

Lokalplan nr. 2-321 Fru Lunds Villa

PLANENS STATUS

Vedtaget



Lokalplanens offentlige fremlæggelse

I forbindelse med den politiske behandling af nærværende lokalplan, har lokalplanforslaget været fremlagt offentligheden i 4 uger fra den 28. februar 2020 til 27. marts 2020.

Lokalplanens retsvirkninger

ved offentliggørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Politisk behandling

Lokalplanen er vedtaget af byrådet den 25. juni 2020.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. juli 2020.

Klagevejledning

Lokalplanen kan påklages 4 uger fra offentliggørelsen. Se klagevejledning under "øvrige sagsbilag".

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) beslutte at 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. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplanen kan bestemme:

- Hvad området og bygningerne skal bruges til
- Hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- Hvilke bygninger, der 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. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderingsscreening af planen.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24.

I perioden hvor planen er offentligt fremlagt, 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.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at ejendommen udlægges til liberalt erhverv og/eller bolig.
- at villaen bevares, og at eventuel fornyelse af bygningen sker i overensstemmelse med bygningens byggestil, materialer og historiske sammenhæng.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikel 8i Lyng By, Lyng, samt matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til liberalt erhverv og/eller bolig.

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Lokalplanens område kan udstykket fra 8i, Lyngby, Lyngby.

Yderligere udstyknings kan ikke finde sted.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet sker som i princippet vist på kortbilag 3.

ad 5.1

Vejadgangen via privat fællesvej over Musikskolens parkeringsplads skal tinglyses i forbindelse med udstykningen af ejendommen.

5.2

Hvis der etableres bolig, skal der udlægges areal til minimum 2 p-pladser.

Hvis der etableres erhverv skal der udlægges areal til én p-plads for hvert 50 m² etageareal til erhverv.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antennekabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

6.2

Der skal reserveres de nødvendige arealer til affaldshåndtering på ejendommen.

6.3

Udendørs belysning skal udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for naboejendommene og forbipasserende.

6.4

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Den på kortbilaget 2 markeret bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, med mindre byrådet giver tilladelse hertil.

7.2

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m.

7.3

Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanen må højst være 30.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Den på kortbilag 2 markerede bygning skal som hovedregel fastholdes i sin nuværende form, udtryk og materialer.

- Facader skal holdes i rød hånd- eller blødstrøgen tegl med de eksisterende forbandter.
- Vinduer udformes som de oprindelige i både proportionering, sprosseinddeling, materialer og farvesætning, dvs. dannebrogsvinduer i hvid eller andre vinduer begrundet i støjhensyn, der er i overensstemmelse med villaens byggestil.
- Døre skal fremstå i træ og med hvid farve.
- Taghældningen skal bevares.
- Til tagbeklædning må kun anvendes tegl i ikke reflekterende mørke nuancer.

Se redegørelsesafsnittet for bygningens historie.

8.2

Der må ikke opsættes udvendige antenner, stålskorstene og lignende på villaen. Solceller og paraboler må ikke opsættes på villaens tag, men alene placeres på sekundær bebyggelse.

8.3

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv på ejendommen må have en maksimal størrelse på 100x40 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

Der må ligeledes i forbindelse med erhverv på ejendommen opsættes en pylon med en maksimal størrelse på 1,5x0,5 meter.

8.4

Sekundær bebyggelses arkitektoniske udformning skal være i harmoni med villaen så området fremstår som en helhed.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

9.2

Der må kun etableres levende hegn af hjemmehørende arter i skel. Ligeledes må der opsættes beplantede støjhegn.

9.3

I området skal bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger samt primære opholdsarealer udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9.4

På ubebyggede arealer i tilknytning til ejendommen må der ikke foretages oplagring, henstilling og hjemmeparkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser m.m.) og uindregistrerede køretøjer.

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

10.1

Ny anvendelse af området må først tages i brug når:

- den i 5.1 nævnte vejadgang er sikret
- de i 5.2 nævnte parkeringspladser er etableret
- affaldsløsninger er etableret og godkendt af Allerød Kommune
- nye anvendelser er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger
- når det er sikret at Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Partiel byplanvedtægt nr. 1 med tillæg Søparken m.fl. vedtaget af byrådet den 28. marts 1973 ophæves for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

13.2

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 Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

13.3

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 virkeliggørelsen af planen.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet vedtog den 13. december 2018 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Fru Lunds Villa i Lillerød.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at bygningen kan anvendes til boligformål samt liberalt erhverv og at bygningen bevares i sit nuværende udtryk/form.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende nordøst for musikskolen i den sydlige del af Lillerød bysamfund mellem Lyngsvinget og Musikskolen. Der er ca. 550 meter fra Hillerødmotorvejen og ca. 800 meter fra Nymøllevej og Ravnholt Skov. Hillerødmotorvejen ligger vest for lokalplan og Nymøllevej og Ravnholt Skov ligger øst for lokalplanområdet.

Der er ca. 450 meter til nærmeste til skole.

Lokalplanområdet udgør ca. 1300 m².

Området er beliggende i byzonen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets anvendelse

Området har været udlagt til offentlige formål/skole som en del af skoleområdet omkring Allerød Musikskole. Bygningen har indtil januar 2019 været brugt til billedskole. Billedskolen er nu rykket ind i Musikskolen og Fru Lunds Villa har siden da stået tom.

Villaen blev opført 1915-17 efter tegninger af arkitekt Carl Møller som forskole til Vassingerød Hovedskole. Forskolen fungerede som en del af Vassingerød Skole frem til 1980'erne.

Området indeholder, ud over villaen, et asfalteret parkeringsareal mod sydøst.

Beplantning

Nord og øst for villaen er der træbeplantning i området ud mod Lyngvej og stien nord for området.

Infrastruktur

Der er i dag vejadgang til lokalplanområdet via musikskolens parkeringsplads.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til blandet bolig og erhverv i form af liberalt erhverv og/eller bolig.

Veje, stier og parkeringsforhold

Der er fastsat bestemmelser om, at der skal etableres parkeringspladser.

Det er indsat som ibrugtagningskrav, at der tinglyses vejadgang via Musikskolens parkeringsareal. Dette sker ved oprettelse af privat fællesvej henover parkeringspladsen.

Der ligger ikke stier eller andet på lokalplanområdet.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

For at sikre den bevaringsværdige bygnings udformning og ydre fremtræden er der fastsat bestemmelser om villaens bevaring, udformning og ydre fremtræden.

Ubebyggede arealer

Der må kun beplantes hegn af hjemmehørende arter eller etableres beplantede støjhegn.

Bevaringsværdig bygning

Lokalplanen udpeger Fru Lunds Villa som bevaringsværdig på grund dens arkitektoniske værdi. Villaen er opført i teglsten på et støbt betonfundament. Ydermurene fremstår ubehandlet og er kendetegnet ved adskillige finurligt dekorative forbandter, der giver huset et fint arkitektonisk udtryk. Der er tale om et solidt og redeligt murstensbyggeri. Stilmæssigt lægger Fru Lunds Villa sig op ad den Bedre Byggeskik, om end der i så tilfælde må være tale om et tidligt tilfælde.

Kulturhistorisk repræsenterer bygningen en værdi på grund af dens forhistorie som forskole.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 har opdelt 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.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, i byfingeren.

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone inden for byfingeren. Områdets anvendelse er i overensstemmelse med Fingerplanen.

ALLERØD KOMMUNEPLAN

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet er omfattet af rammeområde RA.O.01 Allerød Musikskole.

I henhold til rammebestemmelserne må området anvendes til offentlige formål, skole, institutioner, sportsarealer og kulturelle formål.

Lokalplanen vurderes ikke at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg. Se afsnittet "Øvrige Sagsbilag".

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr.1 Søparken m.fl. Den nye lokalplan vil være placeret i et område, som i byplanvedtægten er udlagt til offentlige formål (børne- og ungdomsinstitutioner).

Med vedtagelsen af lokalplan 2-321 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 1 for det område, der er omfattet af lokalplanen.

SPILDEVANDSPLAN FOR ALLERØD KOMMUNE

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan, der udlægger området til separatkloakering.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTELSE

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose der ligger ca. 0,8 km øst for lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke registeret forurenede arealer inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering, idet jorden på baggrund af tidligere arealanvendelse vurderes at være lettere forurenede, jf. Jordforureningslovens § 50a. Flytning af jord fra lokalplanområdet er således anmeldningspligtigt, jf. jordforureningslovens § 50.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening skal gravearbejdet standses, jf. jordforureningslovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Lyngre Overdrevs Vandværk og er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Allerød Nord.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Det vurderes, at grundvandet er tilstrækkeligt sikret, såfremt Spildevandsplanens retningslinjer overholdes.

MUSEUMSLOVEN

Der forventes ikke betydeligt anlægsarbejde som følge af lokalplanen.

Skulle der dog foretages anlægsarbejde i lokalplanområdet og forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standes og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven § 27.

MILJØBESKYTTELSE

Støj

Ved planlægning af støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder.

De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

Støjgrænserne er angivet som Lden, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

En del af området er påvirket af støj fra Lyngevej.

Lokalplanområdets nærhed til musikskolen kan medføre, at der i perioder vil være støj fra musikskolen.

Støj reguleres via miljøbeskyttelsesloven.

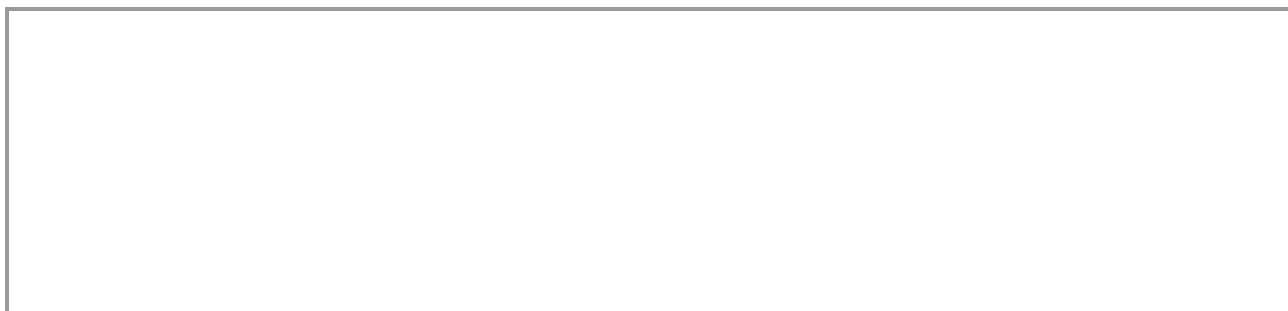
Affald

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

I regulativet for husholdningsaffald er der et krav om sortering af affald til genanvendelse ved husstanden.

Ved etablering af enfamilieboliger bør der afsættes plads til flere affaldsbeholdere.

Beholdertype, regler for placering herunder afstandskrav mv. står beskrevet i affaldsregulativet, og skal overholdes.

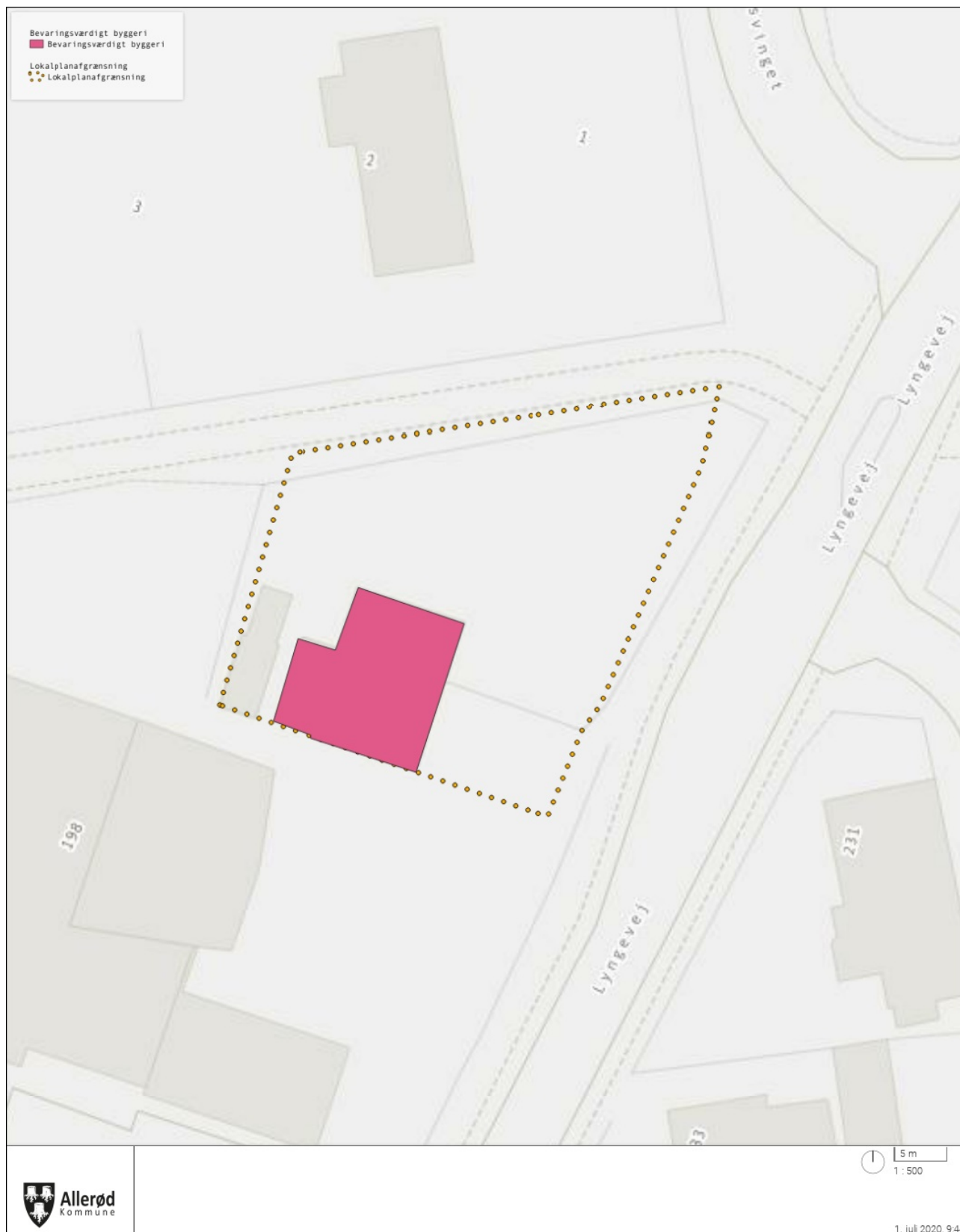


OBS! Det dynamiske kort viser aktuelle forhold og opdateres løbende.

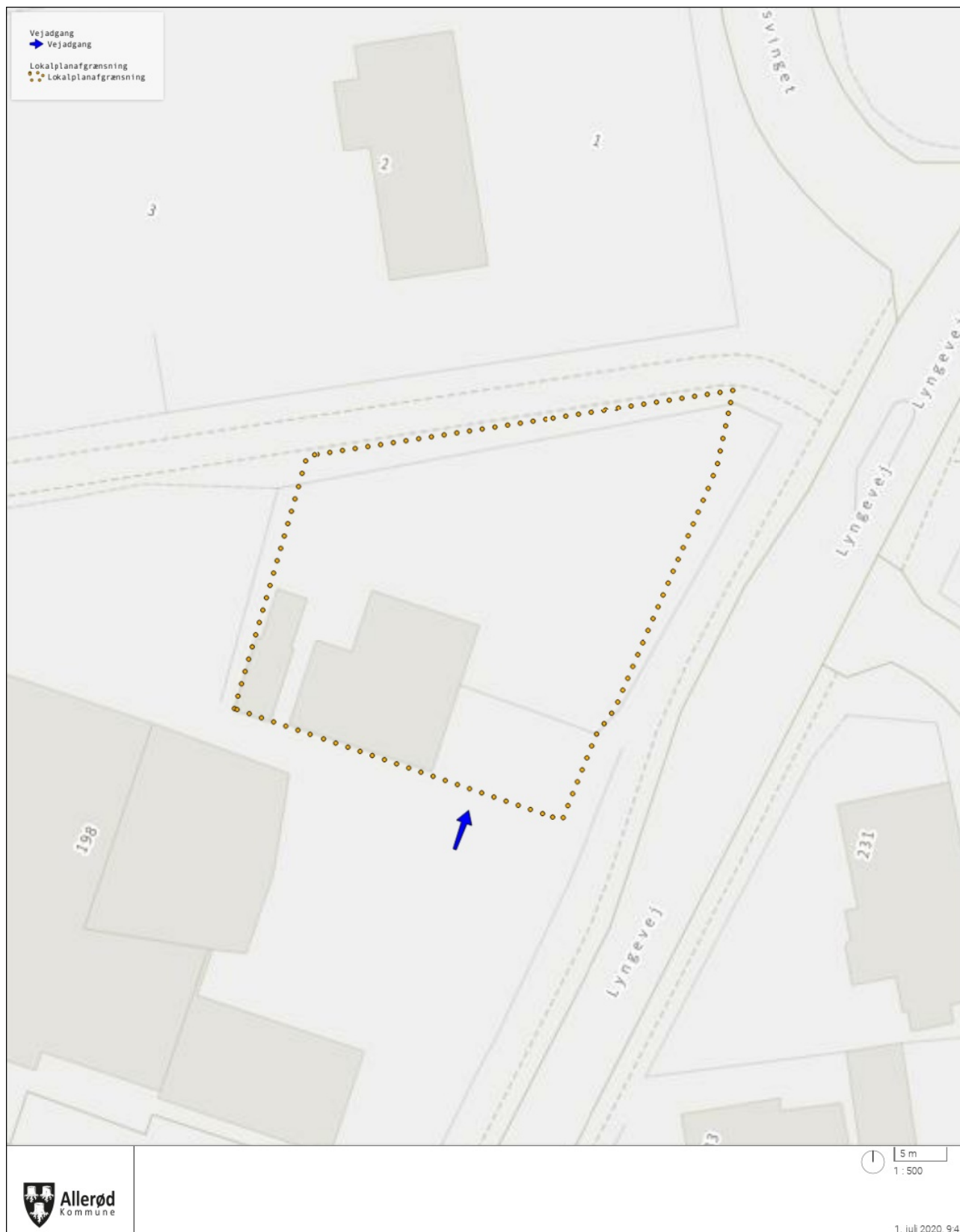
Der henvises til Kortbilag 1-X for de juridisk gældende kort.

Kortbilag 1





Kortbilag 2



Kortbilag 3

ØVRIGE SAGSBILAG

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner bliver der ofte lavet baggrundsmateriale, hvor kun dele eller konklusionen bliver brugt i selve lokalplanen. Det kan fx være støjberegninger, geotekniske rapporter eller skyggediagrammer.

Herunder kan du se noget af det baggrundsmateriale, der er produceret til denne lokalplan.

Det er vigtigt at understrege, at bilag herunder IKKE er en del af lokalplanen. De ligger som en service til læseren, da vi løbende vil forbedre de muligheder, du har for at hente oplysninger om lokalplaner og deres tilblivelse.

 [kommuneplantillg_nr_3_fru_lunds_villa.pdf](#) (492.2 KB)

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 i LBK nr. 287 af 16. april 2018 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, dvs. klagefristen er 29. juli 2020.

Du klager via Klageportalen, som du finder via <https://naevneneshus.dk>, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Allerød kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Allerød kommune. Hvis Allerød kommune fastholder afgørelsen, sender Allerød kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Allerød kommune. Allerød kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://naevneneshus.dk>.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen.