



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	<b>3</b>
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>4</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 UDSTYKNING	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 MILJØ - STØJ FRA ERHVERV	16
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§ 12 GRUNDEJERFORENING	17
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	18
§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>21</b>
Baggrund for og formål med lokalplanen	21
Lokalplanområdets beliggenhed	21
Eksisterende forhold	22
Lokalplanens indhold	27
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>34</b>
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	34
Allerød Kommuneplan	34
Eksisterende lokalplan	36
Allerød Spildevandsplan	36
Naturbeskyttelse	37
Jordforureningsloven	38
Grundvandsbeskyttelse	38
Museumsloven	40
Kirkebyggelinje	40
Skovbyggelinje	40
Miljøbeskyttelse (støj)	40
<b>MILJØSCREENING</b>	<b>42</b>
<b>BILAG</b>	
KORTBILAG 1 - Matrikelkort	
KORTBILAG 2 - Eksisterende forhold	
KORTBILAG 3 - Infrastruktur	
KORTBILAG 4 - Bebyggelse	
KORTBILAG 5 - Ubebyggede arealer	
KORTBILAG 7 - Illustrationsskitse	

## 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

Lokalplanen har været fremlagt i 8 uger fra den x. xx 2016 til den xx. xx 201x.

## 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 området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbyggelse (række-, kæde- og/eller dobbelthuse), samt i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land,
- at bebyggelsen fremstår ensartet og harmonisk efter fastlagte bestemmelser - med et tidssvarende arkitektonisk udtryk,
- at bebyggelsen indrettes med fælles grønne friarealer,
- at området vejbetjenes fra Østre Teglværksvej,
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder,

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1m samt del af 5g og 5 bp Blovstrød By, Blovstrød, samt alle matrikler, der efter den 1. september 2016 udstykes fra nævnte ejendom.

#### 2.2

Lokalplanen opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde B.3.1: ca. 28.000 m<sup>2</sup>
- Delområde B.3.2: ca. 6.200 m<sup>2</sup>
- Delområde B.4: ca. 44.700 m<sup>2</sup>
- Delområde A.1: ca. 13.200 m<sup>2</sup>
- Delområde A.1.1: ca. 9.000 m<sup>2</sup>
- Delområde A.2: ca. 9.900 m<sup>2</sup>

### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.1

Delområderne A.1 og A.2 må kun anvendes som offentlige tilgængelige, grønne friarealer til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg såsom forskellige typer af bassiner til regnvandshåndtering fra delområderne B.3.1, B.3.2 og B.4.

Friarealerne skal være offentligt tilgængelige, og der må ikke opføres bygninger, herunder skure og mindre sekundære bygninger, ud over hvad der kan være nødvendigt for drift og pleje af området.

Indenfor delområderne må der ligeledes etableres tekniske anlæg som er nødvendige for områdets lokale forsyning.

### 3.2

Delområde A.1.1 må kun anvendes til grønt område med frugtlund og stier.

Indenfor delområde A.1.1 kan der desuden etableres støjafskærmende foranstaltninger.

### 3.3

Delområderne B.3.1 og B.3.2 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde og/eller dobbelthuse).

### 3.4

Delområde B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

### 3.5

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 beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at 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

## § 4 UDSTYKNING

### Delområderne B.3.1 og B.3.2

#### 4.1

Udstykningen af de enkelte ejendomme skal være i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 5.

#### 4.2

De enkelte grunde i B.3.1 skal gives en størrelse på 300-620 m<sup>2</sup>.

#### 4.3

De enkelte grunde i B.3.2 skal gives en størrelse på 160-300 m<sup>2</sup>.

Grundene må ikke gives en mindre bredde end 6 m.

### Delområde B.4

#### 4.4

Udstykningen af de enkelte ejendomme skal være i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 5.

#### 4.5

De enkelte grunde skal gives en størrelse på 550-1000 m<sup>2</sup>

### Delområderne A.1, A.1.1 og A.2

#### 4.6

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med delområdeafgrænsningen, som vist i princippet på kortbilag 1.

Tekniske anlæg kan dog udstykkes som sokkelparceller.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Østre Teglværksvej, som vist på kortbilag 4.

### 5.2

Der udlægges areal til veje, parkeringsarealer og vendepladser med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 4.

### 5.3

Adgangsvejene A-A og B-B udlægges i en bredde af min. 7 m og anlægges med en kørebane på min. 5 m bredde, dog med mulighed for indsnævring på 3-4 m af hensyn til fartdæmpning.

Boligvejen skal indrettes til en hastighedsgrænse på 20-40 km/t.

Vejene skal anlægges med kørefast belægning, f.eks. asfalt.

### 5.4

Vej C-C (Del af Østre Teglværksvej) udlægges med 7 meter. Vej D-D (Del af Østre Teglværksvej) udlægges med 9 meter som vist på kortbilag 4.

### 5.5

Øvrige veje udlægges i en bredde af 6 m og anlægges med en kørebane på min. 4 m bredde.

### 5.6

Der skal anlægges parkering svarende til min. 1,5 p-plads pr. bolig.

Heraf skal ½ p-plads pr. bolig etableres som fælles parkering inden for vejudlægget.

Et passende antal p-pladser anlægges som handicapparkering.

*Note til § 5:*

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

#### 5.7

Der udlægges areal til cykel- og gangstier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 4.

#### 5.8

Stierne a-a, b-b og Kirkestien udlægges i en bredde på 3 m og anlægges med en bredde på 2 m. Sti a-a skal anlægges med kørefast belægning og sti b-b skal anlægges med kørefast belægning eller grus.

Mindre stier i området kan anlægges som klippede græsstier eller grusstier i en bredde på min. 1,5 m.

#### 5.9

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø", DS-Håndbog 105, 2012.

### § 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

Individuelle antenner og paraboler må ikke være hævet mere end 1,5 m over terræn til overkant af parabolantennen.

### § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### Delområderne B.3.1 og B.3.2

##### 7.1

Beboelsesbygninger skal placeres inden for de på kortbilag 5 angivne byggefelter.

## 7.2

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte er 45 i delområde B.3.1 og maks. 60 i delområde B.3.2.

## 7.3

Bebyggelse må opføres og sammenbygges i skel mod nabo.

## 7.4

Bebyggelsen skal brydes med en til flere adgangsforbindelser/kig ud til det omgivende landskab, i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

## 7.5

Beboelsesbygninger i delområde B.3.1 må opføres i 1-2 etager.

## 7.6

Beboelsesbygninger i delområde B.3.2 skal opføres i 2 etager.

## 7.7

Tage på beboelsesbygninger skal udføres med en taghældning på 0 - 25 grader.

## 7.8

Der må til hver bolig opføres én carport med et maks. bebygget areal på 3,7 m x fuld bygningsdybde.

Carporte må opføres som fritstående, sammenbyggede eller som integrerede i boligbebyggelsen.

Der må til hver bolig endvidere opføres ét skur med et maks. bebygget areal på 2 x 4 m.

Fritstående carporte og skure må maks. gives en højde på 3,5 m. Tage på skur og carport kan sammenbygges.

## 7.9

Carporte og skure kan placeres på de enkelte grunde, uden for byggefeltene, i en afstand på mindst 0,5 m fra vejskel.

Carporte og skure må opføres og sammenbygges i skel mod nabo.

7.10

Carporte og skure skal fremstå med flade tage eller med en taghældning på maks. 25 grader.

#### **Delområde B.4**

7.11

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

7.12

Beboelsesbygninger må opføres i maks. 2 etager.

7.13

Taghældningen på bebyggelserne skal udformes med en hældning på maks. 45 grader.

7.14

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må gives en maksimal højde på 3,5 m.

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

7.15

Ved opførelse af villaer som dobbelthuse kan bebyggelsen placeres i skel.

#### **Fællesbestemmelse for delområderne B.3.1, B.3.2 og B.4**

7.16

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

#### **Delområde A.1.1**

7.17

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde A.1.1. Der kan dog opføres støjvold og/eller støjskærm eller en kombination af de to indenfor delområdet.

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

#### **Delområderne B.3.1 og B.3.2**

8.1

Facader og tage samt døre og vinduer på beboelsesbygninger skal etableres og fastholdes med en ensartet karakter for sammenbygget huse, både hvad angår materialer, farver og arkitektoniske udtryk.

#### 8.2

Facader på beboelsesbygninger skal fremstå i blank mur af teglsten og/eller i træ.

Facader i blank mur skal holdes i jordfarver, sort, hvid eller en sammenblanding af disse. Træfacader skal fremstå som naturtræ (malet/plejet med upigmenteret farve) eller males i enten hvid eller sort farve.

Mindre delpartier, max 50 % kan udføres i andre materialer end træ og blank mur samt andre farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.

#### 8.3

Tage skal fremstå med tagpap eller tagsten i mørke nuancer af tegl eller beton.

#### 8.4

Carporte og skure kan udføres i samme materialer som beboelsesbygningerne, jf. §§ 8.2 og 8.3.

Fritliggende carporte kan desuden opføres i galvaniseret stål og transparente tage.

### **Delområde B.4**

#### 8.5

Facader skal fremstå i træ, i blank mur af teglsten, eller som facader som fremstår pudset, vandskuret, sækkeskuret, berappede eller filtset.

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 eller hvid.

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

#### 8.6

Tage skal fremstå med tegl- eller betontagsten, tagpap, naturskifer, eternitskifer eller grønne tage (Mos Sedum o.l.).

### Fællesbestemmelse for hele lokalplanområdet

#### 8.7

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra vinduer og i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

#### 8.8

Solenergianlæg må integreres i beboelsesbygningernes skrå tagflader, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### 8.9

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.

#### 8.10

Støjvolde skal fremstå beplantede og udføres i bløde organiske former. Støjskærme skal udføres begrønnet og i kombination med en eventuel støjvold.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### Delområde A1 og A2

#### 9.1

Delområderne udlægges til grønne fællesområder for områdets beboere.

#### 9.2

Delområderne skal samlet set fremstå som landskabstyperner grønning og lavning.

### Eksempler på hjemmehørende arter:

#### Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmblostmest), 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, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

#### Buske:

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

#### Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend

#### Note til § 9.3 og 9.4:

*Regnvand skal håndteres og afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.*

*Nedsivning af vejvand kræver tilladelse fra kommunen på baggrund af en nærmere vurdering.*

Beplantning, indretning, materialer og møblering af områderne skal understrege de forskellige landskabstyper og deres indbyrdes sammenhæng og forskellighed. Beplantningen af friarealerne skal samlet set fremstå med den størst mulige variation i beplantningen, dog alle hjemmehørende arter. Beplantning skal placeres, så væsentlige landskabskig fastholdes.

### 9.3

Eksisterende rørførte vandløb skal i delområde A.2 delvist genåbnes og etableres som et åbent vandløb.

### 9.4

Den frilagte del af vandløbet skal udformes som et slynget forløb og med en sådan længde, at der opnåes et gennemsnitligt fald på højst 13 promille.

Vandløbet skal etableres med 20-30 m lange delstrækninger (stryg) med fald på ca. 5 promille. Strygene adskilles af "trap-petrin" i form af små bassiner (høller).

### 9.5

Vandløbet skal anlægges i et dobbeltprofil og fremstå med en variation i brinkernes hældning, dog med maksimal hældning i 1:2.

### 9.6

Arealer omkring bassiner og vandløb skal fremstå som fugtige naturenge, etableret med græs, rørskov, siv o.lign.

Området skal indrettes med aktiviteter i form af broer, trædesten o.lign., der knytter sig til vandets dynamik.

### 9.7

Bassiner til regnvandshåndtering i A.1 og A.2. skal modtage regnvand fra delområde B.3.1, B.3.2 og B.4. Overløb fra regnvandsbassin skal ledes til Drabæk.

*Note til § 9.4:*

*Allerød Kommune er i øjeblikket ved at se på en kommende udformning og forløb af vandløbet.*

*Note til § 9.6:*

*For at opretholde jordbalance i området kan terrænet intensiveres med mindre "legebakker" i det grønne fællesområde, delområde A.*

**Delområde A.1.1**

9.8

Inden for delområde A.1.1 skal der etableres en frugtlund med frugttræer placeret i grupper.

**Delområde B.3.1, B.3.2 og B.4**

9.9

Fællesarealer og ubebyggede arealer i øvrigt kan etableres med vandrender, lokale regnbede, nedsivningsarealer og vandhuller til håndtering af regnvand.

**Belysning**

9.10

Udendørs belysning på bygninger, i haver samt ved stier, veje, adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for beboere.

På fællesarealer samt parkeringsarealer og stier skal uden-dørs belysning udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde maks. på 4 m.

**Terrænregulering**

9.11

Veje, stier, anlæg og bebyggelser skal i videst muligt omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn.

I forbindelse med byggemodningen af området kan der dog foretages de nødvendige terrænreguleringer, hvis det gør sig gældende, at:

- det er en forudsætning for brug af bebyggelsen,
- det er en forudsætning for indplacering af kørebaner og stier,
- det er en forudsætning for at sikre lokal afledning af regnvand,
- det er en forudsætning for niveaufri adgang.
- Tekniske skråninger skal så vidt muligt undgås.

9.12

I delområde B.4 kan opføres støttemure i naboskel med en maks. højde på 1,0 m. Der må ikke etableres støttemure i skel mod vej.

#### 9.13

Efter ibrugtagning af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn. Der må ikke foretages ændringer af regnvandssystemer herunder bl.a. render, regnbede, grøfter, lavninger m.v..

#### 9.14

I delområde A.1.1 må der ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 2,0 m i forhold til eksisterende terræn.

Etablering af støjvolde er undtaget fra 9.14.

### **Private haver**

#### 9.15

I delområderne B.3.1 og B.3.2 gælder desuden:

- Der kan afskærmes med hække i skel i forhaver og baghaver.
- I forhaver kan der i skel mod nabo etableres fast hegn i den fulde længde fra facade til vejskel.
- Afskærmning i forhaver skal udføres som en integreret del af bebyggelsen og i samme materialer som angivet i § 8.2 eller som hæk.
- Læmure må kun opføres i samme materialer som murværk og have en max højde på 1,3 m.

### **Oplag**

#### 9.16

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

## **§ 10 MILJØ - STØJ FRA ERHVERV**

### 10.1

Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

#### 10.2

Indendørs:

Ved støjfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet skal det sikres, at der er et støjniveau på maksimalt følgende værdier indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer:

Mandag - fredag kl. 07 -18 og lørdag kl. 07-14: 43 dB

Mandag – fredag kl. 18 – 22, lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdage kl. 07-22; 33 dB

Alle dage kl. 22-07; 28 dB

Udendørs opholdsarealer:

Det skal sikres, at støjen ved udendørs opholdsarealer ikke overskrider 45/40/35 dB henholdsvis dag/aften/nat, jf. miljøstyrelsens vejledninger.

### **§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

#### 11.1

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres de nødvendige vej- og stianlæg, parkerings- og opholdsarealer samt fællesarealer med tilhørende beplantning, som knytter sig til den enkelte ejendom, eller etablering skal være sikret på anden måde.

#### 11.2

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal det påvises, at grænseværdierne for støj jf. § 10.1 kan overholdes.

### **§ 12 GRUNDEJERFORENING**

#### 12.1

Der skal oprettes selvstændige grundejerforening for delområderne B.3.1, B.3.2 og B.4 alternativt kan der oprettes en

fælles grundejerforening for B.3.1 og B.3.2. Der er medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme indenfor delområderne.

Grundejerforeningerne har pligt til at være medlem af en grundejerforening oprettet for hele området omfattet af Rammelokalplan nr. 1-134 for Det nye Blovstrød.

#### 12.2

Grundejerforeningerne skal etableres i forbindelse med udbygningen af områderne, og senest når Allerød Byråd kræver det.

#### 12.3

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende delområdes fællesarealer og -anlæg.

#### 12.4

Søer, åer og stier (Herunder Kirkestien) i delområde A1 og A2, driftes og vedligeholdes af Allerød Kommune.

#### 12.5

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

#### 12.6

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

#### 12.7

Grundejerforeningerne 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.

#### 12.8

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

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

### 13.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-140 ophæves Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød, offentligt bekendtgjort den 17. april 2015, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan med undtagelse af bestemmelserne i §11.

## § 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 14.1

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.

### 14.2

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 Allerød Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

### 14.3

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.

14.4

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

### **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den XX. XXX 201x.

Jørgen Johansen  
Borgmester

Morten Knudsen  
Kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den XX. XXX 201x.

Jørgen Johansen  
Borgmester

Morten Knudsen  
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort, den xx. xxx 201x



# REDEGØRELSE

## Baggrund for og formål med lokalplanen

Byrådet besluttede den 16. august 2016 at igangsætte udarbejdelsen af Lokalplan 1-140 for rækkehuse og parcelhuse i det nye Blovstrød, øst for Østre Teglværksvej. Lokalplanområdet udgør delområderne B.3, B.4 samt del af A.1 og af A.2 i den helhedsplan, som Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød sætter rammerne for.

Lokalplan 1-140 har til formål at sikre, at bebyggelsen opføres efter de principper, der er fastsat i Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød. Området udlægges til helårsboligformål i form af række- og kædehuse samt parcelhuse, som indpasses i det omgivende landskab og indrettes med fælles grønne friarealer. Det kuperede terræn og landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af området, hvorfor bebyggelsen skal placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land. Det skal tilstræbes, at der skabes et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

Færdsel for bløde trafikanter skal prioriteres højt, og der skal skabes en sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder. Området vejbetjenes fra Østre Teglværksvej via to nye overkørsler hertil. Østre Teglværksvej vil også skulle fungere som vejadgang mod syd ved udvikling af det fremtidige byområde mod syd.

## Lokalplanområdets beliggenhed

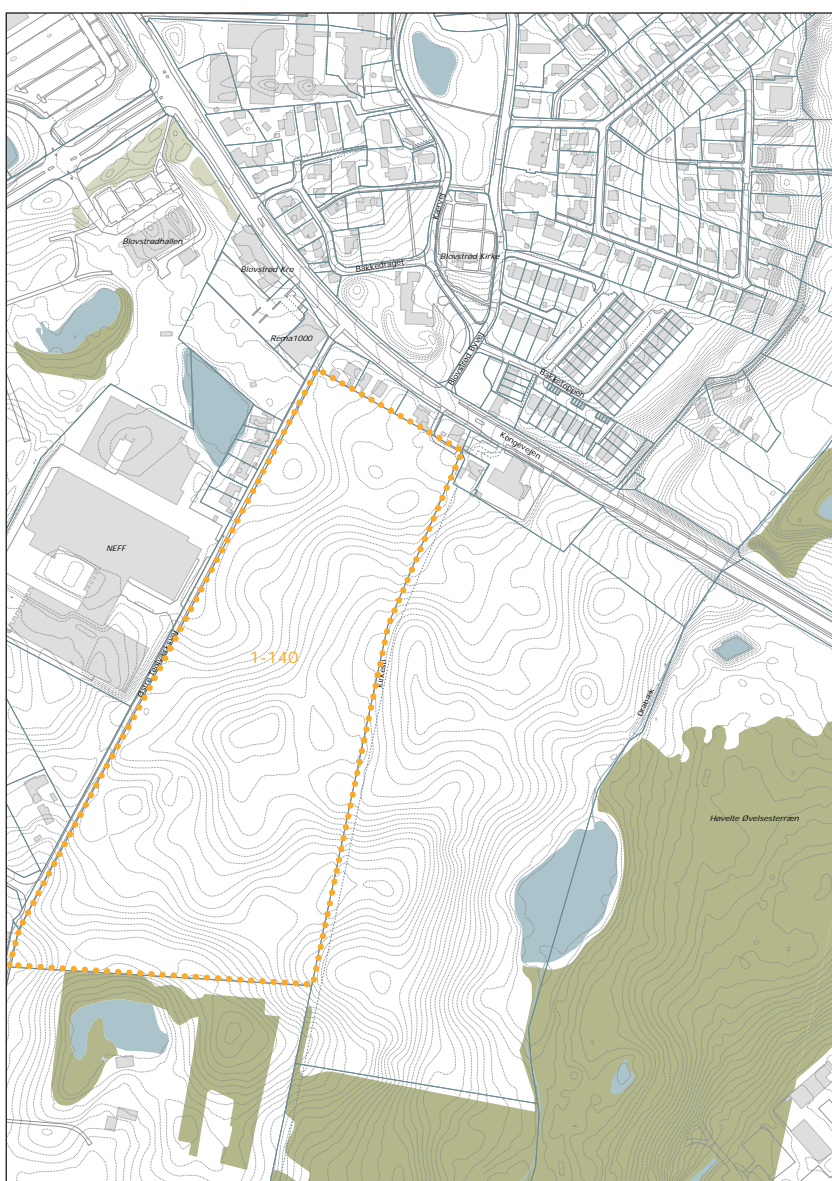
Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, umiddelbart syd for Kongevejen og øst for Østre Teglværksvej. Lokalplanområdet udgør ca. 11,5 ha og omfatter matrikel 1m samt del af matrikel 5g og 5 bp 5bp, alle Blovstrød By, Blovstrød,.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

## Eksisterende forhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet overgik med vedtagelsen af Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød til byzone. Området ejes af Blovstrød Menighedsråd og anvendes i dag til landbrugsdrift. Området fremstår åbent, kun med sporadisk beplantning langs markskellet, som afgrænser området mod øst, samt langs vejskellet i områdets vestlige del.



*Området er beliggende øst for Østre Teglværksvej i Blovstrød og udgør delområde B.3, B.4 samt del af A.1 og A.2 og i Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød.*

Landskabet spiller en stor rolle i området og er karakteriseret ved et svagt bølget dødislandskab med bløde bakkestrøg. De åbne landbrugsarealer fremhæver landskabets varierede terræn. Lokalplanområdets terræn er højest langs området sydlige afgrænsning og i områdets nordvestlige hjørne. Terrænet falder således fra nord og syd imod midten af området. Den maksimale terræn forskel er på 13 meter over en strækning på ca. 300 meter.

Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen kan fortsat aflæses i området. Langs skellet, som afgrænser området mod øst, har været en gammel kirkesti til Blovstrød Kirke.

### **Omgivelser**

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2 km sydøst for Lillerød Bymidte og Allerød Station.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Blovstrød, der er beboet af ca. 2.600 indbyggere. Blovstrød har i dag samlet sine centrale funktioner nær ved Kongevejen. I tilknytning hertil ligger både kirke, skole, daginstitutioner, indkøbsfaciliteter samt byens idrætsfaciliteter. Blovstrød Skole ligger således ca. 400 m fra lokalplanområdet, og nærmeste daginstitution er beliggende på Byagervej, ca. 600 m fra området. Langs Kongevejen ligger to dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning, hhv. 20 og 400 m fra området. Blovstrøds byrand fremstår fra lokalplanområdet som en grøn bykant med kirken som et tydeligt orienteringspunkt.

Lokalplanområdet ligger i dag i et åbent marklandskab, men vil de kommende år blive udbygget til et nyt bykvarter, det nye Blovstrød, med ca. 300 boliger.

### **Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød**

Lokalplanområdet er omfattet af Rammelokalplan 1-134, for det nye Blovstrød, og udgør tredje og fjerde etape (B.3 og B.4), samt dele af de grønne områder A.1 og A.2 af den samlede helhedsplan syd for Kongevejen. Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter.

I rammeområdet etableres tre "landskaber"; hhv. *grønningen* til rekreative formål, *lavningen* med vandløb, regnvandsbassin og fugtige naturenge samt det tørre *overdrev* med afgræsning. Landskaberne skaber et sammenhængende grønt, naturrigt område, der danner en økologisk forbindelse (spredningskorridor) fra Tokkekøb Hegn og Allerød Sø i vest til de fredede arealer omkring Høvelte i øst.

I tilknytning til de tre "landskaber" er i rammelokalplanen indplaceret fire etaper til boligbebyggelse. De enkelte etaper skal udformes med udgangspunkt i det lokale terræn og integreres med de omgivende landskaber.

Etape B.3 og B.4, gennemskæres af *Lavningen* (A.2). Mod øst indeholder lokalplanområdet *Grønningen* (A.1), som er



Lokalplanen 1-140 udgør B.3, B.4 samt del A.1 og A.2 fra Rammelokalplan 1-134 for det nye Bløvsstrød.

det nye Bløvstrøds moderne aktivitetsforde med plads til fællesfaciliteter og leg. Her er plads til boldspil, og området indrettes med borde og bænke til fælles ophold. Den gamle kirkesti, som løber langs lokalplanområdet i øst udgør et kulturhistorisk spor og genoplives som hovedsti gennem rammeområdet.

Mod vest afgrænses B.3 af et grønt område i form af en frugtlund.

Igennem lokalplanområdet genåbnes et eksisterende rørlagt vandløb, som løber i *Lavningen* fra Østre Teglværksvej til Drabæk og skaber en blå forbindelse gennem hele området. Vandløbet udformes, så der kan skabes optimale forhold for udviklingen af et spændende vandløb til gavn for flora og fauna. Her etableres broer, regnbede og trædesten, knyttet til vandets dynamik. Desuden etableres regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af overfladevand fra de befæstede arealer i bydelen. Langs vandløbet udlægges en ny trafiksti fra Østre Teglværksvej til Drabæk.

### Infrastruktur

Lokalplanområdet er placeret nær Kongevejen, som er den gennemkørende færdselsåre i Bløvstrød og ligeledes en af

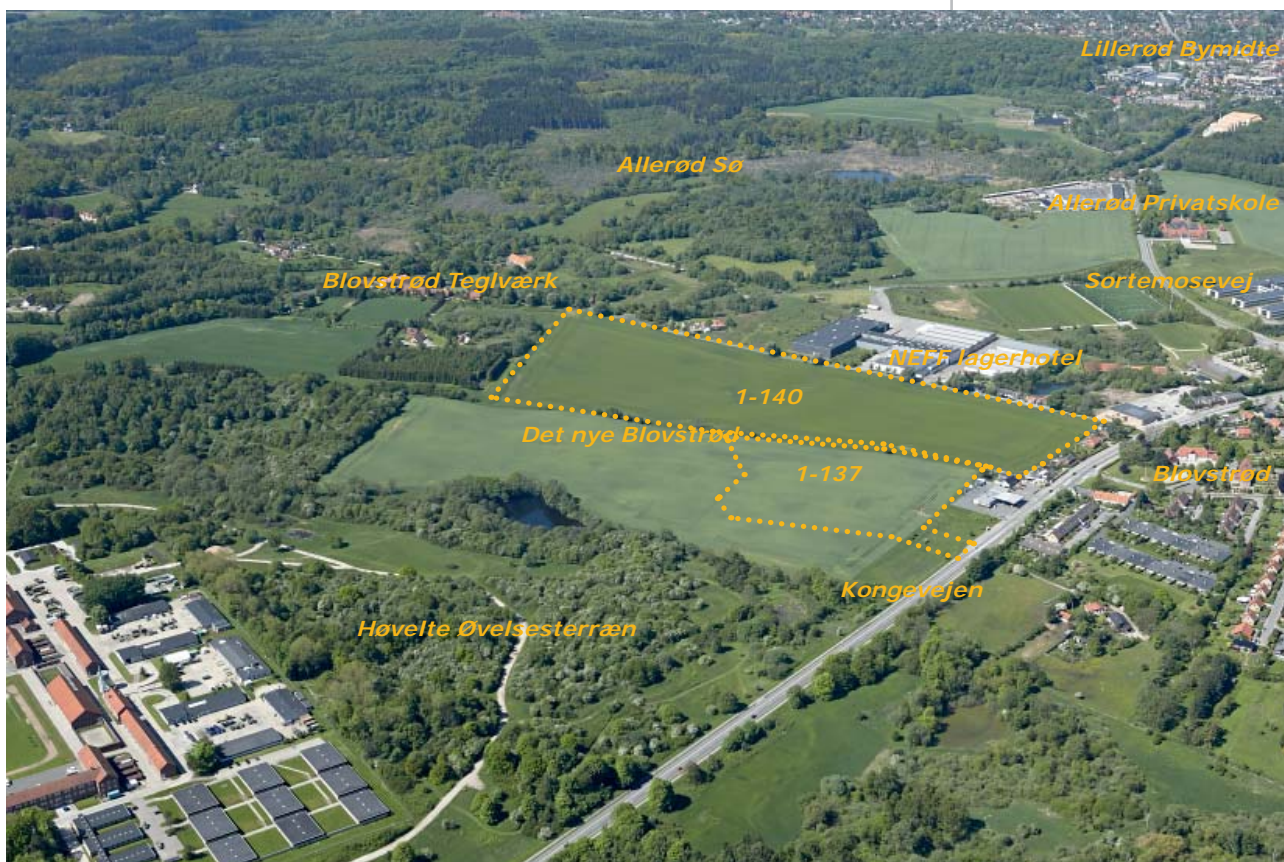


Lokalplanområdet set fra Kongevejen mod vest. Foto: Planværkstedet

hovedfærdselsårerne i Nordsjælland, idet den giver adgang fra Storkøbenhavn via Lyngby, Holte, Birkerød videre mod Hillerød. Årsdøgntrafikken er ca. 13.000, og den maksimale tilladte hastighed på Kongevejen er 80 km/t frem til Blovstrøds bygrænse, hvor hastigheden sænkes til 60 km/t.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er, grundet placeringen ved Kongevejen, god for både bilister, cyklister og gående. Lokalplanområdet betjenes med bus 385 (Holte st.- Allerød (Rønneholtparken)) med ca. 200 m til nærmeste stoppested på Kongevejen.

I forbindelse med udviklingen af det nye Blovstrød, med ca. 300 boliger syd for Kongevejen, ændrer Kongevejen karakter gennem Blovstrød. Krydsningsbehovet bliver markant større end i dag, hvorfor Kongevejen fremover skal sammenbinde de to byområder istedet for at være barriereskabende. Allerød Kommune har derfor foretaget en trafiksanering af



Kongevejen på den centrale strækning gennem Kongevejen. Trafiksaneringen omfatter lokal hastighedsnedsættelse, æstetisk opgradering med vejtræer, ny støjdæmpende asfalt mv.

Samtidig etableres en ny supercykelsti på Kongevejen. Supercykelstien, Allerødruten, forbinder København med Allerød. I Allerød Kommune løber strækningen langs Kongevejen og Sortemosevej til Allerød station, og herfra videre ad Banevang og Frederiksborgvej mod Hillerød. Supercykelstien forventes at være færdigetableret i 2017.

I forbindelse med udbygningen af det nye Blovstrød etableres/opgraderes desuden en række trafikstier, der sikrer en hurtig og nem adgang fra det nye Blovstrød til både Blovstrøds servicefunktioner og til Lillerød Bymidte og Allerød Station.

I den nordlige del af området løber en regnvandsledning, jf. kortbilag 2. Der vil med lokalplanen blive sikret, at der ikke vil kunne blive opført bebyggelse ovenpå regnvandsledningen.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til helårsboligformål i form tæt-lav boligbebyggelse i delområde B.3.1 og B.3.2. I delområde B.4 kan der opføres bebyggelse i form af åben-lav boligbebyggelse. Der kan opføres ca. 85 række-/kædehuse i lokalplanområdet samt 46 parcelhuse.

For at sikre alle beboere nærhed til naturen, udlægges flere grønne opholdsmiljøer med legearealer. Således henvender mange af boligerne sig enten til den indre, fælles grønning eller til det omgivende landskab.

Derudover kan området anvendes til rekreative formål i de grønne områder, A.1, A.1.1 og A.2.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Der fastsættes med lokalplanen forskellige bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden forhenholdvis delområde B.3.1, B.3.2 og B.4. Generelt er der mere skærpet krav til delområde B.3.1 og B.3.2, for at sikre ensartethed i rækkehusbebyggelsen.

Boligerne i delområde B.3.1 og B.3.2 skal udføres med en ensartet karakter, hvad angår materialer og farver.

Facader i lokalplanområdet skal fremstå i blank mur af teglsten og/eller i træ, med reference til Allerøds tidligere teglværks- og træindustri. Facader i blank mur skal holdes i enten mørk



Illustrationsskitse, sammehæng med boligområde B.1, Lokalplan 1-137 (ikke målfast)

eller lys farveskala i nuancerne sort, mørk grå, mørk brun eller lyse jordfarver, mens træfacader skal fremstå "ubehandlede" eller malet i enten sort eller hvid farve.

I delområde B.3.1 og B.3.2 skal tage opføres med en hældning på 0-25°.

For at imødegå det kuperede landskab er der i lokalplanen arbejdet med en understregning heraf i bygningshøjden. Bygningerne underordner sig terrænet og de særlige kig. Bebyggelsen er højest i delområde B.4 og B.3.2, hvor landskabet er højest. I delområde B.3.2 er der således krav om, at boligbebyggelse skal etableres i 2 etager. I delområde B.4 kan bebyggelse opføres i 1-2 etager med en taghældning på op til 45°. Dog fastsættes der en maks. bygningshøjde for hele lokalplanområdet på 8,5 m. Således sikres det, at der tages hensyn til kirkebyggelinjen omkring Bløvstrød Kirke, jf. kortbilag 2.

Der udlægges en 3 meter byggelinje i den nordlige del af B.4, for at skabe rum omkring *lavningen*.

Langs Østre Teglværksvej udlægges der en der en vejbyggelinje på 2 meter, som skal friholdes for bebyggelse, for at sikre mulighed for udvidelse af Østre Teglværksvej ved en fremtidig udvikling af perspektivområdet mod syd.

### **Infrastruktur**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østre Teglværksvej via to nye overkørsler. Overkørslerne udarbejdes som et prioriteret vigepligtskryds.

I den vestlige del af lokalplanområdet løber Østre Teglværksvej. Vejen opretholdes med sit nuværende udlæg. Med lokalplanen gives der mulighed for, at der kan ske en udvidelse af Østre Teglværksvej med en fremtidig udvikling af området mod syd. Der udlægges således en vejbyggelinje mod øst langs den sydlige del af Østre Teglværksvej på 2 meter, som skal friholdes for bebyggelse.

Internt i lokalplanområdets B.3.1 og B.3.2 udlægges boligveje, hvor af flere ender blindt. Boligvejen udlægges i en bredde af

min 7 m og anlægges med kørefast belægning, f.eks. asfalt med en kørebanebredde på min. 5 m, dog med mulighed for indsnævring på 3-4 m af hensyn til fartdæmpning.

I lokalplanområdet B.4 udlægges ligeledes en boligvej, der danner et "loop" rundt i området, samt der etableres stikveje med vendepladser med adgang til "loopet". Boligvejen i delområde B.4 udformes således at den kan fungere som vejadgang til rammelokalplanens etape B.2 mod øst. Boligvejen i B.4 udlægges i en bredde af min 7 m og anlægges med kørefast belægning, f.eks. asfalt med en kørebanebredde på min. 5 m, dog med mulighed for indsnævring på 3-4 m af hensyn til fartdæmpning.

Boligvejene etableres som opholds- og legeområde med en maksimal tilladt hastighed på 20 km/t. Langs kørebanelinjen etableres afvandringsgrøfter til transport og nedsivning af regnvand. Enkelte steder hvor kørebanebredden indsnævres til 3-4 m, kan der etableres regnbede til rensning og nedsivning af overfladevand.

Alle boliger forsynes med mindst én parkeringsplads på egen grund. Derudover anlægges samlet min. 43 p-pladser til fællesparkering inden for vejudlægget i delområde B.3.1 og B.3.2 og min. 23 fællesparkeringspladser indenfor vejudlægget i delområde B.4. P-pladserne fordeles jævnt langs boligvejen, hvor de anlægges som længdeparkering i den ene side af vejen.

Der etableres fællesstier i lokalplanområdet, som forbindes med hovedstinet i det nye Blovstrød; hhv. kirkestien mod øst og stien langs det genåbnede vandløb i delområde A2. Stierne a-a og b-b udlægges i en bredde på 3 m og anlægges med kørefast belægning, f.eks. grus eller asfalt, i en bredde af 2 meter. Mindre stier i området kan anlægges som klippede græsstier eller grusstier i en bredde på min. 1,5 m.

### **Ubebyggede arealer**

I delområde A.1.1 skal der etableres en frugtlund mod Østre Teglværksvej og boligerne på Kongevejen. Frugtunden udlægges med en bredde på 20 meter mod nord. Indenfor frugt-

lunden kan der ske landskabsbearbejdning i form af små bakker på maks. 2 meter i forhold til eksisterende terræn.

I frugtlunden mod Østre Teglværksvej kan der desuden etableres en begrøntet støjvold udformet i bløde organiske former i kombination med en støjskærm som skal fremstå begrønnet. Volden/skærmen skal afskærme mod støj fra erhvervsområdet mod vest.

Delområderne A.1 og A.2 udlægges til grønne fællesområder. Udformningen af fællesområderne skal indbyde til leg, ophold og fælles aktiviteter. Inventar og beplantning skal udformes og placeres, så der opnås en god helhedsvirkning.

Fællesområderne etableres med et underlag af græs og beplantes med enkeltstående eller grupper af træer af hjemmehørende arter, fortrinsvist frugttræer og/eller -buske.

I fællesområderne kan der etableres regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af overfladevand fra de befæstede arealer i lokalplanområdet. Bassiner skal anlægges som naturlig lavning, hvis skrænter, af hensyn til sikkerhed og tilgængelighed, ikke må have en hældning, som overstiger 1:3.

Belysning, veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø", DS-Håndbog 105, 2012. I følge DS-Håndbog skal belysning etableres langs stier og skal afskærmes, så det ikke er til gene for beboerne.

Landskabet er kendetegnet ved et smukt, let kuperet terræn, der overvejende falder henholdsvis mod sydøst og nordøst, jf. kortbilag 3. Veje, stier, anlæg og bebyggelser skal i videst muligt omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn. I forbindelse med byggemodningen af området kan der dog foretages de nødvendige terrænreguleringer, såfremt det er en forudsætning for adgangen til bebyggelsen, indplacering af kørebaner og stier og/eller sikring af lokal afledning af regnvand.

Tekniske skråninger skal som udgangspunkt undgås i delområdet B.3. Dog kan det være eneste mulige løsning ved byg-

geri på de stærkt skrånende arealer, af hensyn til krav om niveaufri adgang til boligen. I delområde B.4 kan der etableres støttemure, stensætninger og lignende i naboskel. Støttemure må have en maks. højde på 1,0 m. Der må ikke placeres støttemure i skel mod vej.

Det er hensigten, at de nye huse i B.3.1 og B.3.2 skal stå som præcise teglstenhuse i det grønne græs med en klar afgrænsning mod det åbne land. For de boliger, der tegner bykanten mod Lavningen og Grønningen, gælder derfor, at en evt. afskærmning af terrasser/gårdhaver mod det åbne land skal udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod landskabet. Evt. kan skel mod naboer beplantes stedvist af løse grupper af buske og træer, dog uden at virke slørende for den markante grænse mellem by og land.

I delområde B.4 er det hensigten, at der kan etableres parcelhuse med private haver som afgrænse af levende hegn.

## **Forsyning**

### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Blovstrød Vandværk.

### *Spildevand*

Lokalplanområdet ligger under Rudersdal Forsyning og skal kloakeres efter separatprincippet med udledning af overfladevand til regnvandsbassin.

### *Varmeforsyning*

Der gives frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

### *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 og Blovstrød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for Blovstrød inden for byfingeren og i byzone.

Det skal sikres, at ny byudvikling tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

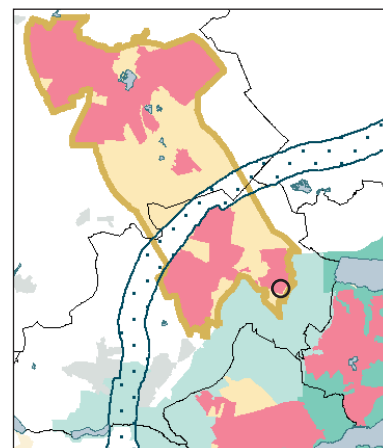
Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet området etableres i sammenhæng med Blovstrød By og medvirker til at skabe en klar grænse mellem by og land.

#### Allerød Kommuneplan

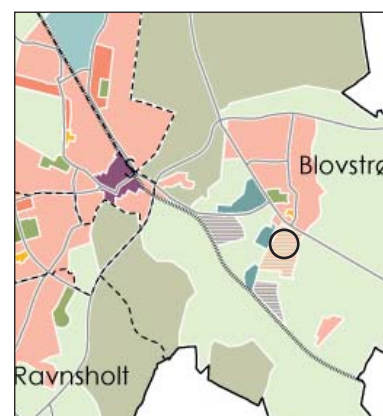
I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til nyt boligområde. I henhold til kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer skal området videreføre Blovstrøds byafgrænsning fra østsiden af Kongevejen til vestsiden med respekt for de landskabelige kvaliteter som findes i området.

Boligbebyggelsen skal opføres med henblik på lavt energiforbrug og med varierende højde og tæthed, og fællesfaciliteter skal prioriteres højt. De udendørs opholds- og adgangsarealer skal udformes med henblik på fælles ophold på bekostning af biladgang. Ved den detaljerede planlægning af de nye byområder skal vigtige kulturhistoriske spor så vidt muligt bevares, ligesom der skal tages hensyn til vigtige landskabelige træk.

#### Rammer for lokalplaner



Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød.



Kommuneplan 2013. Lokalplanområdet er udlagt til nyt boligområde.

Lokalplanens delområder B.3.1, B.3.2, A.1, A.1.1 og A.2 er omfattet af rammeområde BL.B.13, som må anvendes til boligområde, i form af etageboliger. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent 60 for området under et.

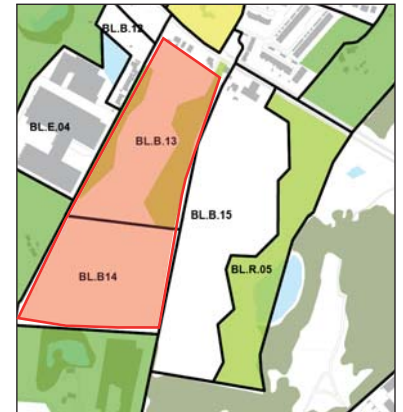
Lokalplanens delområde B.4 er omfattet af rammeområde BL.B.14, som må anvendes til blandet boligområde, hvor tæt-lav er fremherskende. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent 40 for området under et.

Bebyggelsen skal udformes ud fra bæredygtige principper (lavenergibyggeri) og med varierende højde og tæthed. Der skal ved planlægning tages højde for landskabelige værdier, eksempelvis må terrænet ikke sløres af bebyggelse. Ny bebyggelse skal skabe en klar grænse mod det åbne land.

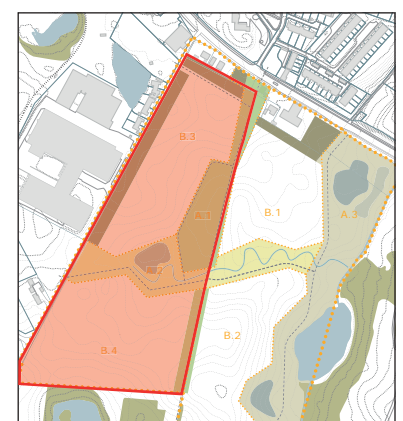
Løsninger for overfladevand bør generelt indgå som gevinst for omgivelserne ved etablering af eksempelvis regnbede, søer, åbne vandrender m.v. Der skal reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af regnvand. Bortledning af overfladevand skal dog generelt søges begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Delområderne B.3.1 og B.3.2 udlægges med lokalplanen til tæt-lav boligbebyggelse, og er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen som udlægger området til etageboliger (BL.B.13). Ligeledes er der uoverensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser (BL.B.14) for lokalplanens delområde B.4, som med lokalplanen udlægges til åben-lav boligbebyggelse og således ikke til tæt-lav boligbebyggelse som kommunenplanen foreskriver.

På baggrund af ovenstående er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BL.B.13 BL.B.14 i Kommuneplan 2013.



Lokalplanområdet udgør delområde B.3, B.4 samt del af A.1 og A.2 i Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød

## **Eksisterende lokalplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød, offentlig bekendtgjort den 17. april 2015. Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens art og omfang, for infrastrukturen samt for de grønne områder.

Nærværende lokalplan har til formål at konkretisere udformningen af rammelokalplanens delområde B.3 og B.4, i overensstemmelse med principperne fra rammelokalplanen.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1-140 for rækkehuse og parcelhuse ved det nye Blovstrød, ophæves Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan med undtagelse af § 11 som fastsætter bestemmelser for en overordnet grundejerforening.

## **Allerød Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af Tillæg 1 til Allerød Spildevandsplan. Området er udlagt til separatkloakeret opland, hvor spildevand ledes til rensningsanlæg og tagvand nedsives lokalt. I henhold til tillægget skal tagvand nedsives via faskiner el. lign. og vejvand ledes via bassin til recipient.

Regnvandsbassiner skal dimensioneres således, at de kan rumme en 5 års regnhændelse. Endvidere skal det sikres, at der højst én gang hvert 25. år stuver vand op til lavestliggende hussokkel.

Spildevandsplanen fastsætter retningslinjer om, at der ikke må etableres nye flader, der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt direkte til nedsivning uden rensning. Hvis der ved nybyggeri eller ved renovering af bestående bygninger vælges at etablere nye flader med zink, skal det afledte vand ledes til regnbed med filtermuld. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen. Tagrender af coated zink fra fabrik kan anvendes uden restriktioner. Hjemmecoatede tagrender accepteres hvis der anvendes AC Flexicoat eller Fillcoat.

Tilladelse til nedsivning af vejvand kræver nærmere vurdering og skal godkendes af kommunen.

Spildevand ledes til Sjælsmark renseanlæg via ny spildevandsledning, som etableres langs Drabæk.

## Naturbeskyttelse

Kattehale Mose er nærmeste Natura 2000-område, beliggende ca. 1,5 km sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette internationalt naturbeskyttede område.

Der er ingen naturbeskyttede områder inden for lokalplanområdet. Drabæk, som er løber parallelt med lokalplanområdet, ca. 300 m øst herfor, er udpeget som beskyttet vandløb iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Opstrøms gennemløber Drabæk en sø, beliggende ca. 250 m øst for lokalplanområdet, som ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af sø og vandløb kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Overfladevand fra lokalplanområdet renses i regnvandsbassin, inden det ledes videre til Drabæk, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske negative ændringer i tilstanden af sø og vandløb.

Et ca. 20 m bredt bælte vest for Drabæk (samt arealerne øst for Drabæk) er i Kommuneplan 2013 udpeget som naturbeskyttelsesområde. Lokalplanområdet er beliggende ca. 250 m herfra.

Langs Drabæk er der observeret brune frøer, som ikke er artsbestemt. På Forsvarets arealer, øst for Drabæk er der både registreret butsnudet frø og bilag IV-arten spidssnudet frø. Det er derfor sandsynligt, at spidssnudet frø også findes ved Drabæk og ved søen. Det kan heller ikke udelukkes, at stor vandsalamander findes i området. Den nordlige del af Drabæk har mere stejle brinker og forventes ikke at være levested for padder. Yngle- og rastepladser for bilag IV-arter må ikke forringes eller beskadiges i henhold til Habitatdirektivet. De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.

Det vurderes, at der ikke vil ske negative påvirkninger på de observerede bilag IV-arter langs Drabæk grundet afstanden fra lokalplanområdet til Drabæk og da lokalplanområdet i dag er dyrket areal.

### **Jordforureningsloven**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering, idet jorden på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke vurderes at være lettere forurenede. Jordflytninger fra disse matrikler er således ikke anmeldningspligtige med mindre der konstateres tegn på forurening.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen 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 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. jordforureningslovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer. Lokalplanområdet grænser op til nitratfølsomt indvindingsområde, hvor den naturlige beskyttelse mod udvaskning af nitrat er ringe. Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til både Ellebæk Vandværk og Sandholm Kildeplads.

I forbindelse med Kommuneplan 2013 er der udarbejdet en grundvandsredegørelse, der vurderer påvirkningen af grundvandsforholdene ved udlæg af Ny Bløvsstrød. Det vurderes, at byudvikling i Ny Bløvsstrød kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området, såfremt der tages

hensyn til beskyttelse af grundvandet i forbindelse med lokalplanlægningen.

Kommuneplanens rammebestemmelser for Ny Bløvsstrød stiller krav om, at der skal reserveres plads til eventuelle nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af vand, samt at løsninger for overfladevand bør indgå som gevinst for omgivelserne. Bortledningen af overfladevand skal dog generelt søges begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer som regnbede, træer, buske, græsplæner m.v. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

For de områder, som er omfattet af NFI, skal parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Ligeledes skal regnvandsbassiner inden for NFI udføres med en tæt membran.

Der vil kunne gives tilladelse til nedsivning af tagvand, hvis tagenes belægning, tagrender og inddækning ikke indeholder kobber eller bly. Hvis tagbelægning eller andre flader etableres med zink, en legering med zink eller coatet zink, skal det afledte vand renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Nedsivning af vejvand kræver en yderligere vurdering samt en tilladelse fra kommunen. Der vil ikke kunne gives tilladelse til at saltholdig regnvand ledes til nedsivning.

Rammelokalplan 1-134 er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer vedrørende grundvandsbeskyttelse. Lokalplan 1-140 viderefører rammelokalplanens principper.

### **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.

### **Kirkebyggelinje**

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Såfremt der opføres bebyggelse højere end 8,5 m, kræver det dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Lokalplanen fastsætter en maks. bygningshøjde på 8,5 m for hele området, i overensstemmelse med kirkebyggelinjen.

### **Skovbyggelinje**

Den sydvestlige del af delområde B4 er omfattet af skovbyggelinjen omkring "Teglskoven", se kortbilag 2: Eksisterende forhold.

Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen skal medvirke til at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 m fra skoven.

### **Miljøbeskyttelse (støj)**

I henhold til planlovens § 15a må støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse medmindre lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen er der foretaget støjberegninger, af støjudsendelse fra virksomheden beliggende udmiddelbart vest for området. Støjberegningerne

viser, at delområder B.3 længst mod vest om natten er belastet med et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj i et boligområde:

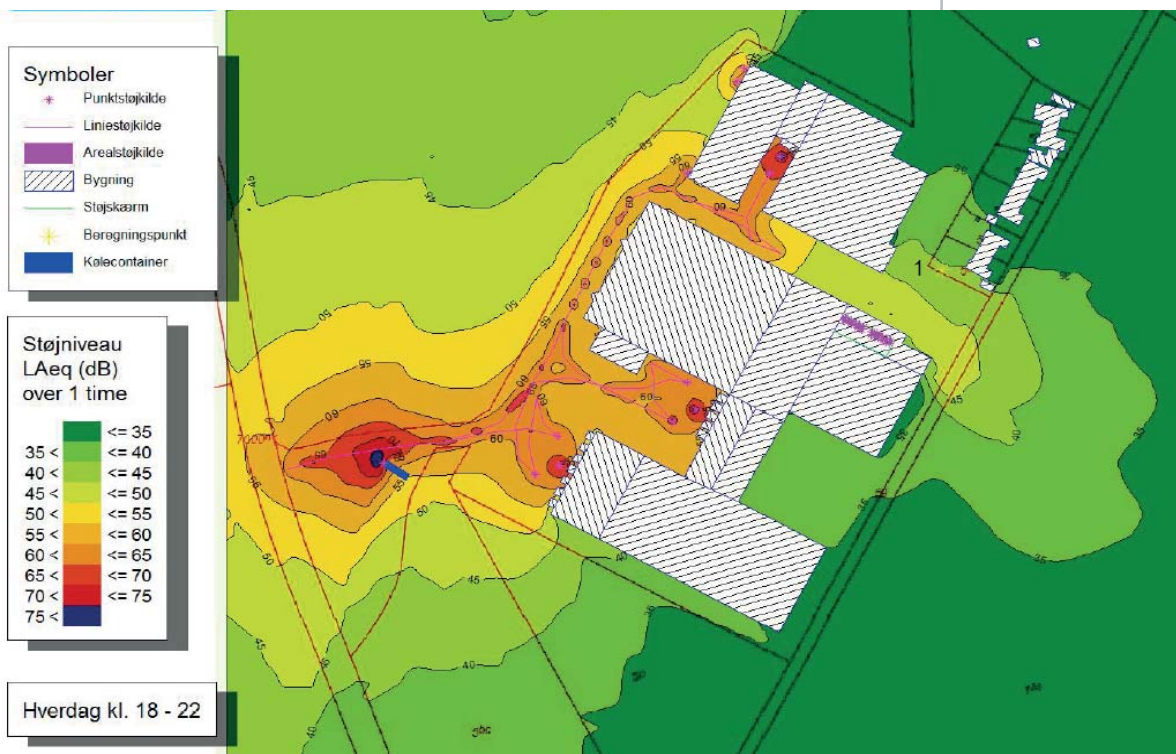
Mandag - fredag kl. 07 -18 og lørdag kl. 07-14: 43 dB

Mandag – fredag kl. 18 – 22, lørdag kl. 14 – 22 samt søn- og helligdage kl. 07-22; 33 dB

Alle dage kl. 22-07; 28 dB

For udendørs opholdsarealer er grænseværdierne: 45/40/35 dB henholdsvis dag/aften/nat, jf. miljøstyrelsens vejledninger.

Støjudsendelsen kommer primært fra kølekondensatorer, der betjener virksomhedens køle- og svaletagre. Kølekondensatorerne er placeret på taget af lagerbygningen ud mod Østre Teglværksvej. Særligt i aften og natperioder vil der være risiko for overskridelser af de vejledende grænseværdier. Der gives med lokalplanen derfor mulighed for etablering af støjvolde og/eller støjskærme eventuelt i kombination hvor støjskærm er etableret ovenpå støjvold.



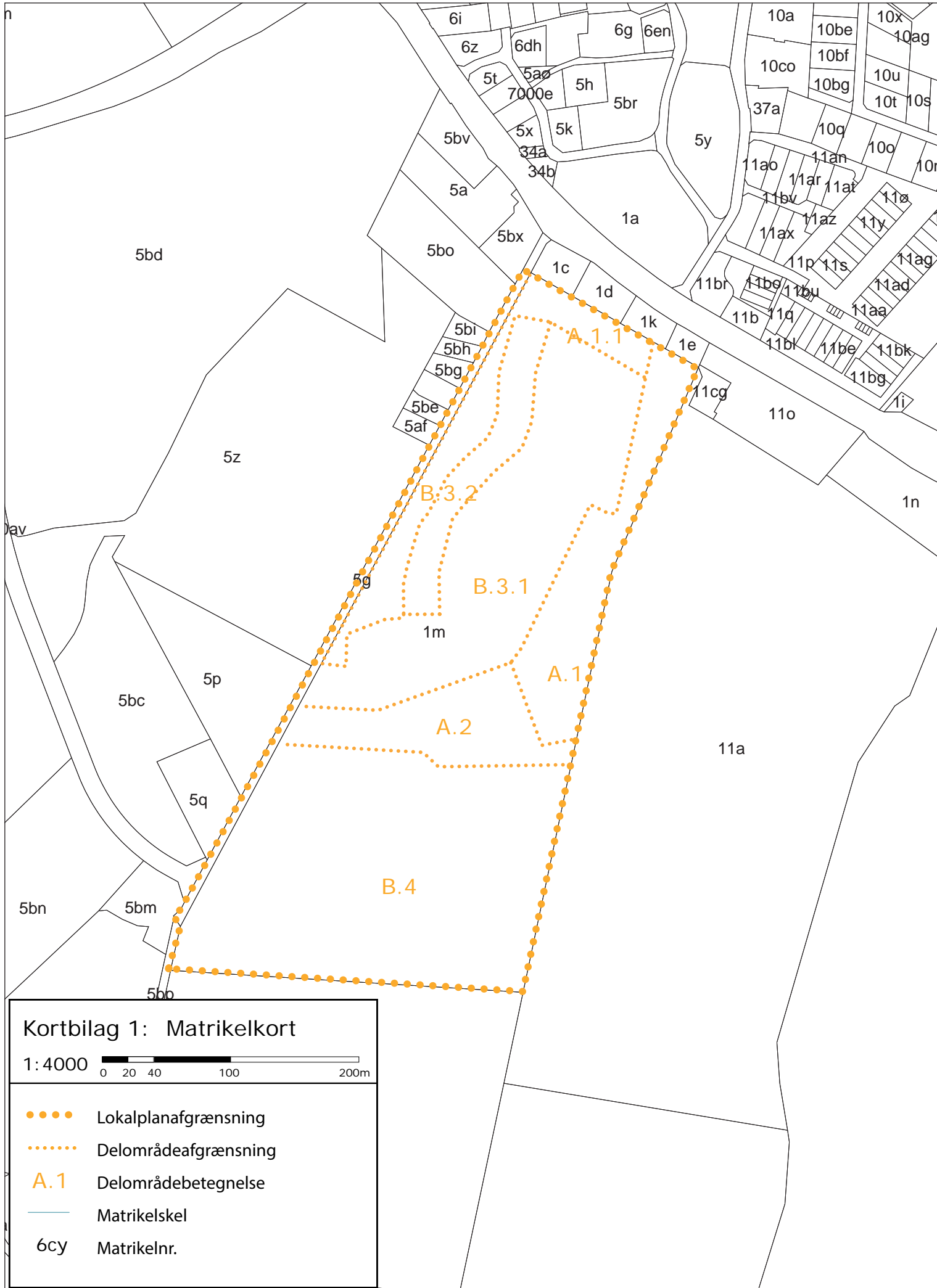
Støj kort aften for virksomheden placeret vest for området.

## MILJØSCREENING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af Lokalplan 1-140 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 1533 af 10. december 2015). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1, som projekt på lovens bilag 4, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone. Det vurderes dog, at lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, Rammelokalplan 1-134 for det nye Blovstrød, offentligt bekendtgjort den 17. april 2015.

Planen vurderes derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 3 stk. 2, og der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis ændringerne må antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at lokalplanen ikke vil have en væsentlig virkning på miljøet i forhold til det hidtil gældende plangrundlag, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.



Kortbilag 1: Matrikelkort

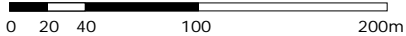
1:4000 0 20 40 100 200m

- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning
- A.1 Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.

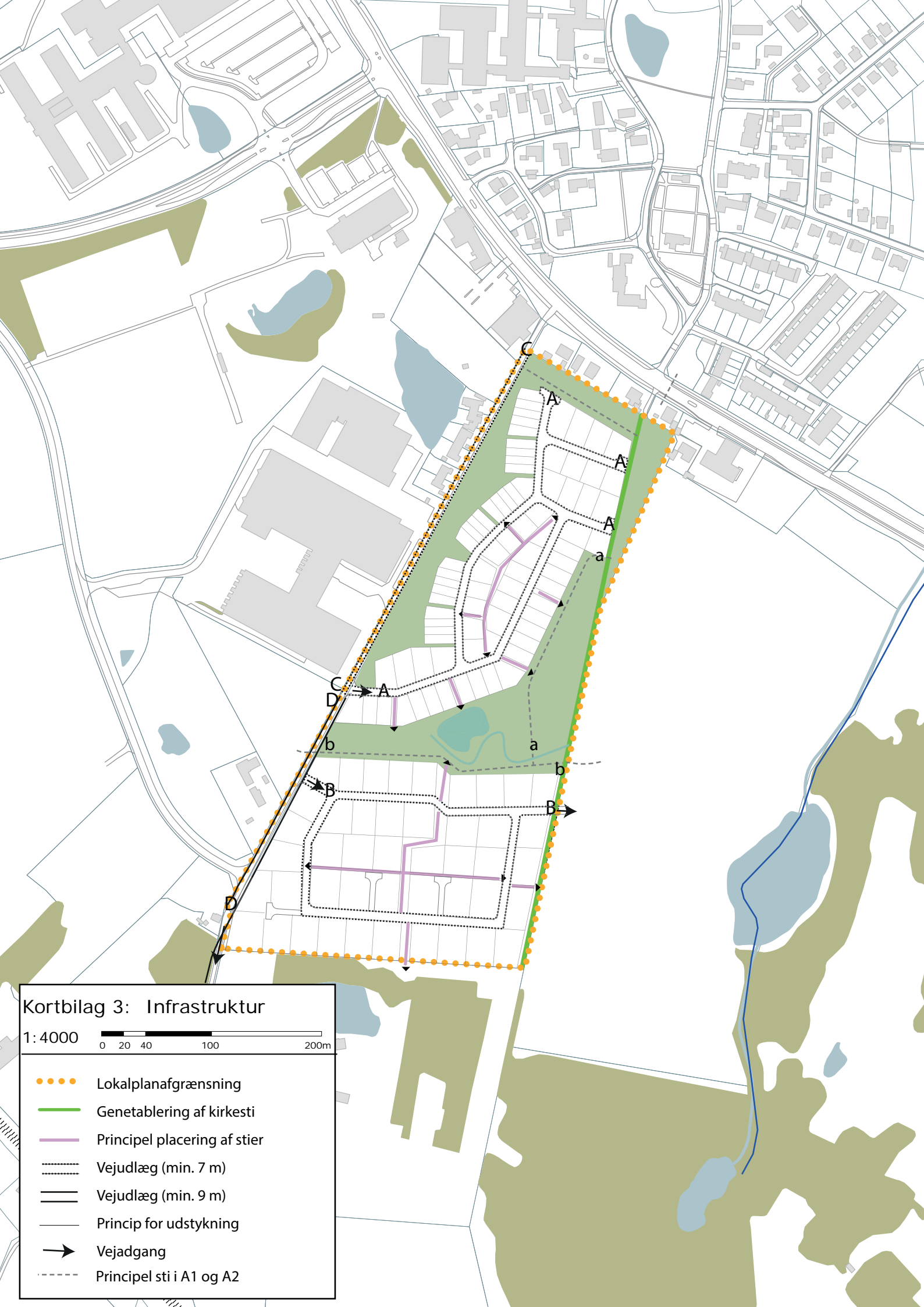


## Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1: 4000



- Lokalplanafgrænsning
- Kirkesti
- Deklarationsbælte, regnvandsledning
- Skovbyggelinje
- ..... Matrikelskel - fremtidig
- Højdekurver
- Kirkebyggelinje

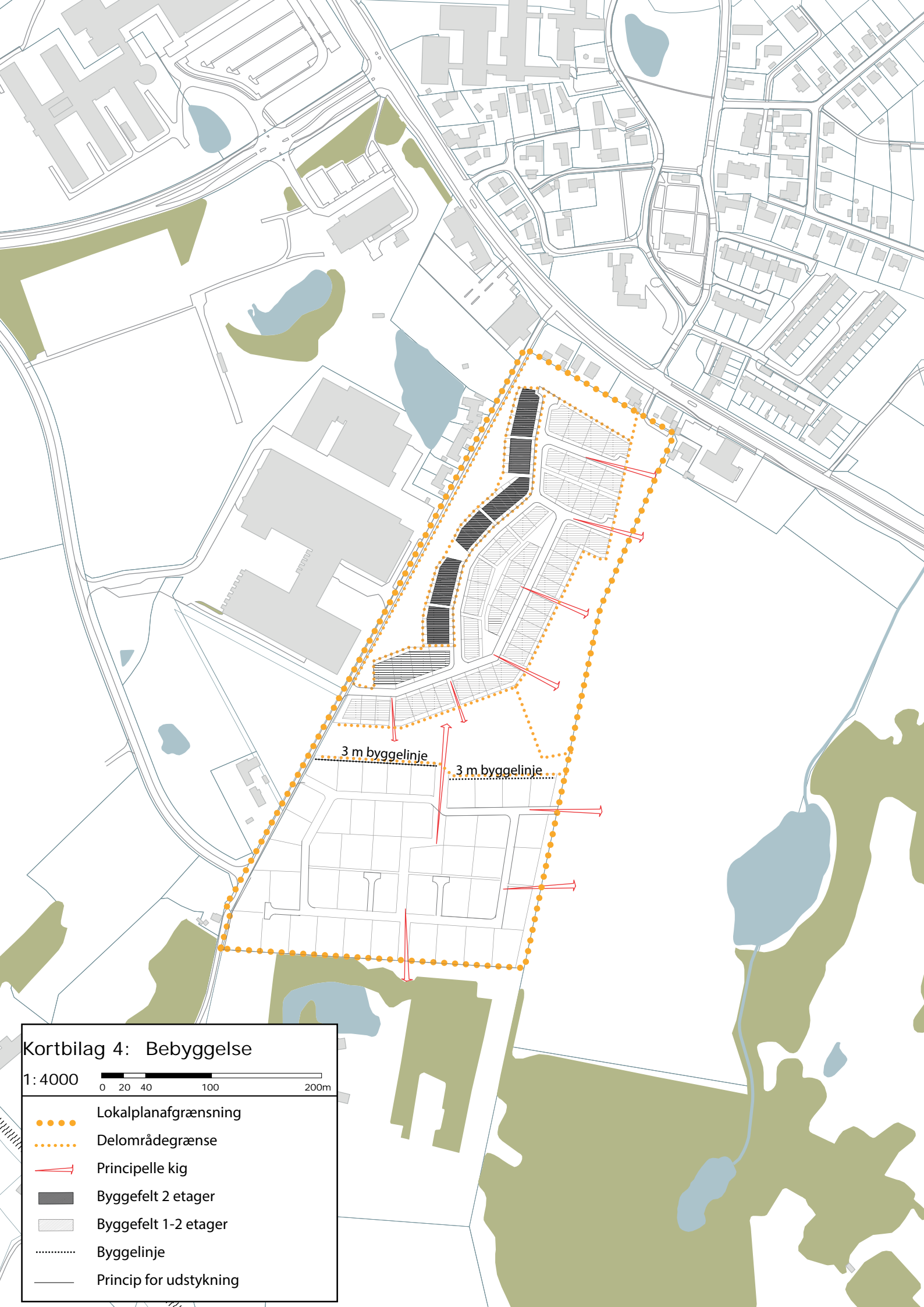


**Kortbilag 3: Infrastruktur**

1: 4000

0 20 40 100 200m

- Lokalplanafgrænsning
- Genetablering af kirkesti
- Principel placering af stier
- ⋯⋯⋯ Vejudlæg (min. 7 m)
- Vejudlæg (min. 9 m)
- Princip for udstykning
- ➔ Vejadgang
- ⋯⋯⋯ Principel sti i A1 og A2



### Kortbilag 4: Bebyggelse

1: 4000 0 20 40 100 200m

- Lokalplanafgrensning
- Delområdegrænse
- Principelle kig
- Byggefelt 2 etager
- Byggefelt 1-2 etager
- Byggelinje
- Princip for udstykning



### Kortbilag 5: Ubebyggede arealer

1:4000 0 20 40 100 200m

- Lokalplanafgrensning
- Grønne områder
- Regnvandssø (principl)
- Princip for udstykning



VEJADGANG B2

82

gbd

sbo

sbo

sbo

sbo

sbo

50

50c

7000 av

50p

50p

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

50

11a

11b

11c

11d

11e

11f

11g

11h

11i

11j

11k

11l

11m

11n

11o

11p

11q

11r

11s

11t

11u

11v

11w

11x

11y

11z

11aa

11ab

11ac

11ad

11ae

11af

11ag

11ah

11ai

11aj

11ak

11al

11am

11an

11ao

11ap

11aq

11ar

11as

11at

11au

11av

11aw

11ax

11ay

11az

11ba

11bb

11bc

11bd

11be

11bf

11bg

11bh

11bi

11bj

11bk

11bl

11bm

11bn

11bo

11bp

11bq

11br

11bs

11bt

11bu

11bv

11bw

11bx

11by

11bz

11ca

11cb

11cc

11cd

11ce

11cf

11cg

11ch

11ci

11cj

11ck

11cl

11cm

11cn

11co

11cp

11cq

11cr

11cs

11ct

11cu

11cv

11cw

11cx

11cy

11cz

11da