

Lokalplan nr. 3-393, boliger ved Langkæret/Birkekrogen



Boliger ved Langkæret/Birkekrogen

Lokalplan nr. 3-393 for boliger ved Langkæret/Birkekrogen

PLANENS STATUS

Vedtaget

Politisk behandling

Lokalplan 3-393 er vedtaget af byrådet den 25. august 2022

Lokalplan 3-393 er offentligt bekendtgjort den 6. september 2022

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

I forbindelse med den politiske behandling af nærværende lokalplan, har lokalplanforslaget været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 29. marts 2022 til den 24. maj 2022.

Lokalplanens retsvirkninger

Ved offentliggørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se lokalplanens § 12.

Mindretalsudtalelse

Imod stemte Emil Ulrik Andersen, idet han ønsker følgende mindretalsudtalelse:

”Tiden er til at Allerød som grøn kommune har krav i lokalplanerne til bæredygtighed og hensyn til klima. Derfor har jeg stemt nej til lokalplanen i dag og kommer til for fremtidige lokalplaner og igen i byrådssalen at foreslå at sørge for at kommunen stiller krav til bæredygtigt byggeri og hensyn til klima.”

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. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se næste side.

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.

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 f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Baggrund og formål

Lillerød Boligforening ønsker at erhverve lokalplanområdet, der omfatter to ejendomme: Hillerødvej 22, der tidligere har været anvendt til beboelse, bilsalg og værksted (Peugeot) og Birkekrogen 3, der rummer en fritliggende villa, med henblik på at opføre en ny almen boligbebyggelse.

Endvidere er det aftalt, at boligforeningen kan tilkøbe en mindre del (ca. 40 m²) af kommunens vejmatrikel 7000ø, Uggeløse By, Uggeløse, der ikke længere har funktion som vendeplads, efter at Birkekrogen er åbnet for gennemkørsel.

Den nye bebyggelse vil rumme boliger i varierende størrelser. En del af boligerne i stueetagen indrettes som seniorvenlige "tilgængelighedsboliger".

På baggrund af en dialog mellem Allerød Kommune og naboer til projektet, har boligforeningen nedjusteret det samlede etageareal og byggehøjden i forhold til det første projektønske, der blev fremsendt til kommunen.

Allerød Byråd besluttede den 19. november 2020 at igangsætte udarbejdelse af en lokalplan med udgangspunkt i det reviderede projekt, der omfatter tæt/lav og etage boliger i op til 2 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % og en maksimal facade- / bygningshøjde på 8 meter / 8,5 meter.

Der har tidligere været drevet erhverv på ejendommen, der har givet anledning til forurening, som er registreret på grunden. I forbindelse med boligforeningens køb af ejendommen er det betinget, at forureningerne fjernes, så ejendommen kan udtages af kortlægningen, inden der bygges boliger.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet, der er på ca. 6.475m², er beliggende på hjørnet af Hillerødvej og Langkæret i Lyngø. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Langkæret og et tæt/lav boligområde syd for vejen. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Hillerødvej og mod vest af Birkekrogen. Mod nord, øst og vest for Birkekrogen ligger fritliggende enfamiliehuse.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, tæt på grønne rekreative arealer i den sydlige del af Lyngø.

Lyngø Skole ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet, mens Lyngøhallen ligger i en afstand af ca. 1,2 km. Lyngø Bytorv butikscenter, Plejecenter Lyngøhus og Lyngø Bibliotek ligger 300 – 400 meter nord for lokalplanområdet.

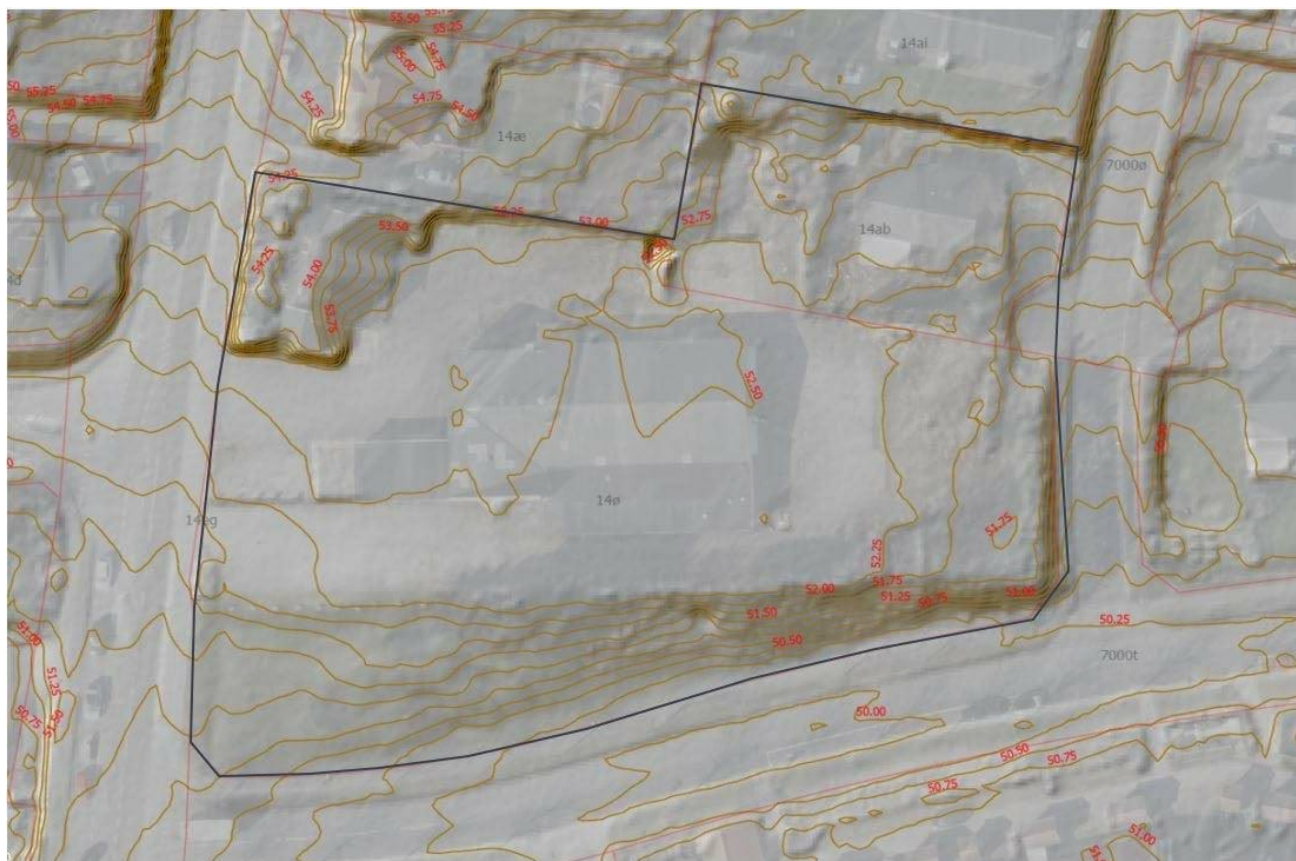
Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Matrikel nr. 14 ø, Uggeløse By, Uggeløse (Hillerødvej 22), har tidligere været anvendt til erhvervsformål i form af bilværksted og -forhandler samt bolig i en villa på grundens nordvestlige del. Matrikel nr. 14 ab, Uggeløse By, Uggeløse (Birkekrogen 3), har været anvendt til boligformål i form af et parcelhus. Den eksisterende værkstedsbygning/butik samt boliger og andre småbygninger bliver nedrevet, inden der opføres ny boligbebyggelse på grunden. Kortbilag 2 viser de eksisterende forhold.

Terræn og landskab

Terrænet inden for området skræner fra nord mod syd, med et samlet fald på ca. 4 meter. Som det fremgår af figur 2, ligger skellet mod ejendommene nord for lokalplanområdet, i mellem 53 og 54,25 m.o.h. Mod syd ligger skellet mod Langkæret imellem 50,75 og 50,25 m.o.h.



Figur 2 Kortudsnit over lokalplanområdet. På kortet er vist højdekurver, der viser terrænspringene i området. Terrænspringene ved det nordlige skel og mod det sydlige skel ved Langkæret er særligt markante.

Natur

Omtrent halvdelen af lokalplanarealet er i dag befæstet og den øvrige halvdel udgør haveareal der primært består af græsplænearealer, hæk, træer og buske. Der forekommer således, på tidspunkt for

vedtagelse af denne lokalplan, ikke vild natur inden for lokalplanområdet.

Beplantning

Hovedparten af den eksisterende beplantning vil blive fjernet i forbindelse med oprensning og byggemodning af grunden. Der er ikke registreret bevaringsværdige træer i området. Nærværende lokalplan stiller krav om, at ny beplantning og levende hegn kun må bestå af hjemmehørende nektar og pollenrige arter af dansk proveniens.

Infrastruktur

Lokalplanområdet er omgivet af veje på 3 sider. Mod vest ligger Hillerødvej, der er en overordnet trafikvej. Mod syd og øst ligger Langkæret og Birkekrogen, der er lokale boligveje. Ejendommen rummer tre overkørsler fordelt med to ved Hillerødvej og én ved Birkekrogen. Nærmeste buslinjer til lokalplanområdet ligger ved Hillerødvej ved Lyngre Stationsvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til tæt-lav boliger og etageboliger samt fællesfaciliteter til brug for beboerne og boligforeningen.

I tilknytning til boligerne kan der etableres sekundære bebyggelser i form af cykelskure, udhuse, affaldsrum, legehuse, drivhuse mv.

På de ubebyggede områder kan der anlægges veje, stier, parkering, legepladser, opholdsarealer, regnvandsopsamling og -forsinkelse mv.

Lokalplanen rummer endvidere bestemmelser som skal sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes. De nye boliger opføres i et eksisterende boligområde og bebyggelsen kan som følge heraf opføres under reglerne for «huludfyldning» jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 261, hvilket lemper kravene til hvordan støjen skal håndteres.

Veje, stier og parkering

Med lokalplanen ændres adgangsforholdene til området, til en ny overkørsel ved Langkæret. Overkørslen skal ligge mindst 25 meter fra krydset ved Hillerødvej. De hidtidige overkørsler til Hillerødvej og Birkekrogen nedlægges af hensyn til trafiksikkerhed, fremkommelighed og for at undgå uvedkommende gennemkørsel.

Langs Hillerødvej er der tinglyst en vejbyggelinje i 15 meters afstand fra vejmidten. På de arealer, der ligger mellem vejmidten og vejbyggelinjen, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art.

Inden for lokalplanområdet er fastsat en minimumsbredde på vejens køreareal på 5 meter. Der stilles endvidere krav om, at kørearealet skal indrettes til en maksimal hastighed på 30 km/t. Med denne hastighedsbegrænsning kan kørearealet indrettes enten som shared space, hvor cyklister, fodgængere og bilister færdes på det samme areal, eller med et opdelt køre- og gangareal hvor bilister, cyklister og fodgængere færdes adskilt. Veje, stier og parkeringspladser skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer.

Parkeringen i området etableres overvejende på et samlet parkeringsareal i den nordlige del af lokalplanområdet. Dette skal bl.a. sikre afstand mellem de eksisterende boliger mod nord og de nye boliger, som lokalplanen giver mulighed for.

Lokalplanen stiller krav om parkering og adgangsforhold for handicappede i overensstemmelse med gældende regler og vejledninger.

Parkeringspladserne skal forberedes for el-standere i henhold til reglerne i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

Bebyggelsens udformning og placering

For ejendommen er fastsat en bebyggelsesprocent på maksimalt 50 %, hvilket giver mulighed for opførelse af et samlet etageareal på op til 3.200 m². Boligbebyggelserne kan opføres i op til to etager med en maksimal højde på 8,5 meter og en maksimal facadehøjde på 8 meter. Bygningshøjden måles i forhold til en niveauplan, som godkendes i forbindelse med byggesagen i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for terrænregulering.

Af hensyn til naboerne er byggefeltet placeret 12 meter fra skellet mod villaområdet, der ligger mod nord. Mellem byggefeltet og det nordlige matrikelskel etableres fælles parkeringsareal.

Boligerne placeres i 2 klynger på hver side af adgangsvejen omkring 2 grønne opholdsarealer. Nedenstående figur 3 illustrerer, hvordan bebyggelsen kan disponeres.

Materialevalg

Bebyggelsen skal gives et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk for så vidt angår materialevalg, facade- og tagmaterialer, farver samt dør- og vinduesudtryk.

Bygningsfacader og sekundær bebyggelse skal udføres i tegl, skifer, træ eller kombinationer heraf. Komposit betragtes ikke som træ. Tage skal udføres enten som grønne tage, listepap eller tegl. Se nedenstående figur 6 til illustration af materialevalg.

Af hensyn til omboende må reflekterende og blanke tag-, facade- og byggematerialer ikke anvendes, heller ikke i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

Ved valg af byggematerialer skal fokuseres på materialer, som ikke indeholder stoffer, der kan forurene jord og grundvand.



Figur 4 og 5 Illustration af gårdrum og bygninger med henholdsvis træ henholdsvis skiffer facader begge med grønne tage.



Figur 6 Eksempler på muligt materialevalg.

Ubebyggede arealer

Terræn

Med lokalplanen fastsættes de overordnede rammer for regulering af terrænet. Lokalplanens

bestemmelser skal sikre, at den fremtidige anvendelse af området, herunder placering af bebyggelsen, indpasses i forhold til de omkringliggende bebyggelser og veje. Af hensyn til naboerne vil den nye bebyggelse blive lagt lavere end de bygninger, der nedrives.

Af figur 7 fremgår et snit, som viser dels hvordan eksisterende terræn og bebyggelse ser ud i dag dels hvordan terrænet kan reguleres og bebyggelsen placeres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Snittet er nord-/sydgående og ligger vest for byggefelt 1, jf. kortbilag 3.



Figur 7 Eksisterende og fremtidigt terræn.

Beplantning

Arealet mellem bebyggelsen og Hillerødvej skal, som følge af vejbyggelinjen friholdes for bebyggelse. For dette areal samt arealerne mellem bebyggelsen og vejene, Langkæret og Birkekrogen fastsætter lokalplanen, at der alene kan etableres levende hegn og busketter med en maksimal højde på 1,5 meter samt enkelte solitærtræer. Det er intentionen af disse arealer kommer til at fremstå som grønne delvis blomstrende arealer med beplantning i form af en hjemmehørende lav urtevegetation med spredte busketter eller levende hegn, hvilket skaber en blød overgang mellem boligområdet og de omkringliggende veje – se figur 8.



Figur 8, Visualisering som viser et eksempel på beplantning af arealet mellem bebyggelsen og Hillerødvej samt bebyggelsen opført med henholdsvis skifer facade henholdsvis træfacade.



Figur 9 Illustration af ekstempel på ankomst ved overkørslen til Langkæret. Bygningerne har facader af skiffer.

Al beplantning på terræn skal bestå af hjemmehørende og gerne blomstrende arter af dansk proveniens og indrettes med henblik på at øge biodiversiteten i området.

For mere information herom se Allerød Kommunes Natur-, Miljø- og Klimapolitik 2030.

Opholdsareal

Med lokalplanen stilles krav om, at der skal etableres mindst 20 m² opholdsareal pr. 100 m² bolig. Opholdsarealet kan etableres som haver på terræn, altaner eller som ophold på brede altangang.

Den støjmæssige belastning af området fra Hillerødvej gør at der ikke kan etableres altaner eller opholdsarealer mod Hillerødvej.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Fingerplan 2019 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

1. det indre storbyområde ("håndfladen")
2. det ydre storbyområde ("byfingrene")
3. de grønne kiler
4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lynge er beliggende i det øvrige hovedstadsområde og i eksisterende byzone. For det øvrige

hovedstadsområde gælder:

§ 21. Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde, når det følger planlovens regler om byvækst og reglerne i § 22 og § 23, og der herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser.

§ 22. Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal sikre: 1) At byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

Retningslinjer

I Allerød Kommuneplan indgår lokalplanområdet i et eksisterende boligområde.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal det generelt tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Ved fortætning og omdannelse skal det tilstræbes at forøge boligrummeligheden.

I alle typer af boligområder skal fælles udearealer prioriteres højt, for eksempel ved hjælp af trafikforanstaltninger, så en større del af vejarealerne kan udnyttes til fælles opholdsformål.

Rammer for lokalplaner

Afgrænsningen af lokalplanområdet er sammenfaldende med rammeområde LU.B.18, boligområde ved Langkæret, som udlægger området til tæt/lav boliger med mulighed mindre butikker samt offentlige institutioner. Bebyggelsesprocenten for området er 40 og den maksimale bygningshøjde 8,5 meter. Nærværende lokalplan udlægger området til både tæt/lav boliger og etage boliger samt muliggør en bebyggelsesprocent på 50. I forbindelse med lokalplanforslaget er derfor udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg, som muliggør lokalplanen. Se afsnittet "Øvrige Sagsbilag".

Eksisterende lokalplaner, byplanvedtægter og deklARATIONER

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 301 for et boligområde ved Lindevej, vedtaget den 28. juni 1978.

Ved vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan 3-393, Boliger ved Langkæret / Birkekrogen, ophæves ovennævnte lokalplan 301 for de matrikler, der er omfattet af Lokalplan 3-393.

Zonestatus

Området ligger i og forbliver i byzone.

Spildevandsplan

I forbindelse med nærværende lokalplan er der vedtaget et nyt tillæg VIII til spildevandsplanen fra 2013. Tillægget danner baggrund for, at området separat kloakeres. Separat kloakeringen medfører, at

belastningen på renseanlægget mindskes, da regnvand fra området fremover vil blive udledt til Græse Å uden om renseanlægget.

Spildevand fra kloakopland Langkæret ledes til Lyng Renseanlæg med udledning til Græse Å. Den stofmæssige belastning af Lyng Renseanlæg vil stige svarende til et forøget indbyggertal på ca. 80 personer. Lyng Renseanlæg har kapacitet til denne stigning i belastningen, da anlægget er dimensioneret til 12.000 PE og er belastet med ca. 7.500 PE.

Regnvand fra kloakopland Langkæret ledes via eksisterende bassin mellem Gladgårdsvænge 1-10 og 11-22 og videre til øvre Græse Å med udledning via regnvandsudløb U3.10.

Der skal efter Miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3 søges om tilladelse til at tilslutte sig kloakken. Dette gælder for alle tilslutninger. Tilladelse gives af Allerød Kommune. Kommunen vil stille krav om, at regnvandet (tag- og overfladevand) neddroles til 1 l/s/ha inden afledning til forsyningsselskabets kloak.

Regnvand, der falder på private matrikler, må ikke give anledning til, at der afstrømmer overfladevand til nabomatrikler, herunder veje, ved regnhændelser, der statistisk sker hyppigere end hvert 10. år.

Hvis det ønskes at etablere nedsivningsanlæg for regnvand (faskiner og tilsvarende) skal der søges nedsivningstilladelse hos Allerød Kommune. Nedsivningsanlæg for spildevand skal opfylde de normer, der er for dimensionering af disse. Alle ansøgninger om nedsivningsanlæg vil blive behandlet efter Miljøbeskyttelsesloven og Spildevandsbekendtgørelsen, hvor hensynet til grundvandsbeskyttelse indgår.

Varmeforsyning

Bebyggelsens primære varmforsyning forventes at blive baseret på varmepumper. Ifølge Varmeplan 2018 er den langsigtede plan for varmforsyning i byområdet, Lyng og Uggeløse fjernvarme med varmepumper som alternativ. Der forventes imidlertid ikke etableret fjernvarme inden for de nærmeste år. Endvidere forventes naturgassen at blive udfaset inden for en kortere årrække. Opvarmning med en eller flere varmepumper enten i form af luft/vand eller jordvarmeanlæg må derfor betragtes som den mest hensigtsmæssige opvarmningsform i den kommende bebyggelse. Det kan evt. også kombineres med andre varmekilder som f.eks. solvarme, solcelleanlæg m.v.

Støj

Området er påvirket af trafikstøj fra særligt Hillerødvej.

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. Bygningsreglementet indeholder endvidere grænseværdier for trafikstøj i boliger.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen har ansøgers konsulent, Sweco udarbejdet et notat om belastningen af området med trafikstøj fra Hillerødvej og Langkæret.

Resultaterne af beregningerne er vist på figur 10. Heraf fremgår det, at støjen overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi i området ud mod Hillerødvej og den vestlige side af Langekæret. Det gælder både facader og arealet mellem bebyggelsen og Hillerødvej.

Byggeriet opføres i et eksisterende boligområde, og kan derfor opføres under reglerne for «huludfyldning» jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 26. Dette medfører at støjen ikke skal måles i skel men

inde i boligerne og på opholds- og gangarealer.

På grund af bebyggelsens højde er det ikke muligt at opsætte realistiske støjskærme, der vil sikre et støjniveau på matriklen og i boligerne, som er under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Som følge af ovenstående håndteres støjpåvirkningen fra Hillerødvej i facaderne på boligbebyggelsen således at støjen inde i boligerne ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for boliger. Endvidere skal bygningerne placeres således at opholds- og gangarealer afskærmes mod støj. Boligernes primære opholdsarealer er som følge heraf placeret bag bebyggelsen og eventuelt mellem bebyggelsen og den østlige del af Langkæret/Birkekrogen.



Figur 10 Resultat af støjberegningerne.

Forhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov, beliggende ca. 1,6 km syd for lokalplanområdet.

Nærmeste beskyttede naturtype er en mose ca. 90 meter mod syd. Mosen afgrænser en beskyttet sø, som indgår i regnvandssystemet. Overfladevand forventes at ledes til Græse Å via denne sø. Da arealet allerede ved lokalplanens vedtagelse afleder overfaldevand fra lokalplanområdet til Græse Å via søen forventes søen og mosen ikke hydraulisk eller vandkvalitetsmæssigt påvirket. Det vurderes således, at lokalplanen ikke vil påvirke de beskyttede områder.

Området er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder, før Museum Nordsjælland er hørt, om de har interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen. Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. museumsloven.

Området rummer ikke stendiger, jorddiger eller fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 8a.

Jordforureningsloven

Der er registreret forurenede arealer i 2 områder på i alt 1.200 m² på matrikel 14ø, Uggeløse By, Uggeløse. Arealerne er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2.

Det er betinget i købsaftalen med Lillerød Boligforening, at forureningen fjernes, så grunden kan udtages af kortlægningen efter aftale med Region Hovedstaden.

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering efter jordforureningslovens § 50a. De områdeklassificerede områder er ejendomme, hvor jorden kan være lettere forurenede på grund af diffus forurening. Flytning af jord fra ejendomme omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen, og jordhåndtering skal i øvrigt ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende jordflytningsbekendtgørelse samt jordregulativ for Allerød Kommune.

Ved ændring af arealanvendelsen til en mere følsom arealanvendelse som bolig, skal ejeren eller brugeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal er uforurenede, eller at der etableres en varig fast belægning. Reglen fremgår af jordforureningslovens § 72b.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og skal beskyttes mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Lokalplanområdet ligger ikke inden for andre beskyttelsesområder.

Miljøbeskyttelsesloven

Affald

I henhold til miljøbeskyttelsesloven og affaldsbekendtgørelsen skal kommunen fastsætte regler for indsamling og håndtering af affald i kommunens affaldsregulativer, som er det retslige grundlag for kommunens affaldsordninger. I regulativet for husholdningsaffald er der krav om sortering af affald til genanvendelse. Beholdertyper og regler for placering herunder afstandskrav mv. er beskrevet i affaldsregulativet, og skal overholdes.

Servitutter

Inden for området er lyst en række offentlig retlige servitutter, som ikke aflyses med lokalplanens vedtagelse.

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 muliggøre et nyt boligområde i form af tæt/lav- og etageboliger til helårsbeboelse,
- at sikre at bebyggelse, beplantning mv. udformes og placeres under hensyntagen til omkringliggende boliger og veje, for så vidt angår bygningers placering, højde og materialevalg samt infrastrukturelle forhold.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler og alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: matr.nr. 14ø, 14ab og en del af vejmatrikel nr. 7000ø alle Uggeløse By, Uggeløse.

2.2

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt/lav- og etageboligbebyggelse med tilhørende fælles lokaler og faciliteter for beboerne samt til administration/drift af boligområdet.

3.2

Inden for lokalplanområdet kan der i den enkelte bolig drives liberalt erhverv, som

almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at erhvervet drives af den, som bebor ejendommen,
- at områdets karakter af boligområde og ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, ved skiltning, udstilling, oplag eller lignende,
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning, arealoverførsel og andre matrikulære forandringer skal ske som vist på kortbilag 2, således at arealer, der er omfattet af lokalplanen, udgør én samlet matrikel.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Langkæret i princippet som vist på kortbilag 3. Overkørslen skal placeres mindst 25 meter fra Hillerødvej.

5.2

Kørearealer med trafik i begge retninger skal være mindst 5 meter brede, indrettes til en hastighed på maksimalt 30 km/t og udformes efter kørekurver, svarende til en 12 m lang lastbil med mulighed for at vende.

5.3

For rækkehuse skal der udlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

For etageboliger skal der udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 75 m² bolig, dog mindst 1 plads pr. bolig.

5.4

Af de anlagte parkeringspladser, skal anlægges mindst 3 handicapparkeringspladser, heraf skal mindst én dimensioneres til store handicapbiler som f.eks. kassevogne med lift.

5.5

Parkeringspladserne anlægges som fælles parkering i princippet som vist på kortbilag 3.

5.6

For etageboliger skal anlægges mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² bolig. Heraf

indrettes minimum 10% af cykelparkeringspladserne til specialcykler (ladcykler, senior cykler, cykelanhængere) med mulighed for fastlåsning. Cykelparkering skal placeres inden for byggefeltene, som angivet på kortbilag 3.

§ 6 Tekniske anlæg og miljø

6.1

Inden for lokalplanområdet skal ny støjfølsom bebyggelse placeres, udformes og støjisoleres således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

6.2

Såfremt det dokumenteres, at støjbelastningen på opholdsarealerne ikke kan overholde Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjkrav, kan der etableres støjafskærmning i form af fast hegn efter følgende retningslinjer.

- Støjafskærmningen kan alene placeres i mellemrum mellem bygninger mod Hillerødvej.
- Støjafskærmningen skal udføres i materialer, som er i overensstemmelse med §§ 8.1 og 8.2.

6.3

Der skal etableres fælles løsninger til affaldsindsamling, sortering og håndtering på ejendommen. Affaldsløsninger skal etableres som nedgravede løsninger eller indrettes i sekundær bebyggelse i henhold til §§ 7.2, 7.3, 7.5 og 8.1 – 8.5.

6.4

Der kan anlægges anlæg til forsinkelse af regnvand på tage, fælles friarealer og som en del af veje, stier eller parkeringsarealer, jf. § 9.3. Der kan ikke anlægges anlæg til forsinkelse af regnvand på arealet mellem Hillerødvej og vejbyggelinjen, jf. kortbilag 3.

6.5

For at undgå forurening af jord og grundvand, må befæstede arealer og bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), ikke udføres med materialer, der afgiver miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller.

6.6

Udendørs belysning skal placeres og udformes i henhold til Allerød Kommunes Belysningsplan og på en sådan måde at følgende forhold opfyldes:

- Belysningen i området skal gives et sammenhængende udtryk i materiale og udformning af master og armaturer.
- Indgange til boliger og sekundærbebyggelse skal belyses med mindre armaturer, som f.eks. monteres på bygningen.

- Gangstier og opholdsarealer skal belyses med mindre armaturer f.eks. i form af pullertbelysning.
- Køre- og parkeringsarealer belyses med armaturer placeret på master med en maksimal højde på 4 meter målt fra færdigt terræn, jf. §§ 9.13 og 9.15.
- Alle lyskilder skal etableres med afskærmet armatur, således at lyskilden er rettet ind i området uden genevirkning for beboere, naboer og forbipasserende.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed må ikke overstige 50 %.

Der kan etableres et samlet boligareal på højst 3200 m².

7.2

Der kan etableres sekundær bebyggelse i form af udhuse, drivhuse, miljøstationer, teknikbygninger og lignende med et samlet areal på 500 m². Udhuse og teknikbygninger skal placeres i tilknytning til boligbebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 4.

7.3

Al bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne vist på kortbilag 3.

7.4

Boligbebyggelsen må højst være i 2 etager med en facadehøjde på højst 8 meter og en bygningshøjde på højst 8,5 meter målt i forhold til fastlagte niveauplaner jf. §§ 9.13 og 9.15.

7.5

Sekundær bebyggelse som udhuse, miljøstationer, teknikbygninger, drivhuse og lignende mindre bygninger med fladt tag må gives en maksimal højde på 2,5 meter. Sekundær bebyggelse med andre tagformer må gives en maksimal højde på 3,5 meter.

7.6

Tekniske anlæg som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i bygningerne og indeholdes i bygningshøjderne jf. § 7.4 og 7.5

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsen skal have et ensartet og sammenhængende arkitektonisk udtryk, hvad angår facade- og tagmaterialer, farver og dør- og vinduesudtryk. Dette gælder både primær og sekundær bebyggelse.

8.2

Bygningsfacader, både primær og sekundær bebyggelse, skal udføres i naturmaterialerne; tegl, skifer, træ eller kombinationer heraf.

8.3

Tage på boligbebyggelsen skal udføres som saddeltage eller saddeltage med asymmetrisk kip. Taghældningen skal være på mindst 20 %.

Tage på sekundær bebyggelse, som f.eks. teknikbygninger, overdækninger og udhuse, skal udformes enten som flade tage, som saddeltage eller tag med ensidig hældning med samme udformning som den primære bebyggelse.

8.4

Tage skal udføres som enten grønne tage, listepap eller tegl. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

8.5

Såfremt der etableres solceller eller solfangere skal disse integreres i tagfladen. Solceller og solfangere må ikke være blanke og reflekterende og skal integreres i bebyggelsens arkitektur, herunder farvesætning som øvrigt tagmateriale.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal anlægges mindst 20 m² opholdsareal pr. 100 m² bruttoetageareal bolig.

Opholdsarealer kan etableres som haver på terræn, altaner, ophold på brede altangange og som fælles opholdsarealer. En del af det fælles opholdsareal på terræn skal anlægges som legeområde.

9.2

Arealet mellem vejbyggelinjen og Hillerødvej samt de arealer ud imod Langkæret, som er belastet af støj i et sådant omfang, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjkrav for opholdsarealer ikke kan overholdes, skal anlægges som friareal.

9.3

På arealerne mellem bebyggelsen og Hillerødvej, Langkæret og Birkekrogen skal etableres beplantning i form af solitærtræer, levende hegn og busketter samt urter og græs bestående af hjemmehørende arter af dansk proveniens. Levende hegn og busketter må højst opnå en højde på 1,5 meter.

9.4

Levende hegn og busketter skal placeres med en afstand på mindst 40 cm fra vejskel.

9.5

Såfremt der anlægges opholdsareal på den del af arealet mellem bebyggelsen og Langkæret samt Birkekrogen, som ikke er belastet af støj, kan der opsættes et trådhegn/vildtheqn mod vejene med en maksimal højde på 1,5 meter bag hegn og busketter, som etableres i overensstemmelse med §§ 9.3 og 9.4. Der kan ikke hegnes inde på og imellem opholdsarealer.

9.6

På den del af arealet mellem bebyggelsen og Hillerødvej samt Langkæret, der udlægges til friareal kan der ikke etableres fast hegn.

9.7

Støjhegn kan kun etableres i henhold til § 6.2 og eventuelt kombineres med levende hegn.

9.8

I skel mod naboejendommene mod nord kan etableres levende hegn og fast hegn i tilknytning til støttemuren jf. § 9.13. Ved etablering af fast hegn skal der foran støttemuren etableres en beplantning, som skal fremstå tæt og sammenhængende og have samme højde som det faste hegn senest tre år efter etablering. Beplantningen skal bestå tørketolerante arter, som er velegnede til en soleksponeret placering langs en sydvendt mur. Plantehullerne skal anlægges som et sammenhængende plantebed i hele støttemurens længde og gives en bredde på minimum 40 cm.

9.9

Al beplantning på terræn skal bestå af hjemmehørende arter af dansk proveniens. Særligt urter bør være nektar og pollenrige arter. Undtaget herfra er beplantning etableret i henhold til § 9.8

9.10

Anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, som er synlige i terræn og ikke er en del af vej eller parkeringsareal, skal fremstå som naturlige have- eller landskabselementer med en beplantning af hjemmehørende arter og natursten.

9.11

Oplag af affald, materiel og andet må kun ske i bygninger eller på dertil indrettede og hegnede arealer.

9.12

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af køretøjer over 3500 kg eller

oplagring af containere, ikke indregistrerede køretøjer, autocampere og campingvogne samt større både og lignende.

9.13

I forbindelse med etablering af ny bebyggelse kan der foretages terrænreguleringer under forudsætning af:

- at terrænet intet sted ligger højere end kote 53 eller lavere end kote 50,
- at støttemure mod tilstødende ejendomme gives en maksimal højde på 1 meter over/under tilstødende terræn. Undtaget herfra er støttemure langs det nordlige og vestlige skel, som kan gives en maksimal højde på 1,5 meter under tilstødende terræn,
- at terrænet gives et gradvist fald mod syd, således at terrænspring fordeles over grunden.

9.14

Området skal indrettes således, at der etableres niveaufri adgang til boliger, parkeringsarealer, sekundær bebyggelse og samtlige opholdsarealer.

9.15

Terrænreguleringen i henhold til § 9.13 skal ske efter en samlet plan, der udarbejdes efter oprensning af den forurenede jord. Planen fremsendes til kommunen og danner udgangspunkt for kommunens fastsættelse af de niveauplaner, som maksimale byggehøjder jf. §§ 7.4 og 7.5 måles ud fra.

§ 10 Betingelser for ibrugtagning

10.1

Bebyggelsen må først tages i brug når:

- de infrastrukturelle forhold jf. §§ 5.1 – 5.5 er etableret,
- affaldsløsninger er etableret og godkendt af Allerød Kommune,
- området er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens og forsyningselskabets anvisninger,
- anlæg til håndtering af regnvand er etableret og godkendt af kommunen,
- det er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav er overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer for så vidt angår trafikstøj samt støj fra tekniske installationer på ejendommen.

§ 11 Ophævelse af lokalplaner og servitutter

11.1

Ved vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan 3-393, Boliger ved Langkæret/Birkekrogen, ophæves "Lokalplan 301 for et område ved Lindevej", vedtaget den 28. juni 1978 for det

område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

12.1

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 i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

12.2

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).

12.3

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.

12.4

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planlovgivningen.

Kortbilag

Kortbilag 1



--- Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 2



Kortbilag 3



- Projektområde
- Forventet boligudlæg
- Byggefelt
- Vejbyggelinje
- 2,5 m fra skel

Kortbilag 3 - fremtidige forhold 1:750



Kortbilag 4



- - - Projektområde
- R** Renovation
- - - Vejbyggelinje

Kortbilag 4 - Illustrationskitse 1:750



