



Allerød kulturtorv

AFVIGELSER FRA LOKALPLAN

18.04.2023

Indhold

Tilbagetrukne tagetager	3
Facadelængder	4
Bygningsdybde	5
Boliger i stueetage	6
Vejbyggeline	7
Tagformer	8
Altaner og støj	9

Tilbagetrukne tagetager

Lokalplansbestemmelse:

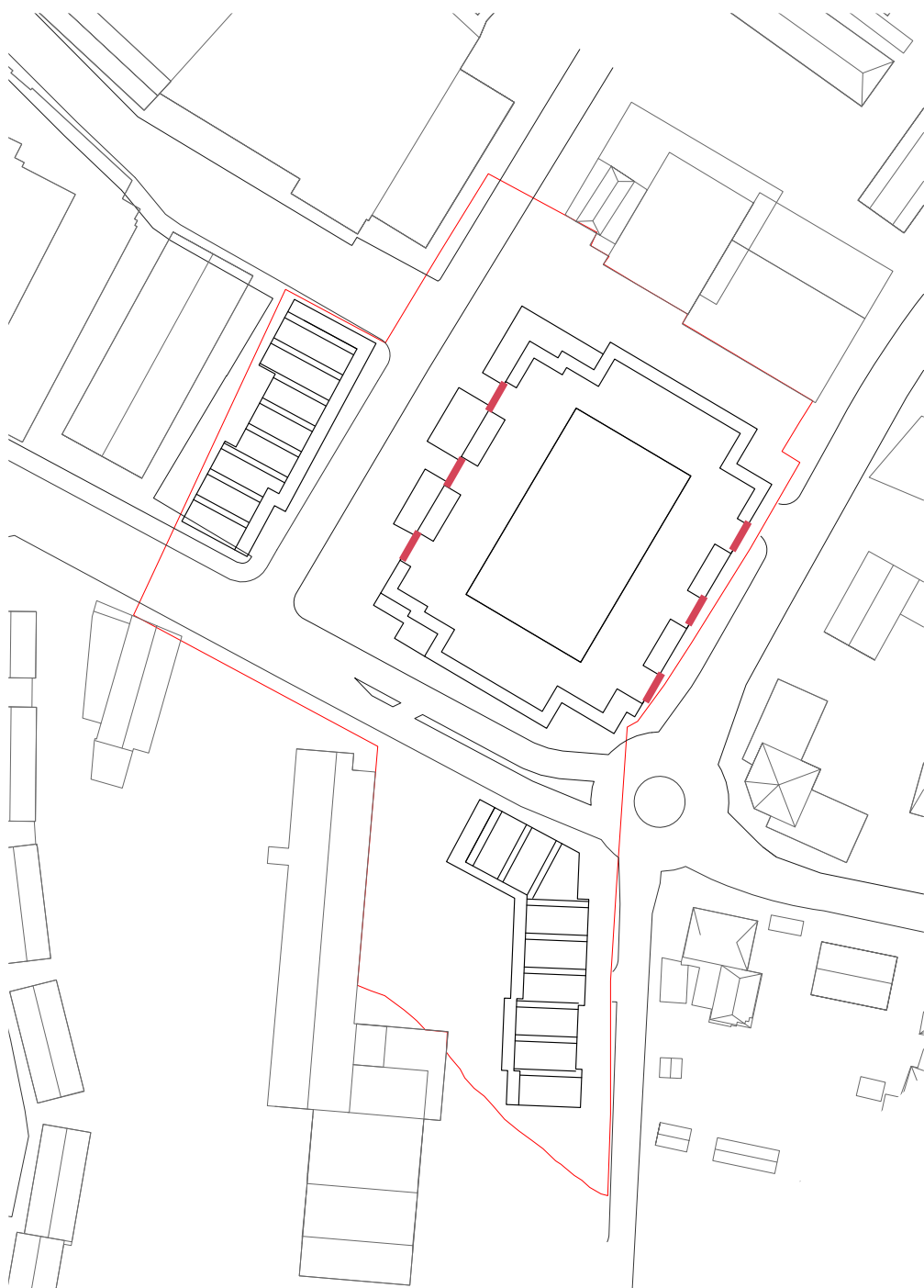
7.3

For primært byggeri med fladt tag over 11 m skal øverste etage udføres med en tilbagerykning på min. 2 m i forhold til facaden. Tilbagefykning kan undlades i gavle.

Teaterhuset har en tagetager med en tilbagetrukket facadelinje på 2m ift. bygningens generelle facade. Dog ligger trapperkerner i facaden, hvorfor denne føres hele vejen op, hvilket bryder med lokalplansbestemmelsen.

Dette giver dog et særligt og karakteristisk udtryk til bygningen, der vurderes positivt i oplevelsen af byggeriet.

På illustrationen herunder er markeret, hvor der brydes med lokalplanens krav.



Facadelængder

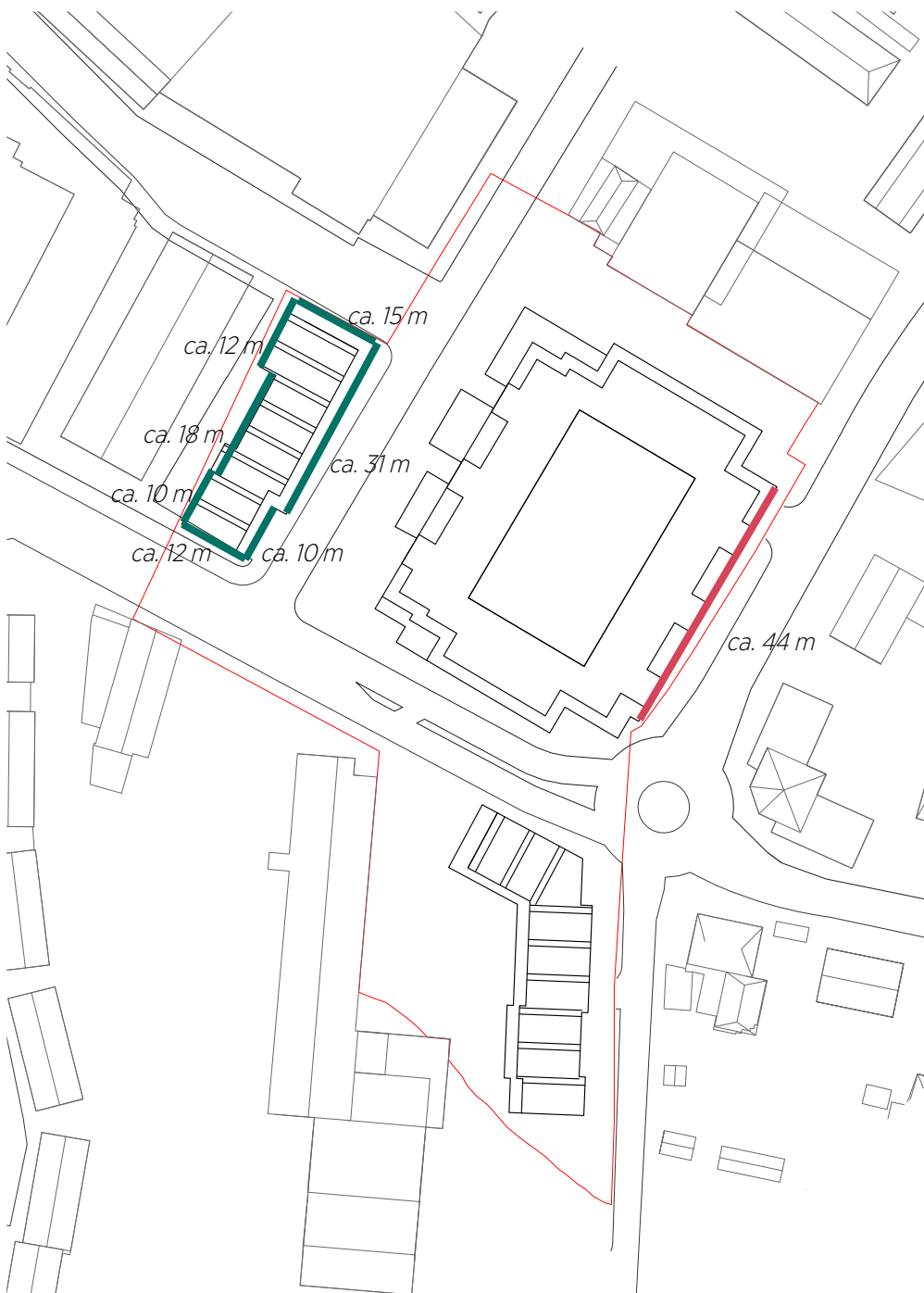
Lokalplansbestemmelse:

8.16 Supplerende bestemmelser for delområde C.1

Facader på mere end 35 m skal opdeles i mindre enheder så de klart fremstår som opfattede enkelt huse, dette kan opnås ved brug af følgende elementer: Skift i arkitektonisk udtryk, farve, materialitet eller rytme. Hvis en bebyggelse strækker sig over flere ejendomme, skal de oprindelige matrikelskel danne grundlag for facadeopdelingen..

Det er kun Biografboligerne der ligger i område C1, hvor kravet om 35 m ubrudt facade gælder. Ingen facader. Ingen af Biografboligernes facader er længere end 35 m.

TEaterhusets østfacade er længere end 35 m, men ligger uden for bestemmelsens område.



Bygningsdybde

Lokalplansbestemmelse:

7.4 Husdybder

Husdybden må for boliger ikke overstige 12 m eksklusiv udeliggende altaner.

Herudover står der på xx

Lokalplanen regulerer bebyggelsen via bygningshøjder, byggefelter, byggelinjer for facader, dybder på boliger og opholdsarealer.

Bebyggelsens dybde overstiger 12 m to steder.

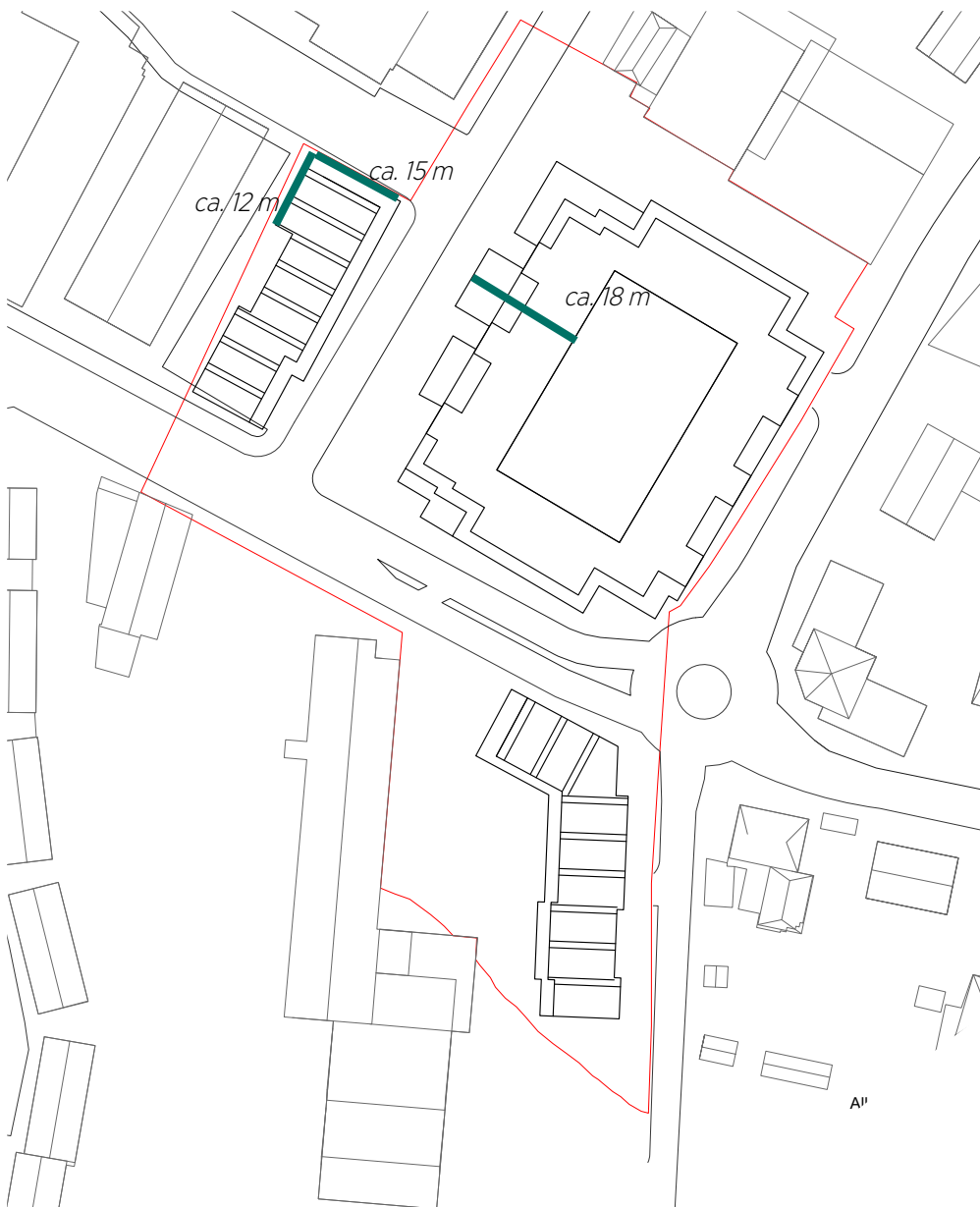
1. De offentlige lokaler. Her varierer dybden fra 12 til 18 m. Dybden på 18 m anvendes til at skabe en bedre rumlighed i de offentlige lokaler samt skabe en mere levende og varieret stueetagen mod den grønne forbindelse.

De offentlige lokaler er uanset ikke boliger og derfor gælder kravet om 12 m ikke her.

2. Biografboligerne.

Biografboligernes nordlige gavl måler ca. 15 m. Denne del af projektet indeholder 3 to værelses lejligheder.

Den nordvestlige facade er dog 12 m før et spring i facaden



Boliger i stueetage

På illustrationen er angivet hvor der er boliger i stueetage med vinduer mod gaden.

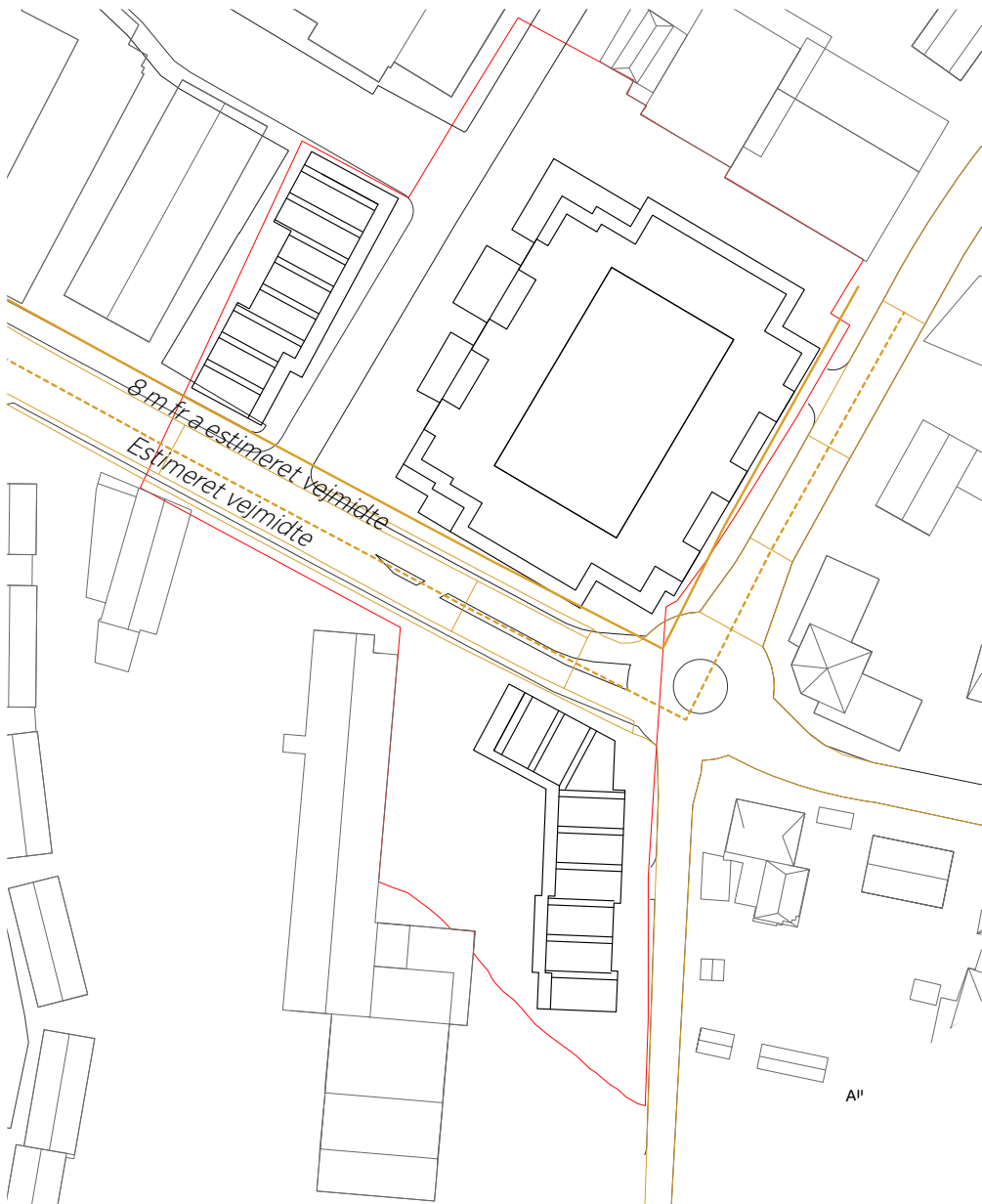
Bibliotekshusene og Biografboligerne er placeret langs mindre befærdede veje, og derfor vurderes indbliksgener mindre.

I Teaterhuset, hvor der er boliger i stueetagen der vender mod Amtsvejen og Frederiksborgvej, er boligernes gulv hævet 0,8 m over fortorvet, hvilket giver en diskretion ift. indblik fra forbigående.



Vejbyggeline

Projektets placering ift. Vejmidte
Der er en lille overskridelse på ca. 250 mm



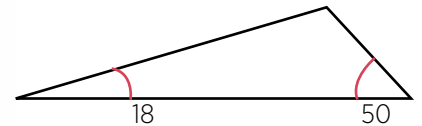
Tagformer

Lokalplansbestemmelse:

7.3

Tag på primære byggerier skal udformes som flade tage uden udhæng eller sadeltage med en taghældning mellem 20 og 45 grader. Der kan på sadeltage udføres kviste og tagvinduer.

Biografboligerne og Bibliotekshusene er skitseret med Shedtage med en hældning på mellem 17 og 55 grader. Shedtagene er en reference til Allerøds historie og byens gamle savværker. Ligeledes er det en nutidig referenrence til markante nabobyggerier, som Fritz Hansens fabrikker og Bibliotekets nye tilbygning.



Biografboligerne: Taghældning: 18 og 50 grader



Bibliotekshusene: Taghældning: 17 og 55 grader



Altaner og støj

Lokalplanbestemmelse:

12.6 Støj

...

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

...

Da projektet sigter mod at etablere ny bebyggelse af høj kvalitet, er bebyggelserne disponeret således at opholdsarealerne i teaterhusets indre gårdrum og bibliotekstorvet, effektivt afskærmer mod trafikstøj. Dette kommer både beboerne og andre brugere af udearealerne til gode. Denne form indeholder dog en lejlighedsdisponering der giver en udfordring med at sikre private udendørs opholdsarealer (altaner) i direkte tilknytning til de boliger der ligger på hjørner mod trafikerede veje så de opfylder ovennævnte grænseværdier.

Altanerne er placeret hvor det vurderes at der er mindst muligt støj. Dvs. længst muligt væk fra støjilden.

De på planen markerede altaner er belastet med støj der overskrider grænseværdien på 58 dB.

Der angivet et forventet interval for den forventede støjbelastning uden tiltag for støjdæmpning.

I det videre projektførløb forventes støjbelastningen nedbragt via passive tiltag som indarbejdes i altanernes konstruktion. Disse tiltag forventes at kunne reducere støjbelastningen med op til 3 dB(A) og der vil derfor fortsat være mindre overskridelser af grænseværdierne.

