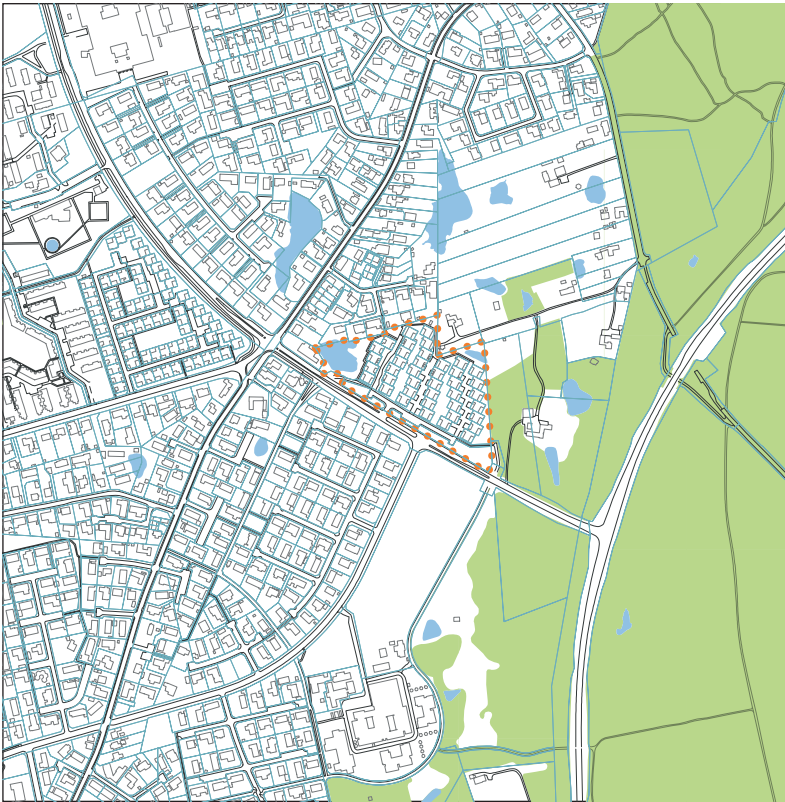
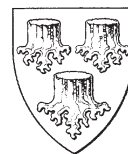




BOLIGOMRÅDE VED RÅDYRVÆNGET

Lokalplan 2-311

2014



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	6
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	9
§ 11 GRUNDEJERFORENING	10
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	11
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
Baggrund for og formål med lokalplanen	13
Eksisterende forhold	14
Lokalplanområdets beliggenhed	14
Lokalplanens indhold	17
Forsyning	19
Vand	19
Spildevand	19
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	20
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	20
Allerød Kommuneplan	20
Allerød Spildevandsplan	21
Museumsloven	22
Miljøbeskyttelse	22
Vejbyggelinier	23
MILJØVURDERING	25
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	29
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	30
Kortbilag 3 teknisk kort	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.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra tirsdag den 3. december 2013 til tirsdag den 28. januar 2014.

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.
- at bygningshøjden ikke må overstige 3,5 m.
- at de fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende søer, bevoksning og stisystemer.
- at rækkehusbebyggelsens ydervægge i gule mursten skal bevares og fremstå i blank mur.
- 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. 24al, 24ap, 24aq, 24ar, 24as, 24at, 24au, 24av, 24ax, 24ay, 24az, 24aæ, 24aø, 24ba, 24bb, 24bc, 24bd, 24be, 24bf, 24bg, 24bh, 24bi, 24bk, 24bl, 24bm, 24bn, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bu, 24bv, 24bx, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 7000ax, Lillerød By, Lillerød.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder som vist på kortbilag 2:

- Delområde I: Boligområde i 1 etage.
- Delområde II: Fælles grønne områder og legeplads.

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, samt erhvervsformål som indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

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 områdets 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

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 legepladser. De på området værende søer skal bevares.

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Der må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Eksisterende veje som vist på kortbilag 2 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

5.2

Vejadgangen til lokalplanområdet skal fortsat ske som vist på kortbilg 2.

5.3

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

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

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

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.

6.5

Ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

6.6

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

6.7

Der må ikke tillades nedsivning fra tagflader og tagrender af kobber og bly.

Zink må ikke anvendes til tage, tagrender, inddækninger m.v., såfremt det kan være til gene for grundvandet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten må for rækkehusbebyggelsen ikke overstige 55 for den enkelte rækkehusejendom.

For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten 30.

7.2

Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbyggnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn (niveauplan). målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,2 m. Hvis den integrerede carport ombygges til garage må den ligeledes være op til 3,2 m.

7.3

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke er en integreret del af rækkehusbebyggelsen må gives en maksimal højde på 3,2 m.

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

7.4

Skure, overdækninger og tilbygninger skal overholde brandkrav i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.5

Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage.

7.6

Taghældning på beboelsesbygninger skal være maksimum 5 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bygningernes facader skal opføres med teglsten og skal fremstå i blank mur.

Modernisering af vindues- og dørfacader skal udføres således, at facadernes arkitektoniske udformning forbliver i overensstemmelse med den oprindelige løsning, som er et rent udtryk bestående af sprosseløse døre og vinduesbånd i facaden.

8.2

Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt.

8.3

Til tagbeklædning må anvendes tagpap, tagfolie eller tilsvarende tagmateriale.

8.4

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

8.5

Solfangeranlæg og solpaneler skal opstilles på et stativ i tagfladen. Denne løsning skal udføres i overensstemmelse med bygningernes arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneler må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Panelerne må ikke monteres tættere på tagets kant end 2 m. Overfladen må ikke overstige en lysreflektionsværdi på 7 %.

Opsætning af varmepumper må ikke ske på facader, der vender mod veje, og må ikke medføre støj- eller andre gener for naboer.

8.6

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:

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

Note:

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Hegn i skel skal etableres som levende hegn (hække), naturtræshegn eller stolper med en maks. højde af 180 cm. 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.

9.2

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.

9.3

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.

§ 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 § 5.1-5.2.

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 § 6.6 -6.7.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Den eksisterende grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokaplanens område opretholdes.

11.2

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, herunder legepladser m. m., søer, beplantning, belysning, veje og stier.

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. 3.3 nævnte grønne områder.

11.4

Herudover skal grundejerforeningen forestå drift, vedligeholdelse m.m. af eventuelle fællesantenneanlæg herunder antenneledninger i jorden, samt vejbelysningsanlæg, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

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.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget ophæves følgende lokalplan for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978.

§ 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).

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 8. oktober 2013.

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endelig af Allerød Byråd, den 27. 3 2014

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 10.4 2014

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrunden for at erstatte lokalplan 201 område ved Ravnsholt skov med en ny lokalplan er et ønske fra beboerne i lokalplanområdet om at deres område med rækkehusbebyggelse i gule mursten skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed. På baggrund af at en grundejer har ændret på rækkehusets ydre fremtræden ønsker grundejerforeningen at en ny lokalplan indeholder bestemmelser om at ydervægge i gule mursten skal fremstå i blank mur. Ydervægge må således ikke pudses, males eller beklædes med træplader og males.

Lokalplanområdet må fortsat kun anvendes til tæt lav boligbebyggelser i en etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn. Der er i 2009/2010 foretaget efterisolering af tagene på 22 huse, uden at den bestående bygningshøjde på 3,2 m blev overskredet. Inden for en afstand af 2,5 m fra vejsskel må ingen del af en bygnings ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

Ydervægge skal fortsat være af tegl i blank mur, hvilket vil få rækkehusbebyggelsen til at fremstå som en arkitektonisk helhed. Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte rækkehusejendom er fastsat til maks. 55. I den gældende lokalplan 201 er der ikke fastsat en byggelsesprocent for den enkelte rækkehusejendom. I Bygningsreglement 2010 for fritliggende enfamiliehuse i et parcelhusområde er bebyggelsesprocenten 40 for den enkelte rækkehusejendom. Ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte rækkehusejendom er bebyggelsesprocenten op til 53. En stor andel af lokalplanområdet er fællesarealer med søer, bevoksning og stisystemer, hvilket gør det muligt at bebygge de enkelte grunde meget tæt uden at området bliver for tæt bebygget.

Bebyggelsesprocenten er for det samlede rammeområde under ét ændret fra 25 til 30, da Allerød Kommune åbner op for en fortætning i villaområderne.



Grundejerforeningen ønsker at rækkehusbebyggelsens gule mursten skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed.



Ydervægge skal fortsat være gule mursten i blank mur.



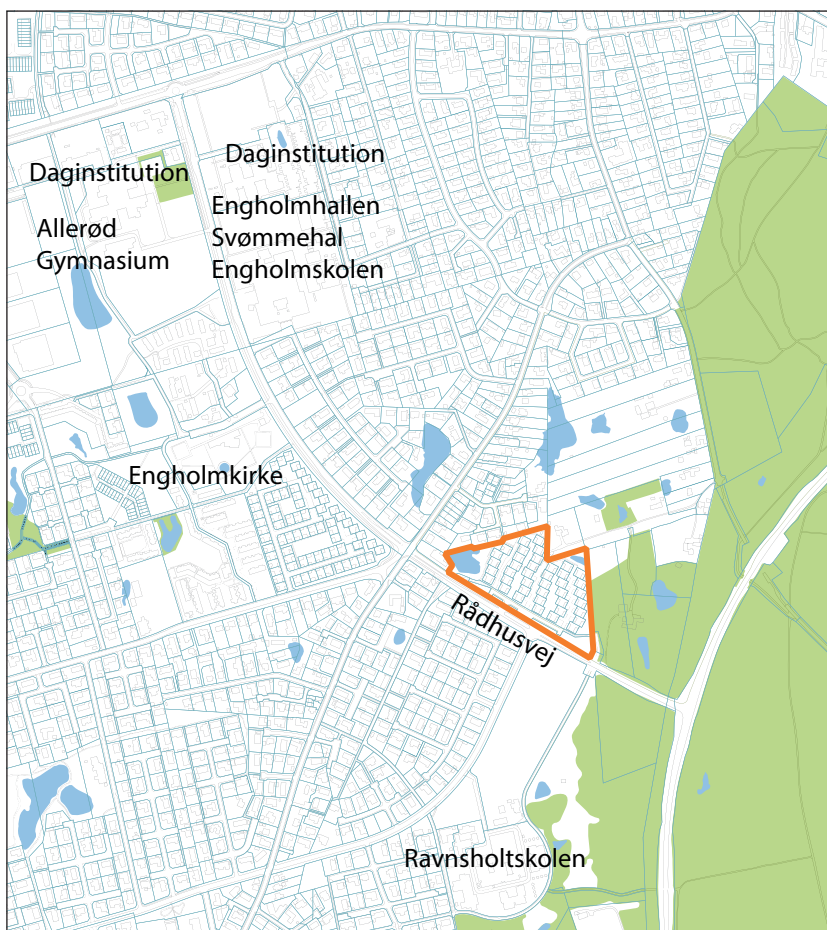
En stor andel af lokalplanområdet består af grønne fællesarealer.

Formålet med lokalplanen er at området fortsat kun må anvendes til tæt lave helårsboliger med rækkehusbebyggelse med ydervægge i gule mursten som fremstår i blank mur som har grunde på ca. 270 m². Endvidere at ny bebyggelse, modernisering eller anlæg ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonerer med den eksisterende karakter i området.

De nuværende veje og adgangsveje i lokalplanområdet opretholdes.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanområdet er beliggende ved henholdsvis Engholmskole, som er beliggende ved Rådhusvej ca. 700 m fra området og Ravnsholtskole, som er beliggende ved Søparken med ca. 500 m afstand.

Lokalplanområdet er beliggende syd for Lillerød bydel ved Rådhusvej. Lokalplanområdet er beliggende ved to skoler henholdsvis Engholmskolen, som er beliggende ved Rådhusvej ca. 700 m fra området og Ravnsholtskole, som er beliggende

ved Søparken med ca. 400 m afstand. Adgangen til området sker fra Rådhusvej. Der er stier i lokalplanområdet, som er forbundet med et større stinet. Der går blandt andet to stier fra lokalplanområdet ud til to tunneler under Rådhusvej. Den ene sti fører direkte til Ravnsholt skolen og den anden sti fører ind til et boligområde bestående af åben lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Historisk baggrund

Lokalplanområdet ved Rådyrvænget var en del af lokalplan nr. 201 område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978. Lokalplanen omfatter et større område, der ligger mellem Ravnsholt skov og de nye parcelhusområder, omkring Søparkens forlængelse. Hovedformålet med lokalplanen var at sikre arealer til en ny skole og institutioner for børn og unge. Der udover var hensigten med lokalplanen at bevare karakteren af det spændende landskab med overdrevskarakter langs Ravnsholt skov og sikre arealer til sportsformål og til boliger. Rådyrvænget og arealet omkring Ravnsholt skolen blev ved lokalplanens vedtagelse den 15. februar 1978 overført fra landzone til byzone. Den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet som er med landbrugslignende formål med beboelse er fortsat i landzone.

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af den nye Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget ophæves den del, der er omfattet af Lokalplan nr. 201 for et område ved Ravnsholt skov vedtaget den 15. februar 1978.

Omgivelser

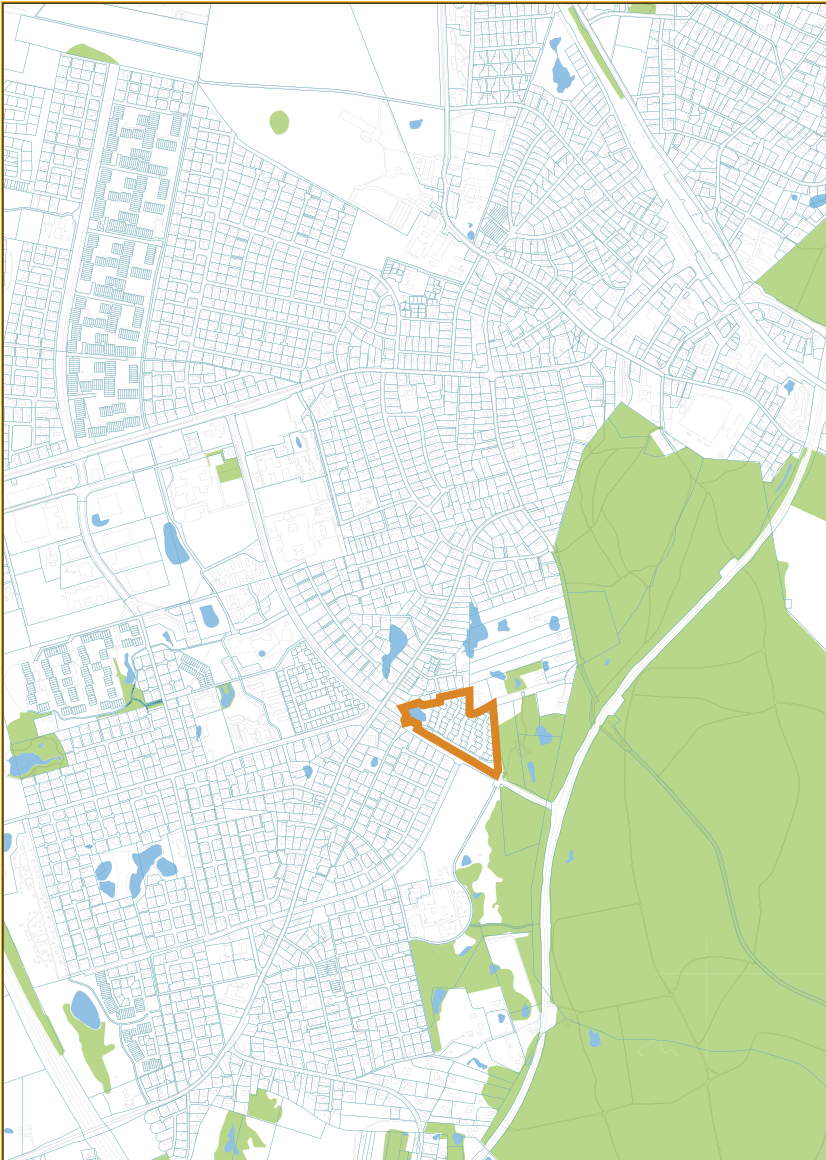
Lokalplanområdet består af tæt lav boligbebyggelse nord for Rådhusvej. Selve lokalplanområdet er omgivet af åben lav bebyggelse, som blev udbygget i 60'erne og 70'erne i tilknytning til Lillerød station. Vest for lokalplanområdet ligger et autoværksted og øst for området ligger en landbrugsejendom. Mod syd ligger et rekreativt område, boldbaner, daginstitution, Ravnsholthallen og Ravnsholt skole, der er knyttet til hovedstinetet som er forbundet til lokalplanområdet. Langs Rådhusvej ligger en række offentlige institutioner bestående af daginstitutioner, omsorgscenter, Engholmhallen, svømmehal, Engholmskolen, Allerød Gymnasium og den nyere Engholm



Stierne i lokalplanområdet er forbundet med et større stinet.



Lokalplanområdet består af tæt lav boligbebyggelse nord for Rådhusvej.



Kirke. Nærmeste indkøbsmuligheder er en mindre kiosk på hjørnet af Lyngevej og Enhøjsvej ca. 700 m fra lokalplanområdet og Vestcentret på Kollerødvej ca. 800 m fra lokalplanområdet.

Lillerød bymidte og Allerød station ligger ca. 1,5 m nordøst fra lokalplanområdet.

Områdets anvendelse

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

Der er to søer beliggende henholdsvis i den vestlige del og den nordlige del af lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Infrastruktur

Lokalplanområdet er beliggende på Rådhusvej tæt på Nymøllevej. Der er ca. 1,5 km afstand til Hillerød Møtvej fra lokalplanområdet.

Langs med Rådhusvej er der en regional cykelrute, som passerer lokalplanområdet. Cykelruten er anlagt gennem Lillerød og forbinder Hillerød Kommune, Allerød Kommune og Furesø Kommune. Igennem lokalplanområdet er anlagt en sti fra Lillegårdsvej ud til Rådhusvej, der er en del af en intern sti rute som løber videre til Vibevej, hvor den bliver forbundet med cykelruten.

Lokalplanområdet betjenes af buslinjerne 335, 336 og 337 med stoppested fra Rådhusvej.

Naturbeskyttelsesloven

De to søer som er beliggende henholdsvis i lokalplanområdets vestlige del og nordlige del er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søerne. Det vil sige at der ikke må udsættes fisk eller andre dyr i søerne, etableres springvand, terrasser, andehuse eller foretages spildevandsafledning i søerne eller ændres på brinkernes udformning uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse. Spildevandsplanen gælder for nye indsatsområder og ikke for eksisterende områder. Hvis Allerød Kommune på et senere tidspunkt vælger at lede overskydende regnvand fra lokalplanområdet til søerne, skal der søges dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Der er observeret en bilag 4 art i en sø i nærområdet, hvilket kan have indflydelse på en eventuel dispensation.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

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

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Der er angivet en bebyggelsesprocent på 55 for den enkelte rækkehusejendom. For det samlede rammeområde under ét er bebyggelsesprocenten ændret fra 25 til 30.

Rækkehusbebyggelsen skal fortsat være i en etage med fladt tag med en taghældning på 5 grader.

Ved ombygning må intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 3,2 m over terræn (niveauplan). Rækkehusbebyggelsen består af vægskiver i mursten med flade tage som spænder ud mellem vægskiverne. Toppen af vægskiverne d.v.s. murkronen, er højere end de flade tage og fungerer, udover at være en del af det arkitektoniske udtryk også, som brandadskillelse mellem boligerne. Det fremgår af de oprindelige tegninger fra 1979 at isoleringstykkelsen var 150 mm, hvor isoleringstykkelsen var 350 mm ved en fælles efterisolering af 22 huse i 2009/2010, hvilket svarer til nuværende isoleringskrav i 2014, uden at bygningshøjden på 3,2 m blev overskredet. Eftersom grundejerforeningen ønsker at deres område skal bevares og fremtræde med en vis ensartethed, vil det være hensigtsmæssigt at bevare bygningshøjden på murkroner og flade tage, da rækkehusbebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk ellers vil blive rodet og uharmonisk. Den integrerede carport som er en del af rækkehusbebyggelsen må ligeledes være op til 3,2 m. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må fortsat gives en højde på 3,2 m. Inden for en afstand af 2,5 m fra vejskel må ingen del af en bygning ydervæg eller tag dog være højere end 2,5 m.

Bygningernes facader skal bevares med gule teglsten og fremstå i blank mur og må ikke pudses, vandskures, sækkeskures, berappes, filtses, kalkes eller beklædes med træ, zink, skifer eller rocklet plader eller lignende. Ved modernisering af vindues- og dørfacader skal facadernes arkitektoniske udformning forblive i overensstemmelse med den oprindelige løsning, som er et rent udtryk bestående af sprosseløse døre og vinduesbånd i facaden. Til tagbeklædning må anvendes tagpap, tagfolie og lignende tagmaterialer. Tage må kun fremtræde i jordfarver samt blandinger af sort, gråt og hvidt. Zink må ikke anvendes til tage, tagrender, inddækninger m.v., såfremt det kan være til gene for grundvandet. Der skal være levende hegn i form af hæk omkring grundene eller naturtræshegn eller stolper med en maks. højde af 180 cm.



Bygningshøjden for tage og den bygningsintegrerede carport er 3,2 m.



Der skal være levende hegn i form af hæk omkring grundene eller naturtræshegn eller stolper med maks. højde af 180 cm.

Solfangeranlæg og solpaneller skal opstilles på et stativ i tagfladen og i øvrigt udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur. Solfangeranlæg og solpaneller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende og må ikke monteres tættere på tagets kant eller naboskel end 1 m.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fortsat fra Rådhusvej. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Der er stier i lokalplanområdet, som er forbundet med et større stinets. Stierne fører gennem to tunneller under Rådhusvej videre til Ravnsholtsskolen og et boligområde bestående af åben lav boligbebyggelse.

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.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Andels Vandværk.

Spildevand

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

Varmeforsyning

Med lokalplanens krav til, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

Affald

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

FORHOLD TIL ANDEN

PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 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 sydvest 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

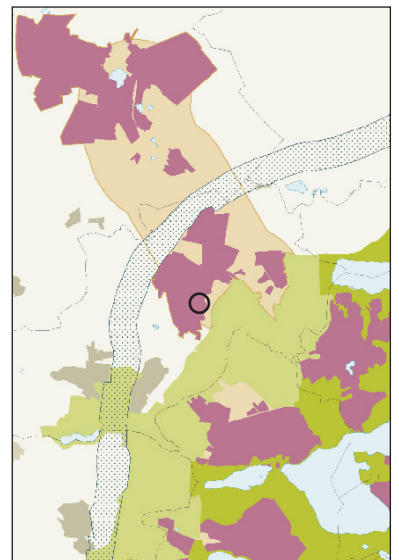
Boligområderne i Lillerød bydel er helt overvejende bebygget med åben lav bebyggelse, der er dog også enkelte rækkehusområder og etageboligområder i nord. Mange af boligerne har et stort energiforbrug, som byrådet gerne ser nedbragt, og derfor åbnes der mulighed for fortætning i villaområderne.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen RA.B.04 Boligbebyggelse ved Rådyrvænget. 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.

Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for det samlede rameområde under et.



Fingerplan 2013.

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for Lillerød bymidte.

I kommuneplanens lokalplanrammer er den maksimale bygningshøjde 8,5 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.

Det skal endvidere sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjniveau over de til en hver 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 kloakeret efter separationsprincippet, hvor tagvand nedsives. Husejere skal så vidt muligt håndtere regnvand på egen matrikel.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der må derfor ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Lillerød Andels Vandværk og er omfattet af enhver tids gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Allerød.

Enkelte ejendomme i det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet ligger i det grundvandsdannede opland til Sandholm Kildefelt til Sjælsø Vandværk.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurenede arealer indenfor området. Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området er derfor ikke omfattet af områdeklassificering.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen er eller ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at



*Eksisterende rammeområde
RA.B.04. Boligbebyggelse
ved Rådyrvænget.
Lokalplanområdet ligger
indenfor rammeområdets
afgrænsning.*

der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b. Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

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 Folke-museum 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.

Vejbyggelinier

Der er en vejbyggelinie 15 m fra Rådhusvejs vejmidte. Der må ikke placeres bebyggelse eller anlæg og lignende inden for en afstand af 15 meter med et højdeforskelstillæg på 2 gange højden plus 1 meter, fra Rådhusves vejmidte, uden særlig tilladelse.

Allerød Kommune er efter kommunalreformen vejmyndighed for Rådhusvej og kan derfor give dispensation til vejbyggelinien.

Vejbyggelinien har ingen indflydelse på lokalplanområdet, eftersom der ikke må bebygges i delområde II, som ligger ud til vejbyggelinien ved Rådhusvej.

Screening for miljøvurdering

- Forslag til lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget

Lokalplan 2-311 Boligområde ved Rådyrvænget

Økonomiudvalget vedtog den 9. februar 2010 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for et boligområde ved Rådyrvænget.

Lokalplan 2-311 boligområde ved Rådyrvænget har til formål at sikre, at området fastholdes og udlægges som helårsboligformål med rækkehuse.

Lokalplanområdet udgør ca. 3 hektar og er beliggende ca. 400 m nord for Ravnsholt Skole.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre rækkehusbyggelse i højst 1 etage med uudnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må for ejendomme udlagt til enfamilieshuse ikke overstige 55 for den enkelte ejendom. Ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Lokalplanområdet vejbetjenes med stikvej fra Rådhusvej. Eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Lokalplan 2-311 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplaner, med hensyn til tæt lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan, hvilket vil sige at området ligger indenfor kloakeret opland og er kloakeret efter separationsprincippet, hvor tagvand nedsives. Husejere skal så vidt muligt håndtere regnvand på egen matrikel.

Miljøvurderingsscreening

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2-311 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009). Se screeningsskema 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 201 område ved Ravnholt skov. 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 Kattehole Mose, beliggende ca. 1,5 km øst 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 nær relation til Ravnholt skole og Engholm skole og daginstitutioner. Ved udbygning af nye tæt-lav boligbebyggelse sker en fortætning, 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				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.
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 lettere forurenet 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 udnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde i kommuneplanens lokalplanrammer er 8,5 m. Ny bebyggelse, modernisering eller anlæg skal ved sin arkitektoniske udformning og indpasning harmonere med den eksisterende karakter i området.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X				Lokalplanområdet er beliggende i værdifuldt landskab, men ikke inden for nogen beskyttelseslinjer.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X				Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km syd for Lillerød Kirke, og uden for kirkebyggelinjen. Lokalplanen er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, inden for en afstand af 300 meter fra kirken.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X				Lokalplanens rekreative områder skal bevares.
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 ved Rådhusvej med indgang til lokalplanområdet med stikvej med en afstand på ca. 1,5 km til Lillerød bymidte. Lokalplanområdet betjenes med buslinjerne 335, 336 og 337 med stoppested fra Rådhusvej.

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 Kattehole Mose, beliggende ca. 1,5 km øst 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 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 drikkevandsinteresse. 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, men idet området befæstes, skal der tages hensyn til afledning og forsinkelse af overfladevand.
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				Boligbebyggelserne i lokalplanområdet er karakteriseret som ikke-støjfølsom anvendelse, og trafikstøjen fra Rådyrvænget 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, CO2, 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				Lokalplanen fastsætter krav om, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.
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 Ravnsholt skoledistrikt med en afstand på ca. 400 m til Ravnsholt skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Vestcentret på Kollerødvej ca. 1 km fra lokalplanområdet og en mindre kiosk på hjørnet af Lyngvej og Enhøjsvej ca. 800 m fra lokalplanområdet. Tæt ved Ravnsholt skole ligger en daginstitution. Allerød station ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.



