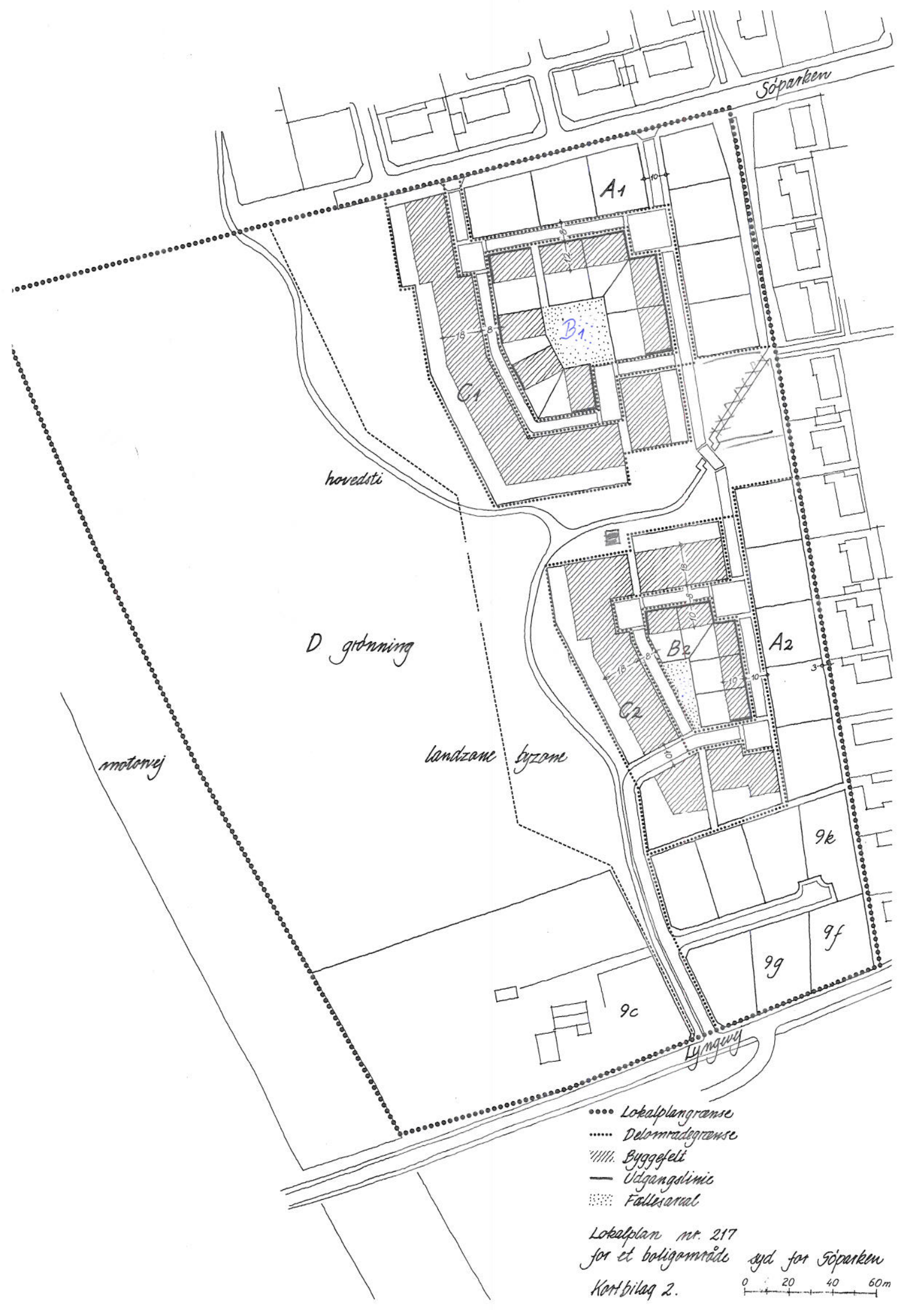
Allerød byråd, den 20. marts 1985.

På byrådets vegne

Oskar Jensen
borgmester

/A. Bille
stadsingeniør

Lokalplan nr. 217
for et boligområde syd for Söparke
Kortbilag 1.
0
20
40


Søparken
A1
B1
C1
hovedsti
D grønning
A2
B2
C2
motorvej
landzone byzone
9k
9f
9g
9c
Lyngvej
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Byggefelt
Udgangslinie
Fællesareal
Lokalplan nr. 217
for et boligområde syd for Søparken
Kortbilag 2.
0 20 40 60m