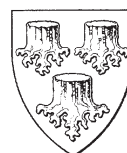


SJÆLSØPARKEN

Lokalplan 1-122A

2014



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	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 11 GRUNDEJERFORENING	12
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	13
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	14
REDEGØRELSE	15
Baggrund for og formål med lokalplanen	15
Eksisterende forhold	16
Lokalplanområdets beliggenhed	16
Lokalplanens indhold	20
Forsyning	22
Vand	22
Spildevand	22
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	23
Fingerplan 2007	23
Allerød Kommuneplan	23
Allerød Spildevandsplan	24
Jordforureningsloven	24
Museumsloven	25
Miljøbeskyttelse	26
Miljøvurdering	28
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	32
Kortbilag 2 Teknisk kort	33
Kortbilag 3 Illustrationskort	34
Kortbilag 4 Kort over byggefeltet og parkering	35
Kortbilag 5 Tegningsbilag	36

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, se næste side.

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 § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra fredag den 30. august 2013 til fredag den 25. oktober 2013.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området fortsat kun må anvendes til tæt lav helårsboligformål i form af rækkehuse.
- at eksisterende bebyggelse og glastilbygninger til den eksisterende bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer og bygningsdetaljer.
- at sikre mulighed for opførelse af glastilbygninger til den eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens § 8.
- at de fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende søer, bevoksning og stisystemer.
- at ny bebyggelse, modernisering eller anlæg ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonerer med den eksisterende karakter i området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 3ac, 3ad, 3ae, 3ag, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3r, 3x, 6b, 6bh, 6bi, 6bk, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6by, 6bz, 6bæ, 6bø, 6ca, 6cb, 6cc, 6cd, 6ce, 6cf, 6cg, 6ch, 6ci, 6ck, 6cl, 6cm, 6cn, 6co, 6cp, 6cq, 6cr, 6cs, 6ct, 6cu, 6cv, 6cx, 6cy, 6cz, 6cæ, 8gr, 8gs, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, alle af Blovstrød By, Blovstrød.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 2:

- Delområde I: boligområde i 1 etage med fælles varmecentral
- Delområde II: fælles grønt område

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde I må kun anvendes til tæt lav helårsboligbebyggelse i form af rækkehuse.

3.2

På ejendommene i lokalplanområdet 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.
- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

3.3

Indenfor delområde I er det tilladt at bevare en eksisterende fælles varmecentral for bebyggelsen beliggende i området.

3.4

Delområde II må kun anvendes til fælles friareal. Området, der er forbeholdt bebyggelsen, må ikke bebygges, men skal henligge som åbent parkområde med mindre træer og buske og enkelte større træer. På området kan dog anlægges mindre boldbaner, legepladser m.m. De på området værende søer/vandhuler skal bevares.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages matrikulære ændringer. Dog kan foretages sammenlægning.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vestervang som vist på kortbilag 2.

5.2

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

5.3

Der skal udlægges areal til enten 2 parkeringspladser for almindelige personbiler på hver enkelt rækkehusejendom, eller areal til en carport eller garage og en parkeringsplads på den enkelte rækkehusejendom.

5.4

Eventuelle ændringer af veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Belysning af veje, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på højst 4,25 m.

6.2

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler (eller gennemføringskanaler i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen).

6.3

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

6.4

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

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 parabolantennen.

6.6

I tilknytning til den fælles varmecentral kan der opføres ét fælles TV- og radioantenneanlæg. Antennerne må ikke være placeret højere end toppen af varmecentralens skorsten. Andre fælles antenneanlæg er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

6.7

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Note:

Ejendommene er forsynet med kabelbakke til fremføring af fibernet, der kan anvendes til levering af internetforbindelse, fastnettelefon og TV. Veje og fortove må ikke anvendes til fremføring af fibernet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten må for boligbebyggelsen ikke overstige 40 for den enkelte rækkehusejendom.

7.2

Garager, carporte, skure, sekundære bygninger og overdækkede terrasser må placeres som vist på kortbilag 4.

7.3

Der må højst opføres to skure eller sekundære bygninger som tilsammen maks. må udgøre 30 m² inden for angivne byggefelter, som vist på kortbilag 4.

7.4

Overdækkede terrasser må maks. udgøre 20 m² inden for de angivne byggefelter, som vist på kortbilag 4.

7.5

Der må opføres to tilbygninger på højst 10 m² og 20 m² i facade. Tilbygningens taghældning skal være +/- 15 grader som eksisterende taghældning.

Tilbygninger må placeres som vist på kortbilag 4.

7.6

Beboelsesbygninger skal opføres som samme hustype med samme tagform og taghældning.

7.7

Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage med uudnyttet tagetage.

7.8

Ved ombygning eller ny bebyggelse må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 4,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.9

Facadehøjden fra eksisterende terræn til udvendig skæring af mur/tagflade må ikke overstige 3,5 m.

7.10

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 2,2 m.

7.11

Tage skal være saddeltage med en taghældning på 15 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Den eksisterende rækkehusbebyggelse skal ved ombygning bevare bebyggelsens karakteristiske træk og helhedspræg.

8.2

Murværk i facader, gavle og skorsten på rækkehusbebyggelsen skal fremstå i blank mur af gule mursten med lysegrå mørtelfuger.

Vinduer, døre, facadebeklædning og tagudhæng af træ skal fremstå med sortmalet overflade på udvendig side. Døre og oplukkelige vinduesrammer må fremstå i svenskrød eller mørkebrun farve.

Note:

Ved etablering af tilbygninger, overdækninger, garager, carporte, skure og sekundære bygninger skal brandkrav i det til enhver tids bygningsreglement overholdes.

8.3

Den oprindelige garage som er sammenbygget med rækkehusbebyggelsen kan inddrages i boligarealet ved ombygning. De heraf følgende facadeændringer skal svare til den øvrige facade således, at de harmonerer med bebyggelsens karakter.

Ved inddragelsen af garage til boligarealet skal gavlvæg mod nabo lydisoleres. Jvf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

8.4

Ved udskiftning af rækkehusbebyggelsens eksisterende tage skal der anvendes bølgeeternit, type B6 med farven sortblå.

Ved renovering af eksisterende tage med rensning eventuelt efterfulgt af maling eller taghud skal farven være samme sortblå farve som ved udskiftning af tag.

8.5

Tagrender og nedløbsrør på rækkehusbebyggelsen skal være af zink i dimension og udformning som eksisterende.

Zink må ikke anvendes til tagrender og nedløbsrør såfremt det kan være til gene for grundvandet.

8.6

Der må etableres to ovenlysvinduer i taget. Den øverste kant af ovenlysvinduet skal placeres 70 cm fra tagryggen. Ovenlysvinduer skal have dimensionerne 78 x 98 cm og udvendige inddækningsprofiler skal være mørkegrå.

8.7

Ved ændring af vinduesfacade mod øst skal vinduesbundkarmen sænkes, som vist på tegningsbilag I.

8.8

Taget på tilbygninger skal føres ind under eksisterende tagudhæng og tagrende med samme taghældning som eksisterende tag.

Tilbygningerne skal udføres i trækonstruktion i sort farve på udvendig side.

Tagbeklædning til tilbygninger skal enten være transperant beklædning eller bølgeeternit type B6 med farven sortblå.

8.9

Overdækkede terrasser skal etableres ved rækkehusets vestvendte facade. Terrassetaget skal føres ind under tagudhænget og tagrenden på rækkehuset og udføres med et lille fald mod haven. Terrasseoverdækningen skal udføres som trækonstruktion. Træværket skal fremtræde i sort farve.

Tagbeklædning til overdækket terrasse skal være transparent beklædning.

8.10

Carporte, garager, skure og sekundære bygninger skal udføres som trækonstruktion og skal fremtræde i sort farve eller i trykimprægneringsfarve.

Tage på carporte, garager, skure og sekundære bygninger skal enten beklædes med transparent pladebeklædning, sort/mørkegrå mat metalplade eller af tagpapbeklædning.

8.11

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

Anlæg til vedvarende energi skal på rækkehusbebyggelsen opsættes på tage ud fra en fælles plan, som udarbejdes af grundejerforeningen og godkendes af Kommunen.

8.12

Solfangeranlæg og solpaneler må opsættes på rækkehusbebyggelsens skrå tagflader og skal enten flugte med tagfladen eller skal placeres parallelt ovenpå tagfladen. Maksimalt 50 % af den enkelte tagflade må dækkes, og panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant eller naboskel end 1 m. Overfladen må ikke overstige lysrefleksionsværdi på 7 %.

8.13

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

Note:

Tekniske anlæg, herunder solceller og solfangere betragtes ikke som tagmaterialer, men som tekniske anlæg.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I

9.1

Den ubebyggede del af de enkelte parceller skal være anlagt som have, og som sådan vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende beplantning.

9.2

Der må ikke på de enkelte parceller findes beplantning, der ved skygge kan være til væsentlig gene for naboerne.

9.3

Mellem de enkelte parceller samt mellem disse og fællesarealerne, de grønne delområder i delområde II, er ejerne af rækkehusparcellerne pligtige til at bevare og vedligeholde eksisterende levende hegn. Ved udskiftning og nyetablering af sådanne levende hegn er ejerne pligtige til at anlægge hegnene i form af bøgehæk.

Hæk i parcellernes skel må højst være 2 m over højeste terræn.

Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel for levende hegn.

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

9.4

Ved nybyggeri kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje og kloak. Der må ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

Delområde II

9.5

Delområde II skal fremtræde med en parklignende karakter med græsbelædede arealer med fritstående træer og buske.

9.6

De grønne områder i delområde II vedligeholdes af grundejerforeningen.

Delområde I og II

9.7

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede biler, campingvogne, lastbiler og lignende. Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1-5.3.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand efter bestemmelserne i lokalplanens § 6.3 og 6.7.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Den eksisterende grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område opretholdes. Undtaget herfra er dog ejeren af kommunevej nr. 122.

11.2

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, herunder legepladser m. m., regnvandssø, beplantning, belysning, veje, stier, der ikke er udskilt af matriklen og overtaget af Allerød Kommune som offentlig vej, kommunevej nr. 122

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse, såfremt driften ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift, vedligeholdelse, rengøring m.m. af de i § 3, stk. 3.4 nævnte grønne områder.

11.4

Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m.m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, hovedvandedninger fra stik på Vestervang samt

vejbelysningsanlæg for de dele af Sjælsøparken, som ikke er overtaget som offentlig vej, kommunevej nr. 122.

11.5

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

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

11.7

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.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Lokalplan nr. 122 for Sjælsøparken vedtaget den 20 marts 1996 ophæves.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

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

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

13.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

13.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

13.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 29. 8 2013

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 19.12 2013

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 9.1 2014

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrunden for at erstatte lokalplan 122 Sjælsøparken med en ny lokalplan er et ønske fra Sjælsøparkens grundejerforening i lokalplanområdet om at gøre lokalplanbestemmelserne mere tidsvarende og samtidig bevare rækkehusbebyggelsens karakteristiske træk. Efter grundejerforeningens opfattelse er der forhold i den gældende lokalplan som der ikke er taget højde for. Det er f. eks. bestemmelser om farver på træværk, farver på tag, placering af udhuse, tilladelse til ovenlysvinduer og tilbygninger, parkeringspladser og inddragelse af garage til bolig.

Lokalplan 122 Sjælsøparken erstattede en lang række bestemmelser i den gældende deklaration, som blev tinglyst i 1966. Bestemmelser om bebyggelsen, brandmur, antenner, kloakker, varme- og vandledninger, varmecentral m.m er opretholdt i deklarationen og kan ikke ophæves.

Bebyggelsen er opført af et ejendomsaktieselskab i begyndelsen af 1960'erne med Henrik Gormsen som arkitekt. Til sikring af bebyggelsen udarbejdede og tinglyste bygherren ovennævnte deklaration.

Efter Forvaltningens opfattelse har bebyggelsen fortsat et helhedspræg i overensstemmelse med deklarationen, som det er værd at bevare som et eksempel på en ordenlig og god rækkehusbebyggelse fra Bløvsstrøds udviklingsperiode i 1960'erne.

Den nye lokalplan skal have til formål at sikre en balance mellem at bevare bebyggelsens karakteristiske træk og helhedspræg og at tilføre nye og tidssvarende elementer. Endvidere er formålet med lokalplanen at området fortsat kun må anvendes til tæt lav helårsboligformål med rækkehuse som har grunde på mellem ca. 350 m² og 500 m².

De nuværende veje og adgangsveje i lokalplanområdet opretholdes.



Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Blovstrød tæt på Tokkekøb Hegn.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, øst for Kongevejen mellem Sjælsø Allé og Vestervang. Tokkekøb Hegn ligger nord og vest for lokalplanområdet. Adgangen til området sker ad Vestervang ind til Sjælsøparken.

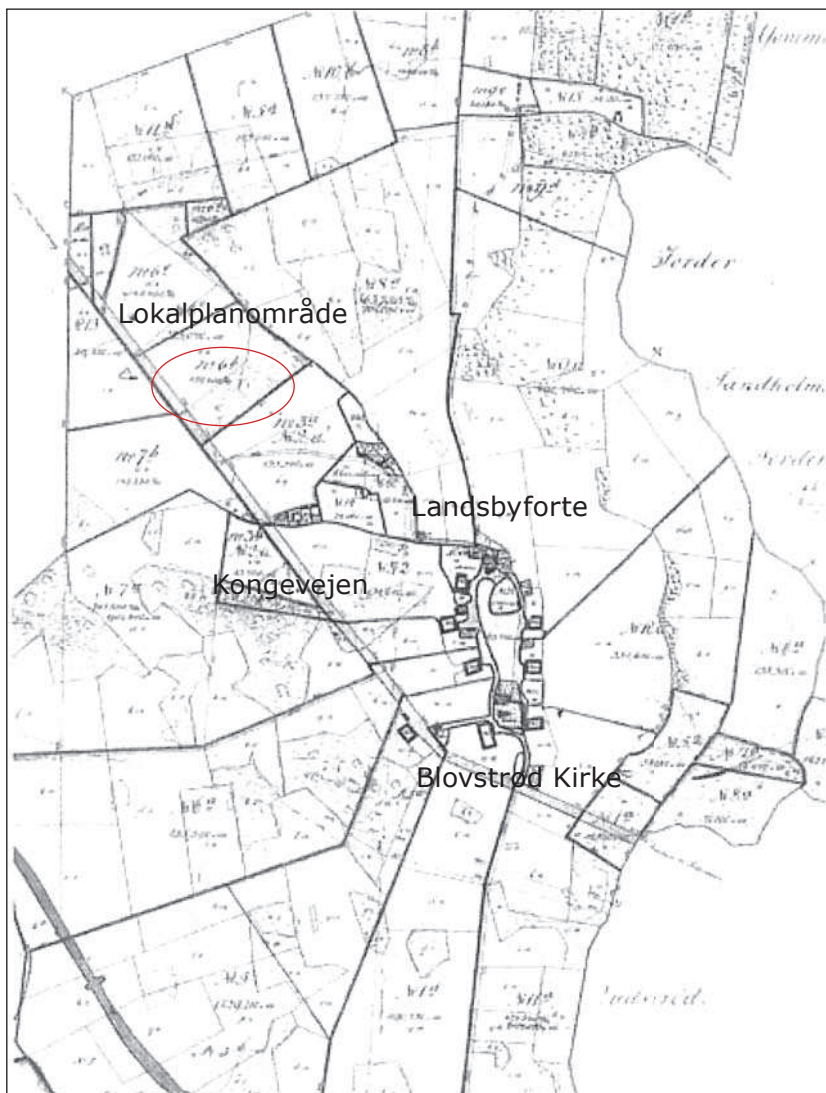
Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Historisk baggrund

Blovstrød opstod formodentlig mellem år 1000 og 1200 og er en gammel fortelandsby, som har ligget med tilhørende marker omkring sig omgivet af skove. I følge kort fra 1773 bestod Blovstrød af marker, skov og overdrev, hvor den kongelige jagtvej, den nuværende Kongevej og Blovstrød Allé løb igennem.

Det er en enestående kvalitet for Blovstrød at den store forte sammen med kirken og kirkegården udgør byens fælles midtpunkt. Der var placeret 10 - 11 firlængede gårde i en stjerneform omkring landsbyforten. I dag er der kun ganske få rester tilbage af de oprindelige gårde, mens landsbyens stjerneformsudskiftning stadig tydeligt ses i skel- og gaderetninger i Blovstrød. Lokalplanområdet er udmatrikuleret i 1966 og ligger inde i stjerneformen, men er ikke en del af skel og gaderetninger i stjerneudskiftningen.



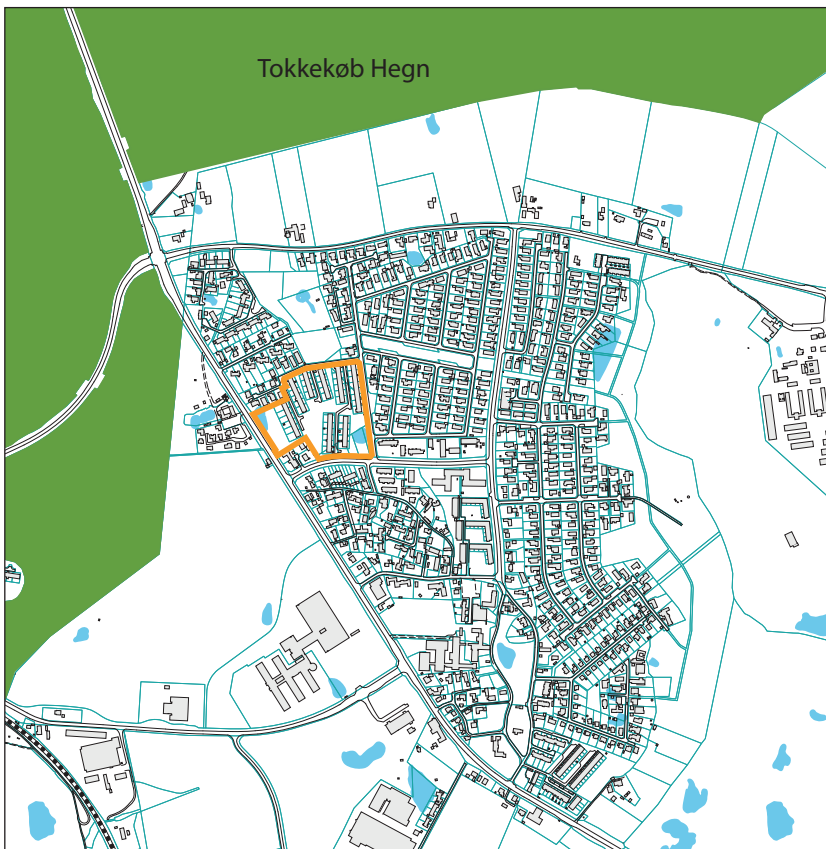
Kort dateret mellem 1808 -57 over Blovstrød.

Den store landsbyforte er en enestående kvalitet for Blovstrød. Stjerneudskiftningen ses stadig tydeligt i skel og gaderetninger i Blovstrød, men lokalplanområdet er ikke en del af skel og gaderetninger i stjerneudskiftningen.

Lokalplanområdet bestod af marker inden det blev bebygget med rækkehuse i 1967. Endvidere er lokalplanområdet ved Sjælsøparken omgivet af åben-lav boligbebyggelse, som er opført i tidsrummet mellem 1960-erne og 1980-erne. Frem til i dag er der bygget nogle enkelte huse.

Omgivelser

Lokalplanområdet ved Sjælsøparken består af tæt lave rækkehuse og er beliggende i Blovstrød, tæt på Kongevejen mod øst og Tokkekøb Hegn mod nord og vest. Tokkekøb Hegn er et af kommunens størrere skovområder og indeholder en del fredede fortidsminder og beskyttede vandløb. Øst for lokalplanområdet ligger Høvelte skov og Sandholmlejrnen. Lokalplanområdet ligger omgivet af åben lav boligbebyggelse. Nord for lokalplanområdet ligger et fælles rekreativt område, som skal være friholdt for bebyggelse.



Lokalplanområdet hører til Blovstrød skoledistrikt med en afstand på ca. 500 m til Blovstrød skole. Derud over er området omgivet af en række offentlige institutioner blandt andet en børneinstitution, Blovstrød svømmehal og Blovstrød hallen ca. 300 - 500 m syd for lokalplanområdet og Blovstrød stadion med ca. 300 m østlig afstand. Der er mulighed for dagligvare

indkøb i bl.a. Netto ca. 300 m syd for Sjælsøparken. Blovstrød Kirke omgivet af den bevaringsværdige fortelandsby Blovstrød og den bevaringsværdige klyngelandsby Lille Blovstrød ligger henholdsvis ca. 800 m og 100 m fra Sjælsøparken. Lillerød bymidte og Allerød station ligger med en afstand af henholdsvis ca. 1,5 km og 1,7 km.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet anvendes som boligområde og består af tæt lave rækkehusbygninger, med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Infrastruktur

Vest for lokalplanområdet løber Kongevejen, hvorfra der er adgang ad Sjælsø Allé og Vestervang ind til lokalplanområdet Sjælsøparken.

Der løber en intern cykelrute forbi Blovstrød Kirke og videre i gennem henholdsvis Blovstrød Allé og Lille Blovstrød landsby op til Tokkekøb Hegn, som er koblet på en regional cykelrute nr. 31 mellem Hillerød, Allerød og Furesø Kommune.

Lokalplanområdet betjenes af buslinjerne 381 (Rungsted Kyst station - Allerød station / Lyngby og 385 (Allerød. Rønneholtparken - Holte station), med stoppested fra henholdsvis Sjælsø Allé og Kongevejen.

Støjforhold

Der er tidligere blevet foretaget støjregninger på Kongevejen, hvor det blev påvist at lokalplanområdet ikke er ramt af støj fra trafikken på Kongevejen, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB. Der er derfor i lokalplanen ikke krav om at etablere støjafskærmning ved ny bebyggelse.

Støjregningerne er udført efter den metode, der blev anvendt, frem til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 "Støj fra veje" 2007.

Naturbeskyttelseslovens § 3

De to søer beliggende henholdsvis vest og sydøst i lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søerne. Alle aktiviteter som påvirker søernes tilstand skal vurderes af Allerød Kommune. Der må bl.a. ikke udsættes fisk, etableres springvand, terrasser og andehuse i søerne, eller tilføres nye tilledninger af vand uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehusbebyggelser.

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Den nye lokalplan giver mulighed for også at anvende trykimprægningsfarver på skure og sekundære bygninger, sort/mørkegrå mat metalplade eller tagpapbeklædning

Delområde I er fuldt udbygget med rækkehusbebyggelser. Delområde II er fælles grønt område for rækkehusenes beboere.

Inden for delområde I må der fortsat opføres bebyggelse med uudnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 4,5 m over terræn (niveauplan) til tagkip målt efter reglerne herom i bygningsreglementet. Facadehøjden fra eksisterende terræn til udvendig skæring af mur/tagflade må ikke overstige 3,5 m.

Bebyggelsesprocenten må for rækkehusejendommene ikke overstige 40 for den enkelte ejendom. For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten 30.

Murværk i facader, gavle og skorsten på rækkehusbebyggelsen skal fremstå i blank mur af gule mursten med lysegrå mørtelfuger.

Vinduer, døre, facadebeklædning og tagudhæng af træ skal fremstå med sortmalet overflade på udvendig side. Døre og



Den maksimale bygningshøjde er 4,5 m over terræn til tagkip.

Murværk skal fremstå i gule mursten og træværk med sortmalet overflade. Døre og oplukkelige vinduer må være svenskrøde og mørkebrune.

oplukkelige vinduesrammer må fremstå i svenskrød eller mørkebrun farve.

Ved udskiftning af rækkehusbebyggelsens eksisterende tage skal der anvendes bølgeeternit type B6 med farven sortblå.

Tagrender og nedløbsrør på rækkehusbebyggelsen skal være af zink.

Der må etableres to ovenlysvinduer i taget og udvendige inddækningsprofiler skal være mørkegrå.

Tilbygninger og overdækket terrasser skal udføres som trækonstruktion og skal fremtræde i sort farve. Tagbeklædning til tilbygninger skal enten være transperant beklædning eller bølgeeternit type B6 med farven sortblå. Tagdækning til overdækket terrasse skal være transperant beklædning.

Carporte, garager, skure og sekundære bygninger skal udføres som trækonstruktion og skal fremtræde i sort farve eller i grøn trykimprægneringsfarve for skure og sekundære bygninger.

Tage på carporte, garager, skure og sekundære bygninger skal enten beklædes med transperant pladebeklædning, sort/mørkegrå mat metalplade eller af tagpapbeklædning.

Brandvægge skal overholde enhver tids gældende bygningsreglement.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet vej betjenes fortsat fra Sjælsø Allé med indgang til lokalplanområdet ad Vestervang. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.



Carporte, garager, skure og sekundære bygninger skal udføres som trækonstruktion og skal fremtræde i sort farve eller i grøn trykimprægneringsfarve for skure og sekundære bygninger.



Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Blovstrød Vandværk.

Spildevand

Området ligger inden for kloakeret opland til Sjælsmark Renseanlæg. Området er kloakeret ved fællessystem.

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Varmeforsyning

Indenfor delområde I er det tilladt at bevare en eksisterende fælles varmecentral for bebyggelsen beliggende i området, såfremt det er i overensstemmelse med enhver tids gældende varmforsyningslov og Allerød Kommunes varmeplan.

Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til fjernvarme eller forbud mod naturgasforsyning, da lokalplanområdet har haft tilladelse til tilslutning før den 15. juni 1990.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer for Allerød Kommune.

FORHOLD TIL ANDEN

PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2007 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lokalplanområdet er beliggende øst for Lillerød bymidte, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet lokalplanen ikke omfatter intensive byfunktioner, og idet bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse og de nærmeste omgivelser.

Allerød Kommuneplan

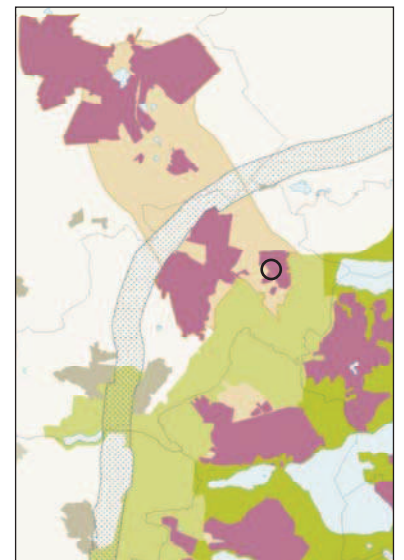
I Allerød Kommuneplan 2009-2021 indgår lokalplanområdet i et område udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, så som villabebyggelse, rækkehuse, dobbelthuse o. lign.

Boligområderne i Blovstrød er helt overvejende bebygget med åben lav bebyggelse, der er dog også enkelte rækkehusområder. Mange af boligerne har et stort energiforbrug, som byrådet gerne ser nedbragt, og derfor åbnes der mulighed for fortætning i villaområderne.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen BL.B.09 Boligbebyggelse ved Sjælsøparken. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Fingerplan 2007.
Lokalplanområdet er
beliggende øst for Lillerød
bymidte.*

Bebyggelsesprocenten må for tæt lav boligbebyggelse være 30 for det samlede rammeområde under ét.

Den maksimale bygningshøjde er 4,5 m.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer og rammer i Allerød Kommuneplan 2009-2021, og der skal derfor ikke laves kommuneplantillæg.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakeret opland og er fælleskloakeret.

Jordforureningsloven

Overjorden forventes ikke at være diffust forurenede og arealet indgår derfor ikke i de områdeklassificerede delområder.

De øverste 50 cm jord, som ikke er dækket af varig fast belægning på nyopførte beboelsesejendomme samt på offentlige arealer med følsom arealanvendelse skal i henhold til lovens § 72 b være uforurenede. Det er bygherre eller grundejer, der er forpligtet til at sikre at reglen er overholdt. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig fast belægning. Kravet fremgår af lovens § 72 b.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, der er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse Allerød Nord. Derudover ligger stort set hele området indenfor et beskyttelsesområde på 300 m omkring vandforsyningsboringen tilhørende Bløvsstrød Vandværk.



Eksisterende rammeområde BL.B.09. Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområdets afgrænsning.

Inden for beskyttelsesområdet gælder som følge af miljøbeskyttelseslovens § 22:

- Anlæg, der afleder spildevand til undergrunden samt andre af de af miljøbeskyttelseslovens § 19 omfattede forhold er ikke lovlige, med mindre at et andet afstandskrav gælder som følge af særregler, som fastsat i fx jordvarmebekendtgørelsen.
- Nedgravning af olietanke er forbudt. Ved opstilling af fritstående olietanke i området skal disse placeres i en spildbakke og i øvrigt overholde almindeligt gældende regler for tanke.
- Vejvand må ikke nedsives. Der kan nedsives vand fra tage, såfremt det ikke kan være til gene for grundvandet.

Som følge af nærheden til vandværksboringen bør beboerne:

- Undgå at anvende kemiske ukrudt- eller sprøjtemidler, pesticider eller andre miljøskadelige stoffer som ved nedsivning vil kunne forurene grundvandet.
- Være opmærksomme på nedsivningsrisiko ved opbevaring og håndtering af forurenende stoffer som f.eks. opløsningsmidler og olie- og benzinprodukter.

Disse stoffer udgør selv i relativt små mængder en væsentlig forureningsrisiko i forhold til grundvandet.

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.

Allerød Kommune skal underrette Nordsjællands Folkemuseum når der udstedes byggetilladelser jf. museumsloven, kapitel 8, § 24, stk. 1.

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

Miljøbeskyttelse

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 vurderinger 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.

Screening for miljøvurdering - Forslag til lokalplan 1-122A Sjælsøparken

Lokalplan 1-122A Sjælsøparken

Økonomiudvalget vedtog den 9. februar 2010 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Sjælsøparken.

Lokalplan 1-122A Sjælsøparken har til formål at sikre, at området fastholdes som rækkehusbebyggelse.

Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar og er beliggende nord for Blovstrød Skole.

Lokalplanen fastholder området som rækkehusbebyggelse i højst 1 etage med uudnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må for ejendomme udlagt til rækkehuse ikke overstige 40 for den enkelte ejendom, beregnet efter reglerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Lokalplanområdet vej betjenes fra Vestervang med adgang fra Sjælsø Allé. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Lokalplan 1 -122A er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplaner, med hensyn til tæt lav boligområde.

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan, hvilket vil sige at området ligger indenfor kloakeret opland.

Miljøvurderingsscreening

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1-122A foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes ikke at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1.

Planen er 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.

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Planen vurderes ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lovens § 3 stk. 1. nr. 1. idet lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, Lokalplan nr. 1-122A Sjælsøparken. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet.

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X			Lokalplanområdet er beliggende i et åbent lavt boligområde. Den nye lokalplan er en revidering af en eksisterende tæt lav rækkehusbebyggelse som er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X				Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse, hvorfor der ikke skal udarbejdes kommuneplantillæg. Lokalplanområdet er endvidere omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan, hvilket vil sige at området ligger indenfor kloakeret opland.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X				
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X				Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være forurennet og området omfattet af denne lokalplan er derfor ikke indeholdt i områdeklassificeringen.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X				Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ indvirkning	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø					
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X			Den nye lokalplan åbner op for at opføre bebyggelse i 1 etage med uudnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde er 4,5 m.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X				Lokalplanområdet er ikke beliggende i værdifuldt landskab eller inden for beskyttelseslinjer.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X				Lokalplanområdet er beliggende ca. 800 m nord for Blovstrød Kirke, og langt uden for kirkebyggelinjen. Lokalplanen er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m. Lokalplanområdet ligger nord for Lille Blovstrød landsby og Blovstrød landsby, som er bevaringsværdig, hvilket ikke har nogen betydning for lokalplanområdet.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?		X			De fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende søer, bevoksning og stisystemer. Der er ca. 500 m afstand til Tokkekøb Hegn.
Trafik og transport					
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		X			Lokalplanområdet ligger i nærheden af Blovstrød landsby ved Kongevejen og Sjælsø Allé med indgang til lokalplanområdet ad Vestervang med en afstand på ca. 1 km til Lillerød bymidte. Lokalplanområdet betjenes af buslinjerne 381 (Rungsted Kyst station - Allerød station / Lyngby og 385 (Allerød. Rønneholtparken - Holte station), med stoppested fra henholdsvis Sjælsø Allé og Kongevejen.

Trafikafvikling / -kapacitet	X				Eksisterende veje som vist på kortbilag 2 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.
Trafiksikkerhed	X				
Naturbeskyttelse					
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder	X				Der er i området ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke disse naturbeskyttede områder.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X				Inden for lokalplanområdet og i nærhed hertil er der registreret områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X				
Vand- og jordforhold					
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer	X				Lokalplanområdet ligger i øvrigt i et område med særlig drikkevandsinteresser. Lokalplanen vurderes ikke at ændre væsentligt på grundvandsforholdene i forhold til gældende planlægning.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger i et bluespot-område, og da området befæstes, skal der tages hensyn til afledning og forsinkelse af overfladevand. Ny bebyggelse skal overholde det til enhver tid gældende serviceniveau for oversvømmelse.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X				Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenet og området omfattet af denne lokalplan er derfor ikke indeholdt i områdeklassificeringen. Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen er eller ændres til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af lovens § 72 b. Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Forurening og sundhed					
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X				Rækkehusbebyggelserne i lokalplanområdet er karakteriseret som ikke-støjfølsom anvendelse, og trafikstøjen fra Kongevejen vurderes ikke at udgøre et problem i forhold til områdets fremtidige anvendelse som tæt-lav boliger.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger, haver og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer, ligeledes at skiltebelysning ikke må være til blændingsgene for fodgængere, trafikanter eller naboer.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X				
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO ₂ , trafikos, støv,	X				
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X				
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X				
Levevilkår og materielle goder					
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X				
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X				
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X				Lokalplanområdet hører til Blovstrød skoledistrikt med en afstand på ca. 500 m til Blovstrød skole. Derud over er området omgivet af en række offentlige institutioner blandt andet en børneinstitution, Blovstrød svømmehal og Blovstrød hallen ca. 300 - 500 m syd for lokalplanområdet og Blovstrød stadion med ca. 300 m østlig afstand. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger Netto på Kongevejen ca. 300 m syd for lokalplanområdet. Lillerød bymidte ligger ca. 700 m fra lokalplanområdet. Lillerød bymidte og Allerød station ligger med en afstand af henholdsvis ca. 1,5 km og 1,7 km.



Kortbilag 1: Matrikelkort

1:2000



●●●● Lokalplanafgrænsning

— Matrikelskel

10bn Matrikelnr.



Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1:2000 0 10 20 50 100m

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- || Delområdebetegnelse
- Matrikelskel



Kortbilag 3: Illustrationskort

1:2000









●●●● Lokalplanafgrensning



Kortbilag 4: Byggefeltkort/parkering

1:250



-  Rækkehus
-  Matrikelskel
-  Byggefelt for carport/garage
-  Parkering
-  Byggefelt for udhus
-  Byggefelt for glaskarnap- og terrasseoverdækning

