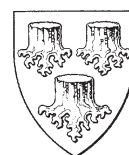


VILLE HEISE PARK

Lokalplan 2-263 A

2016



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 UDSTYKNING	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	6
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 GRUNDEJERFORENING	12
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	12
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
Baggrund for og formål med lokalplanen	15
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	17
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	22
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	22
Allerød Kommuneplan	22
Eksisterende lokalplan	23
Allerød Spildevandsplan	23
Naturbeskyttelse	23
Jordforureningsloven	23
Grundvandsbeskyttelse	24
Museumsloven	24
Miljøbeskyttelse (støj)	24
MILJØVURDERING	26
KORTBILAG	
Kortbilag 1: Eksisterende kort	28
Kortbilag 2: Teknisk kort	29
Kortbilag 3: Illustrationskort	30
Kortbilag 4: Princip 1 og 2 for tagvinduer og solpaneler	31

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning 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 mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I de 8 uger 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 § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanen har været fremlagt i 8 uger fra den 9. maj 2016 til den 4. juli 2016.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at eksisterende bebyggelse ombygges med størst muligt hensyntagen til deres oprindelige karakter, og at ved ombygning skal bebyggelse i sin udformning, proportioner, materialer og farver både med hensyn til facader, tage, døre og vinduer gives en ydre fremtræden som har en ensartet karakter.
- at der i delområderne B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3 gives mulighed for at udnytte uudnyttede tagetager til enten opbevaring eller beboelse,
- at områdets udenoms arealer med plantemure, belægnings, beplantning m.v. bevares,
- at adgangen til de grønne områder vest for "Arnes Mose" bevares.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 2a, matr. nr. 2gu, 2ko, 2kp, 2kr, 2ks, 2kt, 2ku, 2kv, 2kx, 2ky, 2kz, 2kæ, 2kø, 2la, 2lb, 2lc, 2ld, 2le, 2lf, 2lg, 2lh, 2li, 2lk, 2ll, 2lm, 2ln, 2lo, 2lp, 2lq, 2lr, 2ls, 2lt, 2lu, 2lv, 2lx, 2ly, 2lz, 2læ, og del af vejlitra 7000ca, Lillerød By, Lillerød.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Lokalplanområdets areal udgør ca. 28.846 m².

2.3

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Se kortbilag 3.

Delområde A: ca. 2.648 m².

Delområde B1: ca. 876 m².

Delområde B2: ca. 891 m².

Delområde B3: ca. 938 m².

Delområde B4: ca. 1020 m².

Delområde C1: ca. 1388 m².

Delområde C2: ca. 1017 m².

Delområde C3: ca. 1877 m².

Delområde D: ca. 2437 m².

Delområde E: ca. 15.754 m².

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde A må kun anvendes til åben lav helårsboligformål.

Delområde B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3 må kun anvendes til tæt lav helårsboligformål.

Delområde D må kun anvendes til offentlige formål.

3.2

På ejendommene må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.

Note til § 2.3:

I delområde E fraregnes offentlig sti som udgør 730 m² ved udregning af bebyggelsesprocent. D.v.s. at ved beregning af bebyggelsesprocent udgør delområde E 15.024 m² (15.754 - 730 = 15.024).

- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

3.3

Delområde E må kun anvendes til fælles friarealer, sø, privat fællesvej og offentlig sti.

De fælles friarealer skal henligge som åbne grønninger med mindre træer og buske og enkelte store træer. På områderne må der anlægges mindre boldbaner, legepladser, opholdsområder o.l..

3.4

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² 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 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages matrikulære ændringer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Skovvang, som vist på kortbilag 2.

5.2

Eksisterende veje med vendepladser, parkering og stisystem fastholdes med den nuværende beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 2.

§ 6 Tekniske anlæg og miljø

6.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

Note til § 5:

Veje, stier og parkerings- og vendepladser mv. etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer.

Veje og parkering indrettes i overensstemmelse med retningslinjerne i "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø - DS-håndbog 105, 2012.

Der tages forbehold for ændringer af ovenstående vejledninger og anvisninger, derfor etableres veje, stier, parkering og vendepladser efter enhver tids gældende vejledninger, anvisninger og lovgivning.

6.2

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

6.3

Udendørs belysning på bygning eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for øvrige beboere.

6.4

Udendørs belysning på parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

6.5

Individuelle antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolen eller antennen.

Note til § 6.5:

I følge planloven er der ikke tilslutningspligt til fællesantenneanlæg.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendom

Delområde A	maksimum	30 %
Delområde B1	maksimum	75 %
Delområde B2	maksimum	75 %
Delområde B3	maksimum	70 %
Delområde B4	maksimum	65 %
Delområde C1	maksimum	85 %
Delområde C2	maksimum	100 %
Delområde C3	maksimum	105 %
Delområde D	maksimum	30 %
Delområde E	maksimum	2 %

Delområde A:

7.2

Bebyggelserne skal have max. etagehøjde på en etage. En bebyggelse må have kælder. Se kortbilag 2.

Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Delområderne B1, B2, B3 og B4:

7.3

Bebyggelserne må kun have en max. etagehøjde på en etage og må have udnyttelig tagetage. En bebyggelse må have kælder. Se kortbilag 2.

Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Ved bebyggelsernes vestlige side er der en 1,5 m bred udbygningszone. Disse udbygningszoner må max. bebygges i halvdelen af den enkelte boligs facadelængde. Se kortbilag 2.

Delområde C1, C2 og C3

7.4

Bebyggelserne må kun have en maksimal etagehøjde på to etager og må have udnyttelig tagetage. Se kortbilag 2.

Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Delområderne A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3 og D

7.5

Udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Eventuelle garager og carporte skal etableres ved eksisterende parkeringspladser og må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygning ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

7.6

Tage på bebyggelserne skal udføres som sadeltage med en taghældning på 30 grader.

Note for delområderne B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3: Lokalplanen giver mulighed for at forlænge husets interne trappe hele vejen op til tagrummet og isolere tagfladen, så tagrummet udover anvendelse til beboelse også kan anvendes til opmaganisering på samme måde som et skur. Der ud over gives der mulighed for at etablere vægge med dør omkring den forlængede trappe. Endvidere gives der mulighed for at indrette hems fra 1. sal, hvorved hems arealet vil fragå tagrummets areal.

Antallet af etager for de eksisterende bebyggelser fastholdes, dog med mulighed for at udnytte eksisterende uudnyttet tagetage. Ved udvidelse af etageareal og udnyttelse af tagrummet skal bestemmelser om brandkrav overholdes i Bygningsreglementets 2010.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Ved ombygning skal bebyggelse i delområderne A, B1, B2, B3, B4, C 1, C2, C3 og D ombygges med størst mulig hensyntagen til den oprindelige karakter og i sin udformning, proportioner, materialer og farver både med hensyn til facader, tage, døre og vinduer gives en ydre fremtræden som har en ensartet karakter,

8.2

Facader skal fremstå i træ eller i blank mur af grundmuret teglsten, som må pudses, vandskures, sækkeskures, berappes eller filtses. Ved pudsnings må facaden opføres af porrebeton eller lignende blokke. Træfacader skal fremstå med sit naturlige udseende (plejet uden pigmenteret farve) eller males. Behandlede eller malede facader skal fremstå i nuancerne sort, grå, brun, sandfarvet, hvid eller blå.

Mindre delpartier må udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

8.3

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

8.4

Tagvinduer skal placeres parallelt og regelmæssigt inden for de afmærkede bånd til vinduer og solpaneler, som er illustreret i princip 1 og 2 på kortbilag 4.

Tagvinduer skal have et ensartet udseende med hensyn til materialer og dimensioner og over- og underkanter skal flugte, som vist i princip 1 og 2 på kortbilag 4.

Udvendige tagvinduesrammer skal være sorte.

Den ydre fremtræden af den nordlige ende facade for bebyggelse i delområde C1 skal fremstå uden vinduer til stuen, første sal og tagetagen.

8.5

Solenergianlæg skal opsættes på bebyggelsernes skrå tagflader og nedfældes parallelt med tagfladen uden fritstående synlige konstruktioner. Eventuelt synlige bæreskinneprofiler skal afproppes med sort indfarvet plastprop.

Note til § 8.2:

Ved blank mur forstås en teglstensmur uden overfladebehandling som f.eks. filtsning, pudsnings, berapning, vandskuring, sækkeskuring, maling o.l..

Vandskuring efterlader murværket med et meget tyndt mørtellag. Efter udkast skures murfladen med en mursten, helt ind til "benet", samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.

Sækkeskuring efterlader lidt mere mørtel end ved vandskuringen. Efter udkast gnides overfladen over med en grov sæk, samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.

Berapning efterlader mere mørtel end ved de øvrige metoder. Efter udkast og efter mørtlen har sat sig overkostet muren med en våd kalkkost.

Filtsning udføres ved at gå den udkastede flade over med et filtsbræt (filtbeklædt pudsebrædt). Der afsluttes med et skumfiltsbrædt.

Note til § 8.4:

Tagvinduernes placering og dimensionering som redningsåbninger følger enhver tids gældende bygningsreglement.

Principperne på kortbilag 4 illustrerer principper og er ikke målfaste eller målbare. Tagvinduernes horisontale placering vil afhænge af det konkrete projekt og bygningsreglementets gældende regler. Tagvinduernes vertikale placeringer følger princip 1 og 2 som illustreret på kortbilag 4.

Opsætning af solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

Solpaneler skal placeres parallelt og regelmæssigt inden for de afmærkede bånd til solpaneler og tagvinduer, som er illustreret i princip 2 på kortbilag 4.

Solpaneler skal have et ensartet udseende med hensyn til materialer og dimensioner og over- og underkanter skal flugte, som vist i princip 2 på kortbilag 4.

Solpaneler skal være sorte.

Solpaneler må kun opsættes på bebyggelsernes vestlige side, dog bortset fra delområde D matrikel 2kp og delområde A matrikel 2ko.

Tagvinduer og solpaneler skal etableres i små, parallelle og lige bånd inden for en matrikel, bolig eller bebyggelsesenhed og have et ensartet udseende. Der skal installeres "dummy" paneler, hvis der mellem tagvinduerne er afstand i mellem solpanelerne, så solenergianlæg og vinduespartier fremstår i små lige bånd med et ensartet udseende.

Tagvinduer som er samlet i et fælles bånd med solpaneler skal ud mod gavlen flugte med de yderste vinduer i facaden.

Se princip 2 i kortbilag 4.

8.6

Tagfladers tagmaterialer skal være sorte, bortset fra matriklerne 2ko og 2kp.

8.7

Skiltning og reklamering må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm i højden og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Delområde E må kun anvendes til fælles friarealer, sø, privat fællesvej og offentlig sti.

Områderne skal henligge som åbne græsbeklædte grønninger med mindre træer og buske og enkelte større træer. På

Note til § 8.4 fortsat:

Tagvinduer placeres regelmæssigt, eftersom det rent æstetisk ser pænere ud. Beboerne i Villa Heise Park har ønsket at vinduernes placering i båndet muliggør forskellige udnyttelser af tagetagen til f. eks. hems, opbevaring, beboelse eller en kombination af disse. Det anbefales at tage højde for dette samtidig med at vinduerne skal placeres regelmæssigt.

Note til § 8.5:

Dummy bruges om forskellige størrelser, der er en forløbige erstatning for noget andet. "Dummy" panelerne har ingen virkning og er ikke energieffektive.

Hvis der energimæssigt ikke kan dannes et samlet bånd af solpaneler mellem tagvinduerne skal der installeres "dummy" paneler til at udfylde afstanden, så solenergianlæg og vinduer fremtræder som små bånd med et ensartet udseende.

områderne må der anlægges mindre boldbaner, legepladser, opholdsarealer o.l..

9.2

Hegn i skel skal etableres som levende hegn i form af bøgehæk eller stolper med træbeklædning med en maks. højde af 180 cm. Mod veje og stier skal det levende hegn placeres 0,4 m bag skel.

Eventuelle trådhegn skal etableres på den side af hækken, der vender ind mod egen bolig/ejendom eller midt i hæk.

De mindre eksisterende dele af hegnene der er udført som mur skal ved genetablering fremstå i smalle beton sten eller blank mur af grundmuret lyse teglsten, som må pudses, vandskures, sækkeskures, berappes eller filttes. Ved pudsnings må muren opføres af porrebeton eller lign. blokke.

De eksisterende dele af hegnene der er udført som mur skal ved genetablering gives en ydre fremtræden som i sin udformning, proportioner, materialer og farver har en ensartet karakter og som harmonerer og har en ensartet karakter med bebyggelse i delområderne i A, B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3. Genetablering af mur skal udføres så de udligner niveauspring og terrænforskelle med en max. højde af 120 cm.

9.3

Ved nybyggeri kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af bebyggelse, veje og kloakker. Eksisterende terræn skal så vidt muligt bevares, hvorfor der kun må terrænreguleres med +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

9.4

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

9.5

Ubebyggede fællesarealer, der ikke befæstes eller beplantes, skal tilsåes med græs.

Note:

Eksempler på hjemmehørende arter:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.

Mindre træer (op til 15 m):

Bened, Hassel, Hyld, Hvid-tjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

Buske:

Dunet gedebled, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1

Den eksisterende grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område opretholdes. Dette gælder ikke for matrikel 2kp delområde D og matrikel 2ko i delområde A.

10.2

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantning, belysning, veje, grøfter, oversvømmelsesområder og stier, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

10.3

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

10.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

10.5

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

10.6

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier og fællesarealer.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-263A Ville Heise Park ophæves følgende lokalplan 263 Ville Heise, offentlig bekendtgjort den 29. januar 1997.

§ 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

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål, såsom fælles grønninger. Det betyder, at ejere efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

Note:

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

Note til § 12.4:

Arnes mose, den lille sø, de grønne fællesområder, veje og stier i delområde E er eksempler på arealer som lokalplanen udlægger til offentlige formål.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 28. april 2016.

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 11. oktober 2016.

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den 5. december 2016.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrunden for at erstatte lokalplan 263 Ville Heise med en ny lokalplan er fremkommet efter et ønske fra beboerne i lokalplanområdet om at forlænge husets interne trappe hele vejen op til tagrummet og isolere tagfladen og anvende tagrummet til opbevaring i rækkehusene. Derudover vil beboerne gerne have mulighed for at etablere vægge med dør omkring den forlængede trappe og indrette hems fra 1. sal.

I følge gældende kommuneplan 2013 - 2025 skal området anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m² til f.eks. salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Bebyggelsesprocenten er 30 for rammeområdet under ét.

Bebyggelsesprocenten er for det samlede område under ét ændret fra 25 procent til en bebyggelsesprocent for den enkelte bolig. Det vil sige, at der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for bebyggelserne for det enkelte delområde. I den eksisterende lokalplan 263 Ville Heise udregnes bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet som helhed.

Det er lokalplanens formål at sikre at eksisterende bebyggelse ombygges med størst muligt hensyntagen til deres oprindelige karakter, og at ved ombygning skal bebyggelse i sin udformning, proportioner, materialer og farver både med hensyn til facader, tage, døre og vinduer gives en ydre fremtræden som har en ensartet karakter. Derudover er formålet at give mulighed for at udnytte eksisterende uudnyttede tagetager til enten opbevaring eller beboelse og at bevare områdets udenomsarealer med plantemure, belægnings, beplantning m.v. og bevare adgangen til de grønne områder vest for "Arnes Mose".

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende vest for Tokkekøb Hegn ved Skovvang og Poppelvej, ca. 1 km nord for Lillerød Bymidte og Allerød station.

Lokalplanområdet udgør ca. 28.846 m².
Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i bydelen Skovvang og afgrænses mod øst af skovområdet Tokkekøb Hegn og mod syd af et grønt område med søen Arnes Mose og åben lav boligbebyggelse. Mod vest ligger Skovvang Stadion, fodboldbaner, Skovvangsskolen og Lillerød Hallerne. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et grønt område med søen Nissens Mose og åben lav boligbebyggelse.

De omkringliggende åbne lave boligbebyggelser er hovedsageligt udbygget i 60'erne og 70'erne, dog med undtagelse af Horsemose Villaby, som er en af de ældre boligområder i kommunen.

Nærmeste indkøbsmuligheder er lokal dagligvarebutik ved Poppelvej, og der er ikke planer om yderligere butikker i Skovvang bydel.



Lokalplanområdet er beliggende mellem Skovvangsskolen, Tokkekøb Hegn, Nissens Mose og Arnes Mose.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet anvendes til boligformål, som hovedsageligt består af rækkehuse og et par enkelte åben lave huse. Endvidere anvendes en matrikel til offentlige formål, i form af en børnehave.

Infrastruktur

Adgangen til lokalplanområdet sker fra henholdsvis Skovvang, hvor der er adgang med bil og adgang for bløde trafikanter og Poppelvej, hvorfra der er adgang for bløde trafikanter. Eksisterende veje, vendepladser og parkering opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Nærmeste buslinjer til lokalplanområdet ligger på Banevang med ca. 400 m til nærmeste stoppested.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til helårsboligformål med åben lav boligbebyggelse og til tæt lavboligbebyggelse samt til børneinstitution.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder, som er henholdsvis A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D og E. Delområde A må kun anvendes til åben lav helårsboligformål. Delområde B1, B2, B3, B4 og C1, C2 og C3 må kun anvendes til tæt lav helårsboligformål. I tilknytning til boligbebyggelserne må der etableres erhvervsformål, som almindeligvis udføres i beboelsområder. Delområde D må kun anvendes til offentlige formål i form af en børneinstitution. Delområde E må kun anvendes til fælles friarealer, sø, privat fællesvej og offentlig sti.

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten ændret fra 25 procent til en bebyggelsesprocent for den enkelte bolig. Det vil sige, at der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for bebyggelserne for det enkelte delområde.

Inden for delområderne B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3 gives der mulighed for at udnytte eksisterende uudnyttede tagetager til enten opbevaring eller beboelse.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at forlænge husets interne trappe hele vejen op til tagrummet og isolere tagfladen, så tagrummet kan anvendes til opmaganisering på samme måde som et skur. Der ud over gives der mulighed for at etablere vægge med dør omkring den forlængede trappe. Endvidere gives der mulighed for at indrette hems fra 1. sal, hvorved hems arealet vil fragå tagrummets areal.

Desuden gives der mulighed for at den enkelte boligejer i delområde C1, C2 og C3 må bygge op til 162 m² etageareal. For boligerne i rækkehusenes ender i delområderne C1, C2 og C3 må der bygges op til 168 m² etageareal.

Antallet af etager for de eksisterende bebyggelser fastholdes, dog med mulighed for at udnytte eksisterende uudnyttet tagetage. Ved udvidelse af etageareal og udnyttelse af tagrummet skal bestemmelser om brandkrav overholdes i Bygningsreglementets 2010.

Beboelsesbygningerne i delområde A skal fortsat have en etagehøjde i op til én etage med uudnyttet tagetage og med en maksimal højde på 6 m over terrænen (niveauplan). Bygningerne i delområde A består af henholdsvis åben lave beboelseshuse og en børneinstitution.

Beboelsesbygningerne i delområde B1, B2, B3 og B4 skal fortsat have en etagehøjde i op til én etage og må have udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 6 m over terrænen (niveauplan).

Beboelsesbygningerne i delområde C1, C2 og C3 skal fortsat have en etagehøjde i op til to etager og må have udnyttelig tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m over terrænen (niveauplan). Se kortbilag 2.

Bygningerne i delområderne B1, B2, B3, B4, C1, C2 og C3 består af rækkehuse.

Udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Eventuelle garager og carporte skal etableres ved eksisterende parkeringspladser og må gives en maksimal højde på 3,5 m.

Inden for en afstand af 2,5 m fra skel må ingen del af en bygning ydervæg eller tag dog være højere end 2,5



Åben lav boligbebyggelse i delområde A.



Beboelsesbygningerne i delområde B1 har ikke udnyttet tagetagen. Den nye lokalplan giver mulighed for udnyttelse af tagetagen til enten beboelse eller opbevaring.



De tre boligbebyggelser i delområde C1, C2 og C3 har ikke udnyttet den øverste tagetage. Lokalplanen giver mulighed for ligeledes som i delområde B1 mulighed for udnyttelse af tagetagen til enten beboelse eller opbevaring.

Tage på beboelsesbygningerne skal udføres som sadeltage med en taghældning på 30 grader. Solenergianlæg må integreres i tagfladerne, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende. Tagvinduer og solpaneler skal etableres i små, parallelle og lige bånd og have et ensartet udseende. Der skal installeres "dummy" paneler, hvis der mellem tagvinduerne er afstand i mellem solpanellerne, så solenergianlæg og vinduespartier fremstår i små lige bånd med et ensartet udseende.

Tagvinduer som er samlet i et fælles bånd med solpaneler skal ud mod gavlen flugte med de yderste vinduer i facaden.

Lokalplanen giver mulighed for at ændrer udformning, proportioner, materialer og farver, både med hensyn til facader, tage, døre og vinduer, dog skal der ved ombygning gives en ydre karakter som har en ensartet karakter.

Der gives ikke mulighed for vinduer i den nordlige gavl ved bebyggelsen i delområde C1.

Facader skal fremstå i træ eller i blank mur af grundmuret teglsten, som må pudses, vandskures, sækkeskures, berappes eller filtses. Ved pudsning må facaden opføres af porrebeton eller lign. blokke.

Træfacader skal fremstå med sit naturlige udseende (plejet uden pigmenteret farve) eller males.

Behandlede eller malede facader skal fremstå i nuancerne sort, grå, brun, sandfarvet, hvid eller blå.

Mindre delpartier må udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

Adgangsforhold og parkering

Adgang til lokalplanområdet sker fortsat fra henholdsvis Skovvang , hvorfra der er adgang med bil og bløde trafikanter og Poppelvej, hvorfra der adgang for bløde trafikanter. Der er fortsat adgang fra stier for bløde trafikanter i lokalplanområdet til henholdsvis Tokkekøb Hegn, Skovvangskolen, Skovvang Stadion og Arnes Mose.

Eksisterende veje med oversigtsarealer, vendepladser, parkering og stisystem fastholdes med den nuværende beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 2.

Note:

Dummy bruges om forskellige størrelser, der er en forløbig erstatning for noget andet. "Dummy" panelerne har ingen virkning og er ikke energieffektive.

Hvis der energimæssigt ikke kan dannes et samlet bånd af solpaneler mellem tagvinduerne skal der installeres "dummy" paneler til at udfylde afstanden, så solenergianlæg og vinduer fremtræder som små samlede bånd.

Veje, stier og parkering indrettes i overensstemmelse med forslagene i DS-Håndbog 105 "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø", 2012. Derudover skal veje, stier og parkerings- og vendepladser mv. etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer.

Ubebyggede arealer

Delområde E må kun anvendes til fælles friarealer, sø, privat fællesvej og offentlig sti.

Områderne skal henligge som åbne græsbeklædte grønninger med mindre træer og buske og enkelte større træer. På områderne må der anlægges mindre boldbaner, legepladser, opholdsarealer o.l..

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende mure ved genetablering kan udføres i andre materialer end smalle betonsten. Samtidig sikre lokalplanen at hele lokalplanområdet ved ændring gives en ensartet karakter, som også harmonerer med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

De mindre eksisterende dele af hegnene der er udført som mur skal ved genetablering fremstå i smalle beton sten eller blank mur af grundmuret lyse teglsten, som må pudses, vandskures, sækkeskures, berappes eller filttes. Ved pudning må muren opføres af porrebeton eller lign. blokke.

De eksisterende dele af hegnene der er udført som mur skal ved genetablering gives en ydre fremtræden som i sin udformning, proportioner, materialer og farver har en ensartet karakter og som harmonerer og har en ensartet karakter med bebyggelse i delområderne i A, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, D og E. Genetablering af mur skal udføres så de udligner niveauspring og terrænforskelle med en maksimal højde af 120 cm.

Forsyning

Vand

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

Der tages forbehold for ændringer af vejledninger og anvisninger vedrørende veje, stier, parkering og vendepladser, som derfor etableres efter enhver tids gældende vejledninger, anvisninger og lovgivning.



Kig til Arnes Mose fra plads ved Børneinstitution.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger inden for kloakeret opland, hvorfor der ikke skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 opdeler 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, nærmere bestemt 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 til åben lav og tæt lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med fingerplanen.

Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2013-2025 indgår lokalplanområdet i eksisterende boligområde (villabebyggelse, rækkehuse o.l..)

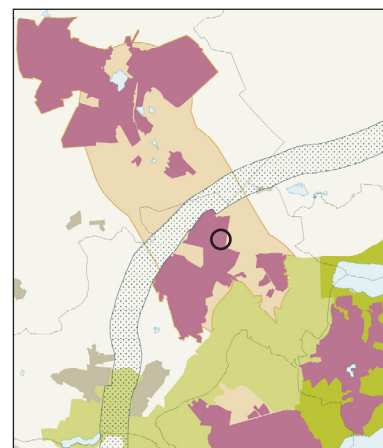
I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal det generelt tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Ved fortætning og byomdannelse skal det tilstræbes at forøge boligrummeligheden. I alle typer af boligområder skal fælles udearealer prioriteres højt, f.eks. ved gennemførelse af trafikforanstaltninger, således at en større del af vejarealer kan udnyttes til fælles opholdsformål.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde SK.B.03 Boligbebyggelsen Ville Heise Park.

I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m² til f.eks. salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m² indenfor det enkelte rammeområde.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Fingerplan 2013.
Lokalplanområdet er
beliggende i eksisterende
byzone.*

I kommuneplanens lokalplanrammer må bebyggelsesprocenten højst være 30 for det samlede rammeområde under et og den maksimale bygningshøjde 8,5 m.

Det skal endvidere sikres, at området ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 263 Ville Heise offentlig bekendtgjort den 29. januar 1997.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-263A Ville Heise Park ophæves ovennævnte lokalplan 263 Ville Heise.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for kloakeret opland, hvorfor der ikke skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

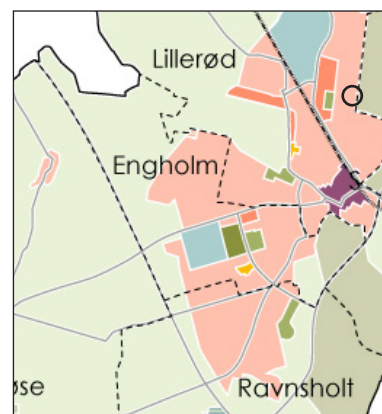
Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenede arealer indenfor området.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering, idet jorden på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke vurderes at være lettere forurenede. Jordflytninger fra lokalplanområdet er således ikke anmeldeligt medmindre der konstateres tegn på forurening.



*Kommuneplan 2013.
Lokalplanområdet er
beliggende i Skovvang bydel.*

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for grundvandsdannende opland til Sandholm kildeplads til Sjælsø vandværk og er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for Allerød Nord.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Miljøbeskyttelse (støj)

Ved planlægning af nye boligområder og anden 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 L_{den} , 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:

- Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplan 2-263A for Ville Heise foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 425 af 18. maj 2016). Se screeningskema på efterfølgende side.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

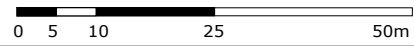
Afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

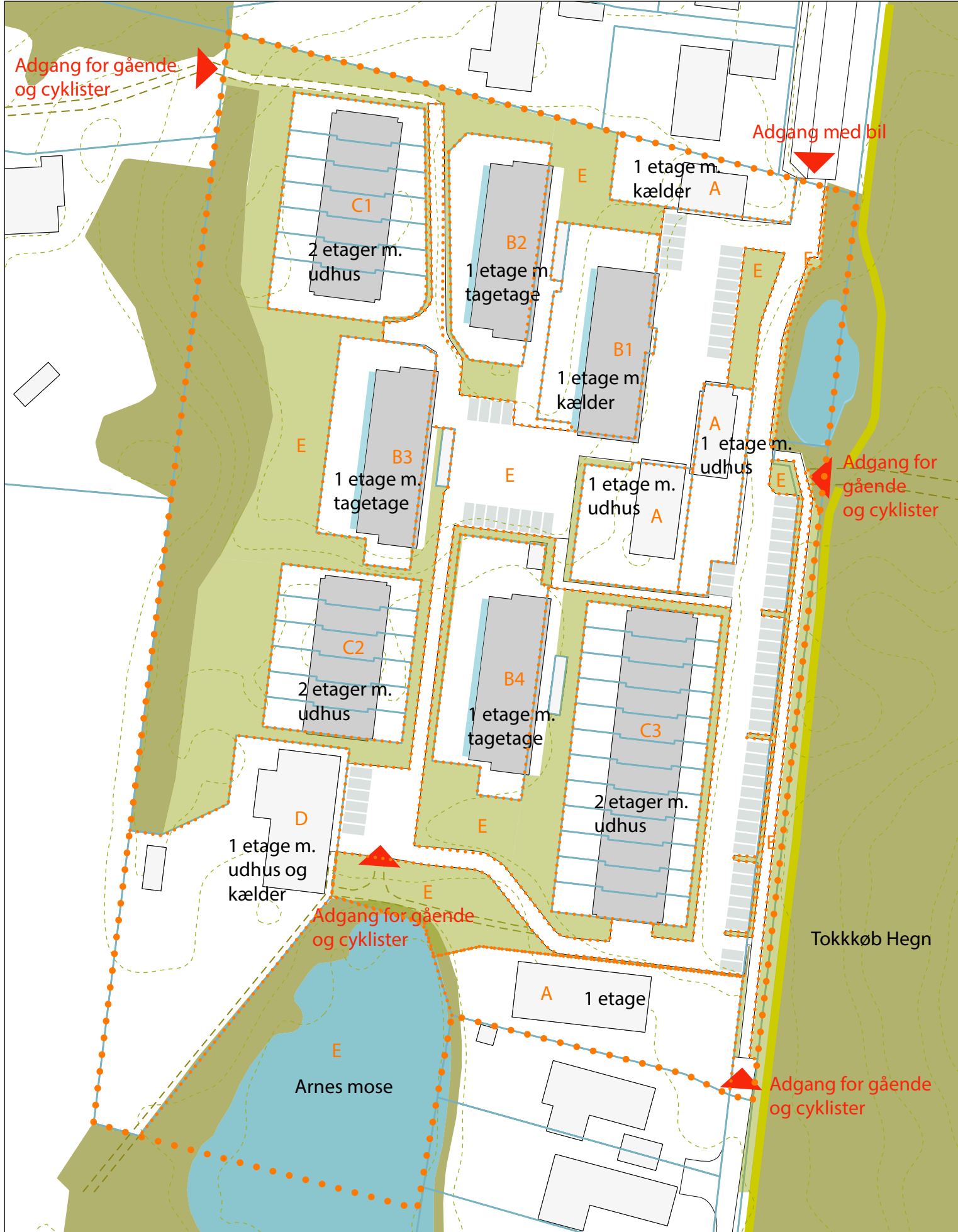
	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Planen vurderes omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lovens § 3 stk. 2, idet lokalplanen rummer meget begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, Lokalplan 263 Ville Heise.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser? (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)	X		Eftersom lokalplanen rummer meget begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag (jf. § 3 stk. 2), samt at lokalplanen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, nr. 3 samt pkt. 3, stk. 2.) har Allerød Kommune vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.



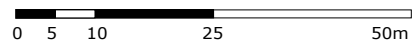
Kortbilag 1: Eksisterende forhold 1:1000



- | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------|
| ●●●● Lokalplanafgrænsning | — Vej- og stiareal m. belægningssten | ▭ Bebyggelse | - - - Stier |
| — Matrikelskel | ▭ Eksisterende parkering | ■ Friareal | ■ Dige |
| 2lu Matrikel nr. | ■ Skov | - - - 1/2 m koder | |



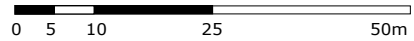
Kortbilag 2: Teknisk kort 1:1000



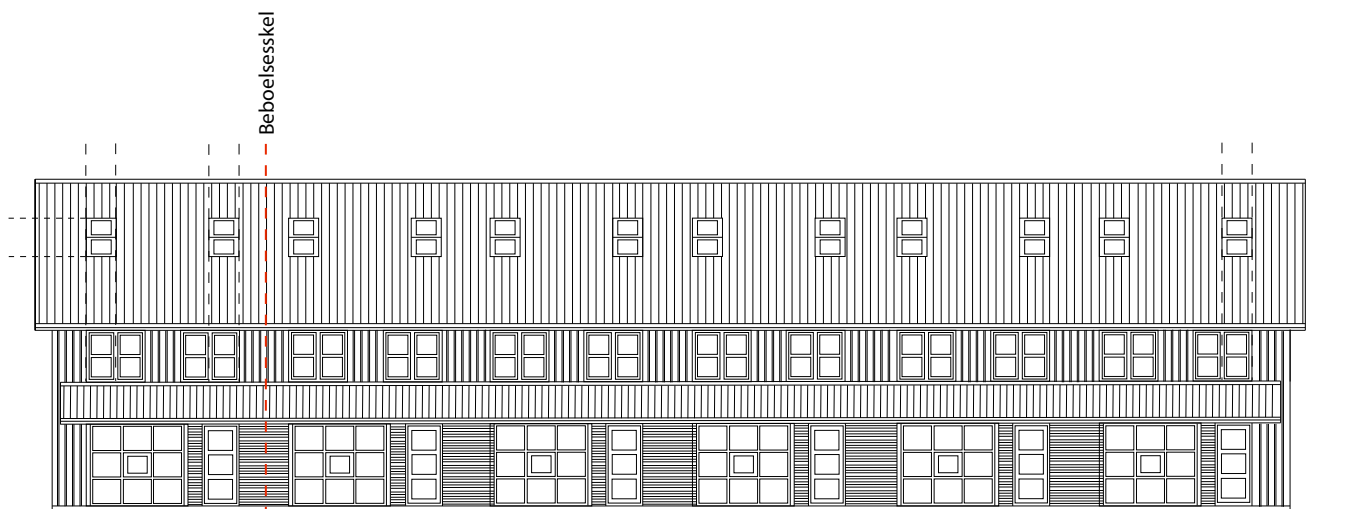
- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|
| ●●●● Lokalplanafgrænsning | — Matrikelskel | ▲ Adgang |
| ⋯⋯⋯ Delområdeafgrænsning | — Bebyggelsesudvidelsezone 1,5 m | ■ Eks. p-pladser |
| A Delområde | — Bebyggelse m. udnyttelig tagetage | |



Kortbilag 3: Illustrationsplan 1:1000



- | | | | | | |
|------|----------------------|-------|---------------|---|--|
| ●●●● | Lokalplanafgrensning | ■ | Private haver | ■ | Vej-, parkering-, plads- og stiareal m. belægningssten |
| — | Matrikelskel | ■ | Friareal | ■ | Parkeringspladser |
| □ | Bebyggelse | - - - | 1/2 m koder | | |



Princip 1: Indgangsfacade mod øst med tagvinduer og uden solpaneller



Princip 2: Haveside mod vest med tagvinduer og solpaneller som er samlet i mange små bånd, hvor alle beboere har tagvinduer og solpaneller.