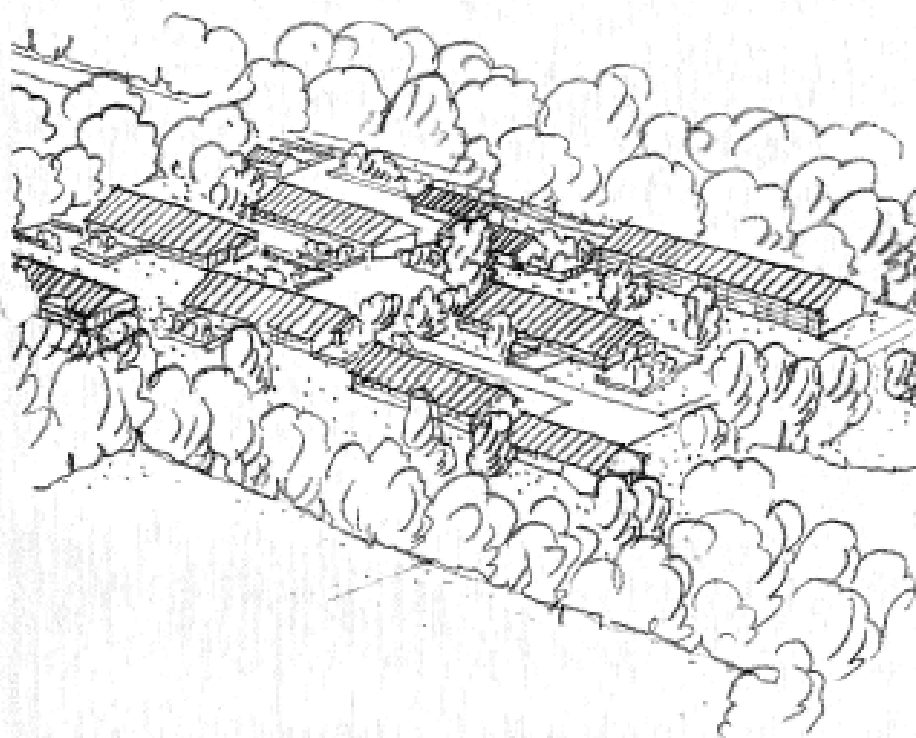
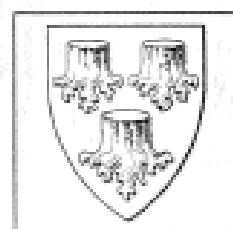


**"VILLE HEISE"  
ALLERØD KOMMUNE**



**LOKALPLAN 263**

## INDLEDNING

Lokalplanen omfatter det tidligere Ville Heises Behandlingshjem, som blev opført omkring 1970.

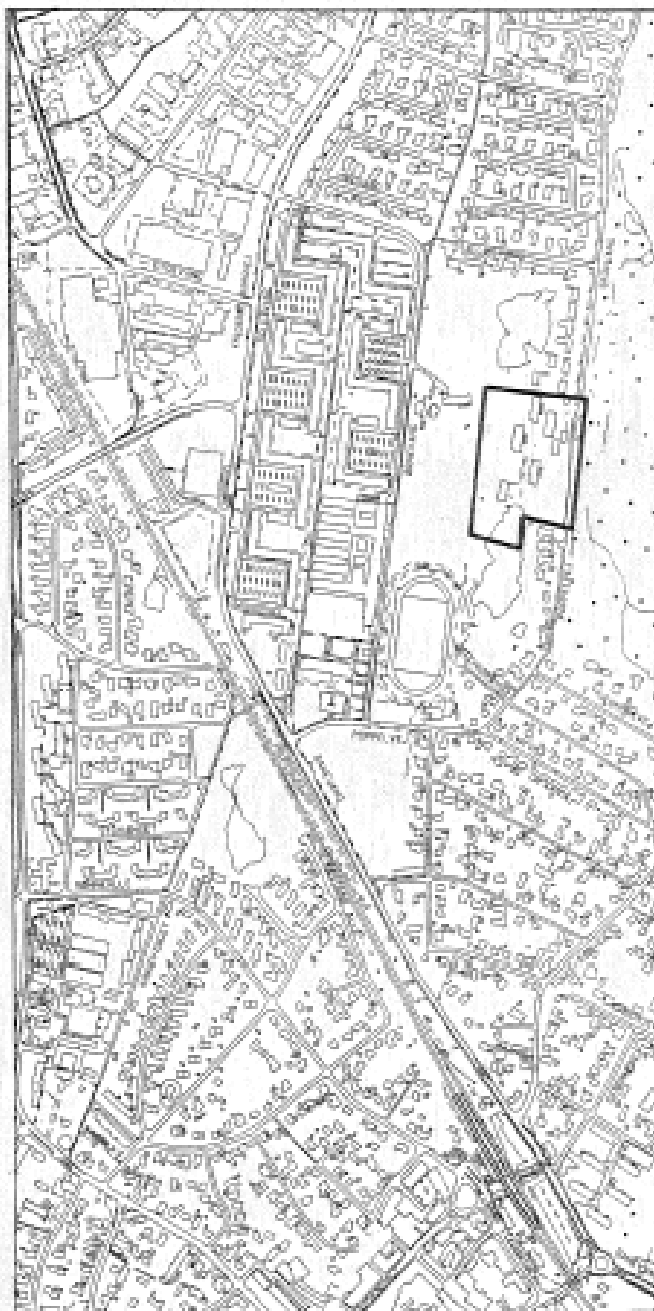
Lokalplanområdet ligger med Tokkekøb Hegn som østlige nabo. Mod nord udgør et gammelt markskel med høje træer og stendige en markant afgrænsning. Mod vest afgrænses området af et bevokset område ind mod idrætsbanerne. Mod syd skråner området ned mod en sø, Arnes Mose.

Lokalplanområdet er ca 28.000 m<sup>2</sup>, og den eksisterende bebyggelses samlede etageareal er godt 3.000m<sup>2</sup>. Bygningerne er tegnet af arkitekterne Peter Kock og N. Rode-Møller, og det er lokalplanens formål, at hele områdets nuværende karakter skal bevares gennem en nænsom ombygning af de eksisterende huse til boliger og ved en hensynsfuld indpasning af ny bebyggelse.

Adgangen til området skal fortsat ske fra Skovvang, og der anlægges en ny vej langs skovdiget, som primært skal betjene parkeringspladser til bebyggelsen. Mellem denne og Poppelvej bliver der således en stiftforbindelse.

Mod vest sikres en grønning, som dels skaber afstand til idrætsbanerne, og dels bevarer forbindelsen mellem Arnes Mose i syd og "Legeskoven" i nord.

Lokalplanen giver mulighed for ca. 50 lejligheder med et samlet etageareal på 4.000 m<sup>2</sup>, en villa med adgang fra Poppelvej og en børneinstitution, samtidig med at områdets åbne og frie karakter bevares.



## **LOKALPLAN NR. 263 FOR "VILLE HEISE" VED TOKKEKØB HEGN.**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.**

Formålet med lokalplanen er at omdanne Ville Heise til et attraktivt boligområde, samtidig med at området bibeholder sin karakter med fritliggende huse i landskab.

Lokalplanen skal således sikre,

- at de eksisterende huse ombygges med størst mulig hensyntagen til deres oprindelige karakter
- at nye huse placeres og udformes således, at områdets grundlæggende karaktertræk bibeholdes
- at områdets udenomsarealer med plantemure, belægninger, beplantning m.v. såvidt muligt bevares
- at der skabes almen adgang til de grønne områder vest for "Arnes Mose".
- at området som helhed får en karakter som skitseret på illustrationsplanen, kortbilag 1

### **§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.**

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter matr.nr. 2 gu Lillerød By, Lillerød, samt alle parceller, som efter den 1. juli 1996 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### **§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.**

3.1

Området må kun anvendes til helårsboligformål med tilhørende fællesfaciliteter samt til børneinstitution. Der må ialt indrettes ca 50 boliger.

3.2

Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,

- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom 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.

### 3.3

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformestationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

## **§ 4. UDSTYKNINGER**

### 4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

### 4.2

Yderligere udstykning må kun finde sted efter en af Byrådet godkendt plan.

## **§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**

### 5.1

Der udlægges areal til veje, stier og pladser med en beliggenhed og udstrækning som vist på kortbilag 2.

### 5.2

Eksisterende belægninger skal bibeholdes, og nye veje, stier og pladser skal udformes med tilsvarende materialer medmindre andet godkendes af Byrådet.

Undtaget fra ovennævnte er vej og sti nærmest skovdiget.

### 5.3

Der skal udlægges areal svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til institution.

### 5.4

Byrådet kan tillade, at der anlægges et mindre antal p-pladser end de i § 5.3 nævnte, når forholdene taler herfor. Det resterende antal p-pladser kan kræves anlagt, såfremt der efter Byrådets skøn er behov herfor.

## **§ 6. LEDNINGSANLÆG.**

6.1

Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.2

Da der skal etableres fællesantenneanlæg i området, må individuelle antenner ikke forekomme i det fri.

## **§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.

7.2

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,50 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet. Højden på 8,50 m gælder overalt indenfor byggefeltene, uafhængigt af afstanden til naboskel.

7.3

Bebyggelsen skal opføres i principiel overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan, og indenfor de på kortbilag 2 viste byggezoner.

7.4

Byggezonen's bredde fastsættes til 12,00 m suppleret på begge sider af en 1,50 m bred udbygningszone. Disse udbygningszoner må max. bebygges i halvdelen af den enkelte boligs facadelængde.

7.5

Bebyggelsen's max. etagehøjder på henholdsvis en etage med udnyttelig tagetage og to etager fremgår af kortbilag 2.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

8.1

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må kun anvendes i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

8.2

Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

### 9.1

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter Byrådets tilladelse. Dog skal bakken (opfyld) i områdets sydøstlige del fjernes, forinden ny bebyggelse opføres.

### 9.2

Eksisterende beplantning og herunder plantemure skal i videst muligt omfang bevares.

### 9.3

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, og der skal i forbindelse med ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse forelægges en samlet haveplan til Byrådets godkendelse.

### 9.4

Udendørs oplagring må ikke efter Byrådets skøn være til gene for de omkringboende.

### 9.5

Veje, parkeringspladser og adgangsforhold samt stier, i det omfang terrænet muliggør det, skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS - Håndbog 105, "Planlægning og indretning af udendørs arealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

### 9.6

Vedligeholdelse af ubebyggede arealer skal ske uden anvendelse af pesticider og sprøjtemidler.

## **§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de i § 5 nævnte parkeringspladser.

### 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug uden Byrådets tilladelse, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasanlægget i området.

Byrådet kan efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med anvendelse af alternativ energi.

## § 11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER. ')

11.1

Da området er omfattet af 300m skovbyggelinien, må der uanset foranstående bestemmelser ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Frederiksborg Amt, eller Skov- og Naturstyrelsen har godkendt en ophævelse eller ændret beliggenhed af skovbyggelinien.

\*) Skov- og Naturstyrelsen har ved brev af 30. oktober 1996 meddelt, at styrelsen er indstillet på at ophæve naturbeskyttelseslovens byggelinie, inden for lokalplanområdet således, at den for fremtiden forløber i østkanten af det projekterede byggeri.

## § 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

12.1

Byplanvedtægt nr. 2 med tilhørende Tillæg nr. 1, godkendt af Boligministeriet henholdsvis den 26. februar 1965 og den 2. december 1971 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 21. august 1996.

  
Eva Nøjstgaard  
Borgmester

  
Anders Bille  
teknisk direktør

Endelig vedtaget af Allerød Byråd den 23.12.1996

  
Eva Nøjstgaard  
Borgmester

  
Anders Bille  
teknisk direktør

Offentligt bekendtgjort den 29. januar 1997.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Efter planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til Kommuneplanen og øvrig planlægning.

### **KOMMUNEPLANEN.**

I kommuneplanen fra 1988 er "Ville Heise" en del af enkeltområde D 1 i Skovvang - kvarteret. Efter rammebestemmelserne må området kun anvendes til offentlige formål (skole, institutioner, sportsarealer, rekreative områder, cirkus- og festplads) og kulturelle og fritidsformål.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25, og bebyggelsen må ikke gives en større højde end 8,5 m.

Da lokalplanens formål er at udlægge området til boligformål, fremlægges samtidig **forslag til kommuneplanændring**, som udlægger et nyt enkeltområde B 3 i Skovvangkvarteret:

- Område **B.3** må kun anvendes til boligformål med mulighed for offentlige institutioner samt mindre erhverv, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

- Bebyggelsesprocenten for område **B.3** under eet må ikke overstige 25.

- Bebyggelsen må i område **B.3** ikke gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn.

Det ny enkeltområde B.3 fremgår af vedstående kort.

### **BYPLANVEDTGT NR. 2 I LILLERØD MED TILHØRENDE TILLÆG NR 1**

Lokalplanområdet er omfattet af ovennævnte byplanvedtægt. og udlægges til offentlige formål, institutionsformål, herunder børnehjem, skole eller lignende. På ejendommen tillades kun opført bebyggelse i een etage med udnyttet tagetage.

Samtidig med en endelig vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægten.



## **SPILDEVAND**

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød kommunes spildevandsplan.

Kloakoplandet er under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet. Overfladevandet skal nedsives eller føres til søerne i området.

Inden for lokalplanområdet ligger nogle hovedkloakledninger, som der skal tages hensyn til ved nybyggeri, eller som skal flyttes.

## **VARMEFORSYNING**

Lokalplanområdet er i varmeplanlægningen udlagt til naturgasforsyning.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

1.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

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.

3.

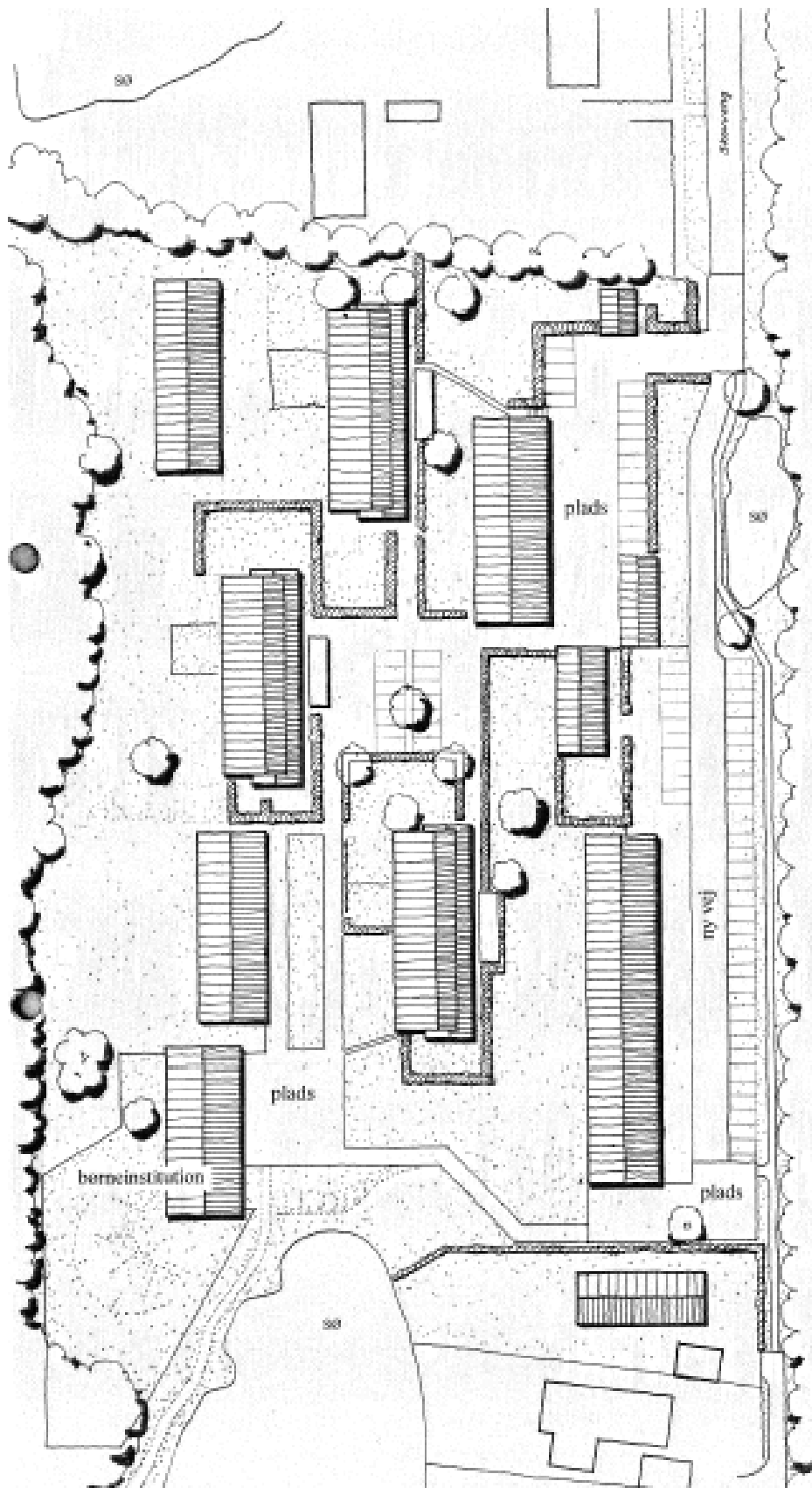
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. § 18 i Lov om Planlægning.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

4.

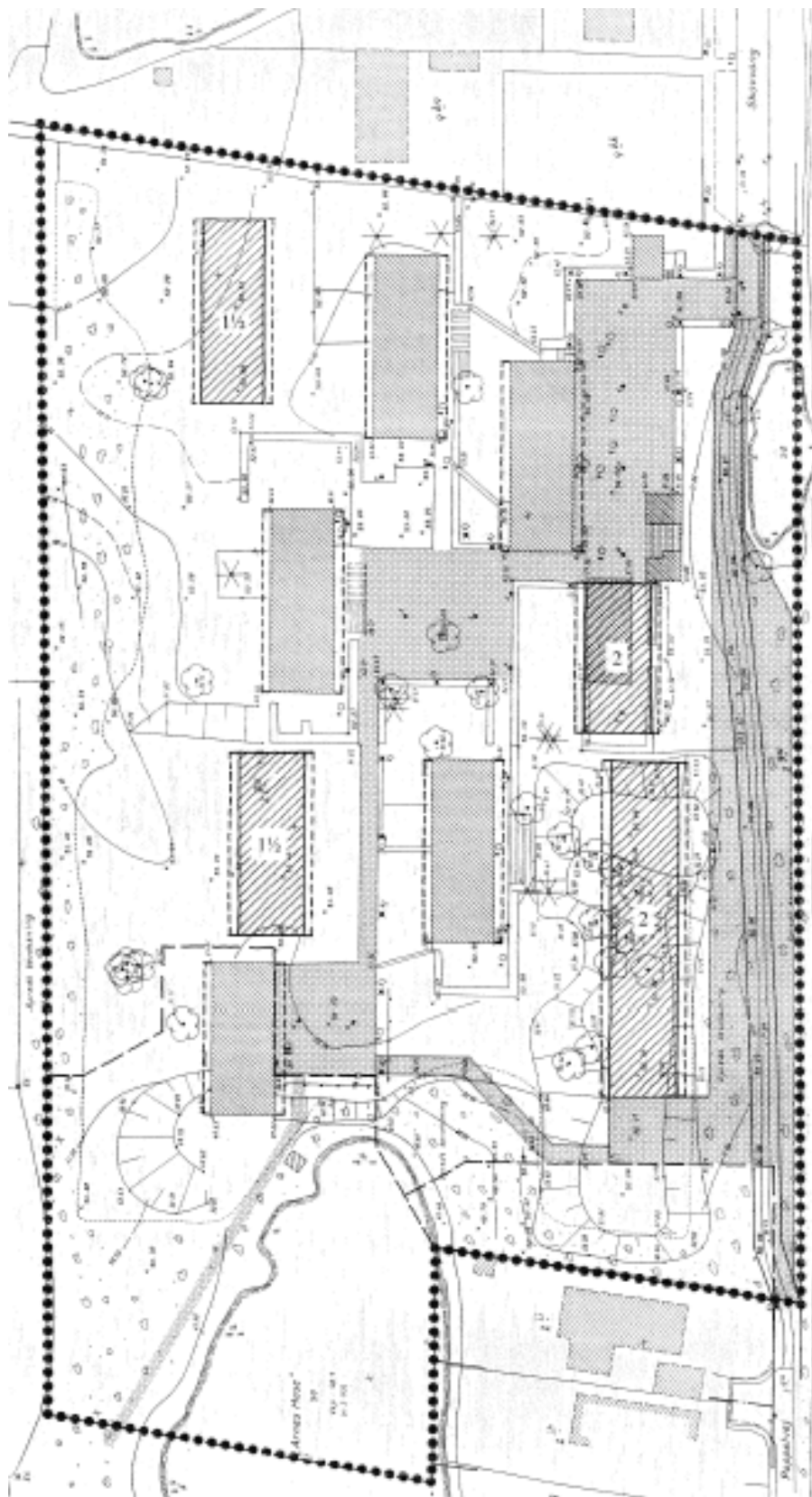
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

# KORTBILAG 1



Kortbilag 1  
Illustrationsplan  
mål 1 : 1000

# KORTBILAG 2



fokuset er lagt

- Kortbilag 2**  
 mål 1:1000
- Lokalplangrænse
  - Nye skel
  - Vej-, plads- og stiareal
  - ▨ Eksist. bygninger med udvidelseszon
  - ▩ Byggezoner
  - 1/2 Etager