

Lokalplan nr. 1-138 for Vindbygård i Blovstrød

Denne lokalplan er udarbejdet på opfordring af grundejerforeningen Vindbygård i Blovstrød og erstatter en række gamle deklamationer, der er tinglyst for området.

Området Vindbygård er, som store dele af Blovstrød, anlagt ud fra en masterplan udarbejdet af den lokale arkitekt Georg Jensen tilbage i 1960'erne. Lokalplanen tager udgangspunkt i masterplanens grundlæggende principper om et grønt boligområde i kuperet terræn, men justerer samtidig byggemulighederne i området, så de er mere tidssvarende.

PLANENS STATUS

Vedtaget



Politisk behandling

Lokalplan 1-138 for Vindbygård i Blovstrød er vedtaget af byrådet d. 28. februar 2019

Lokalplan er offentligt bekendtgjort d. 4. marts 2019

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplan har været offentligt fremlagt i 5 uger fra 28. november 2018 til 7. januar 2019. Høringsperioden har været forlænget, da høringsperioden løb hen over juleferien.

Lokalplanens retsvirkninger

Ved offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan træder lokalplanen retsvirkninger i kraft, se § 13 Lokalplanens retsvirkninger.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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. Under siden [MILJØSCREENING](#) er der en miljøscreening af planen.

Hvordan er fremgangsmåden?

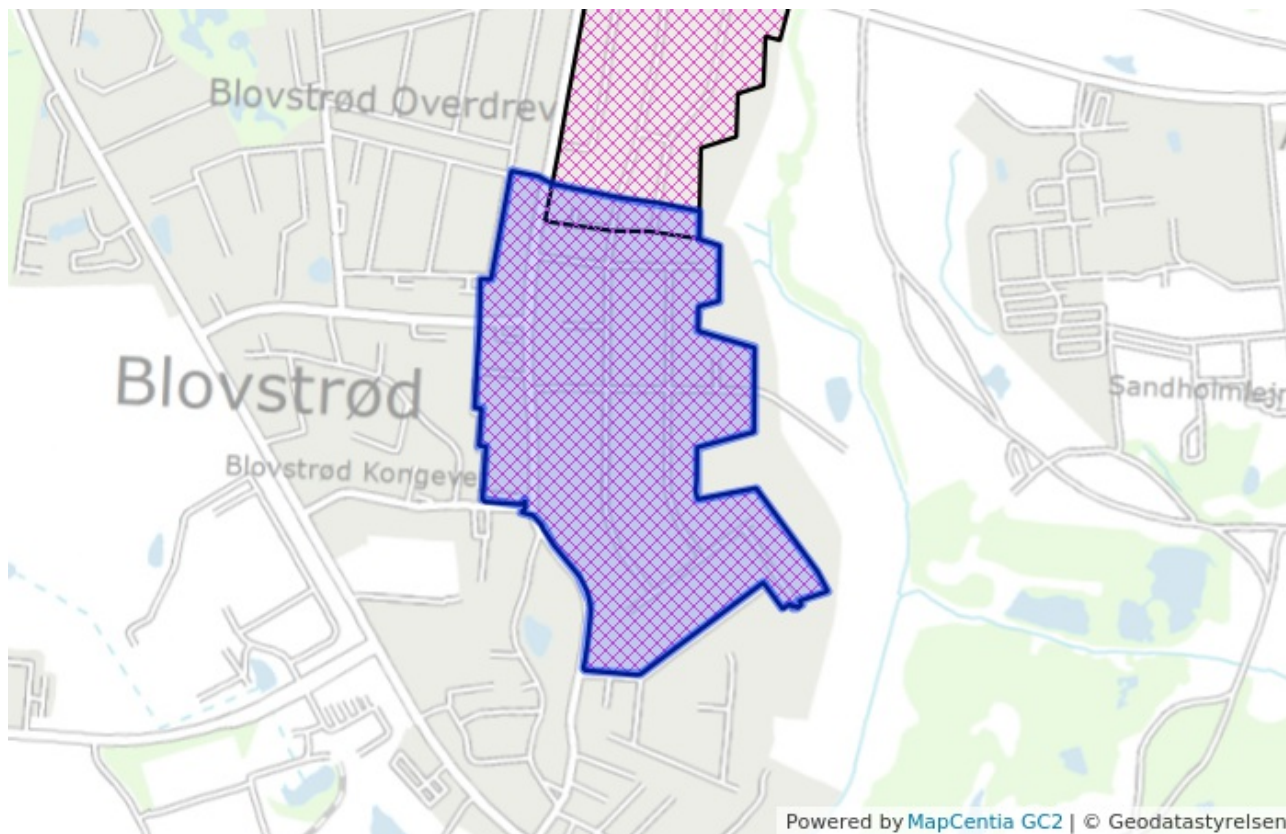
Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I perioden hvor planen er offentligt fremlagt, 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](#).

Orientering om dette forslag til lokalplan er udsendt til ejere, lejere og brugere i området, som er vist på kortet til højre.

Høringsområde



Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området forbliver udlagt til helårsboliger.
- at ny primær bebyggelse placeres tilbagetrukket på matriklen, så det giver plads til forhaver og beplantning langs vejene i området
- at bebyggelsen ikke overstiger én etage med uudnyttet tagetage, for at sikre de naturlige kig til det omkringliggende landskab

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq,

9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9co, 9cp, 9cq, 9cr, 9cs, 9ct, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9cø, 9da, 9db, 9dc, 9dd, 9dh, 9di, 9dk, 9dl, 9dm, 9dn, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dt, 9du, 9dv, 9dx, 9dz, 9dæ, 9dø, 9ea, 9eb, 9ec, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ei, 9ek, 9el, 9em, 9eo, 9ep, 9ex, 9ey, 9eæ, 9fa, 9fb, 9fc, 9g, 9h, 9ii, 9ik, 9il, 9im, 9in, 9ir, 9l, 9m, 9n, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 51, 10cs, 10cy, 10dh, 7000aa, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000af, 7000ai, del af 7000ak, 7000al, 7000am, 7000l, del af 7000t, 7000ø, Blovstrød By, Blovstrød.

2.2

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

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til fritliggende helårsboliger.

Note til 3.1

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

- *at der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.*
- *at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og 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.*
- *at virksomheden ejes og drives af ejendommens ejer og beboer.*

3.2

På matriklerne 9au og 9p Blovstrød By, Blovstrød må kun anvendes til tekniske anlæg i form af vandværk

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

Note til 4.1

Området er, med den oprindelige helhedsplan fra 1960'erne, udstykket i matrikler på ca. 800m². Området betragtes derfor som fuldt udstykket.

§ 5 VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Der skal på den enkelte ejendom som minimum anlægges 1 p-plads pr. bolig samt udlægges areal svarende til 1 p-plads pr. bolig.

5.2

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

Note til 5.2

Vejbanerne er ved lokalplanen udarbejdelse noteret til følgende gennemsnitsbredde:

Valmuevej: 7,7 meter

Engvej, Klintevej, Lucernevej, Lupinvej og Vindbygårdsvej: 6 meter

Kløvervej: 7,3 meter

Læhegnet: 5,9 meter

Elmevej: 6,1 Meter

§ 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 skal udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for øvrige beboere.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse skal opføres som åben-lav bebyggelse

7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Note til 7.2

Bebyggelsesprocenten regnes efter reglerne i BR18

7.3

Ingen form for primær bebyggelse må opføres mellem vejskel og den angivne byggelinje, 5 meter fra vejskel (se kortbilag 2).

Note til 7.3

Byggelinjen skal sikre at ny bebyggelse placeres tilbagetrukket på matriklen af hensyn til de naturlige kig ud over det kuperede terræn. Derudover tjener byggelinjen til at friholde et areal til forhaver i kvarteret, der understøtter det eksisterende grønne udtryk i området.

Note til 7.3

Primær bebyggelse omfatter parcelhuse til beboelse. Sekundær bebyggelse omfatter bygninger, der ikke er indrettet til beboelse såsom udhuse, legehuse og carporte m.m.

7.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg må gives en højde, der overstiger 4,0 meter over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet. Bebyggelsen som helhed må ikke overstige 8,5 meter over terræn (niveauplan).

7.5

Bebyggelsens orientering skal være enten parallel med eller vinkelret på vejen

7.6

Ny bebyggelse må kun opføres i én etage med uudnyttet tagetage.

7.7

Gulvkote må maksimalt være 0,4 meter over terræn.

7.8

Garager og anden sekundær bebyggelse må have maksimal højde på 3 meter. Højden på bebyggelsens ydervægge må ikke overstige 2,5 meter målt fra terræn (niveauplan).

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Ved nybyggeri skal tage opføres som saddeltag. Tagflader skal have en hældning på min. 15° og max. 50°.

8.2

Facadematerialer skal bestå af teglsten med mulighed for at inkludere mindre partier i træ eller beton. Facadeudtrykket kan fremstå som enten pudset eller blank mur.

Note til 8.2

Med pudset facade forstås grovpudset, tyndpudset, vandskuret, sækkeskuret, filtset eller kalket.

8.3

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Anlæg til vedvarende energi må ikke føre til gener i form af blænding og lign. for øvrige beboere i området.

8.4

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30x30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

8.5

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Hegn i skel skal som udgangspunkt etableres som levende hegn. I skel mod vej kan der etableres fast hegn, hvis det begrønnes så det overordnede udtryk bevares som levende hegn.

Hegn mod vej skal placeres 0,4 meter bag skel.

9.2

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

9.3

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

9.4

I området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at:

10.1

De i § 5.1 nævnte parkeringsarealer er etableret.

10.2

Bebyggelse og udearealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder.

10.3

Der er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN, SERVITUTTER OG BYPLANVEDTÆGTER

12.1

Deklaration tinglyst den 26. oktober 1962 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration tinglyst den 26. oktober 1962 aflyses for matriklerne: 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9o, 9p, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ og 9ø Blovstrød By, Blovstrød.

12.2

Deklaration tinglyst den 26. september 1963 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration tinglyst en 26. september 1963 aflyses for matriklerne: 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bæ, 9bø, 9ca, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9co, 9cp, 9cq, 9cr, 9cs, 9ct, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9cø, 9da, 9db, 9dc, 9dd, 9dh, 9di, 9dk, 9dl, 9dm, 9dn, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dt, 9du, 9dv, 9dx, 9eo, 9ep, 9ex, 9ey, 9eæ, 9fa, 9fb, 9fc, 9ii, 9ik, 9il, 9im, 9in, 10dh Blovstrød By, Blovstrød.

12.3

Deklaration tinglyst den 21. maj 1965 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration tinglyst den 21. maj 1965 aflyses for matriklerne: 9dz, 9dæ, 9dø, 9ea, 9eb, 9ec, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ei, 9ek, 9el, 9em, 9q Blovstrød By, Blovstrød.

12.4

Deklaration tinglyst 4. januar 1967 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Deklaration tinglyst 4. januar 1967 aflyses for matriklerne: 9dd, 9ii, 9il, 9im, 9in Blovstrød By, Blovstrød.

12.5

Byplanvedtægt 1 i Blovstrød med tilhørende tillæg aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Byplanvedtægt 1 i Blovstrød med tilhørende tillæg aflyses for matriklerne 9g, 9h, 9ir, 9l, 9m, og 51 Blovstrød By, Blovstrød.

12.6

Servitut om oversigtsarealer af 17. september 1963 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitut om oversigtsarealer af 17. september 1963 aflyses for matriklerne: 9dz, 9el, 9em og 9q Blovstrød By, Blovstrød.

12.7

Servitut om oversigtsarealer af 15. marts 1965 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitut om oversigtsarealer af 15. marts 1965 aflyses for matriklerne: 9al, 9ak, 9at og 9ø.

12.8

Servitut om oversigtsarealer af 23. september 1965 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitut om oversigtsarealer af 23. september 1965 aflyses for matriklerne: 9dc, 9dd og 9in Blovstrød By, Blovstrød.

12.9

Servitut om oversigtsarealer af 17. september 1963 aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Servitut om oversigtsarealer af 17. september 1963 aflyses for matriklerne: 9av, 9au, 9bl, 9bm, 9bæ, 9cn, 9co og 9p Blovstrød By, Blovstrød.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

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

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

13.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan (jf. planlovens § 19).

I henhold til planlovens § 20 stk. 1, kan en dispensation først meddeles når der er forløbet 2 uger efter en skriftlig orientering af ejere, naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at orienteringen er af underordnet betydning (jf. Planlovens § 20 stk. 2).

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 virkeliggørelse af planen.

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

BAGGRUND OG FORMÅL

Økonomiudvalget vedtog den 8. april 2014 at igangsætte en lokalplan for parcelhuskvarteret Vindbygård i Blovstrød på baggrund af en henvendelse fra grundejerforeningen. Området er en del af en helhedsplan for Blovstrød, der er udarbejdet af arkitekt Georg Jensen i 1960'erne.

Foreningen ønskede at udvide byggemuligheder og materialevalg i forhold til gældende deklarerationer, hvor der er udlagt faste byggefelter og facaderne skal være blank mur med mindre partier i andre materialer.

Formålet med lokalplanen er derfor at gøre byggemulighederne mere fleksible bl.a. ved at ophæve de eksisterende byggefelter og samtidig give mulighed for større variation i materialevalg og facadeudtryk. Derudover har lokalplanen til formål at bevare områdets grønne præg og naturlige kig, der er i kraft af det meget kuperede terræn ved at fastlægge en 5 meter byggelinje fra matrikulære vejskel.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i byzone og gælder for 148 parceller og de vejarealer, der støder op til inden for det på kortbilag 1 afgrænsede område. En lille del af parcellerne i grundejerforeningen Vindbygårds område er omfattet af Lokalplan 110, og er derfor ikke inkluderet i nærværende lokalplan.

Området ligger i Blovstrød og er afgrænset af Blovstrød Allé mod vest, et tilsvarende parcelhusområde mod nord og syd og Blovstrød Enge mod øst, der fungerer som rekreativt grønt område og militært øvelsesterræn.

Under 300 meter vest for området ligger Blovstrød skole og svømmehal og det gamle Blovstrød med Blovstrød Kirke. Mod sydvest på den anden side af Kongevejen ligger de nye byudviklingsområder omkring det gamle Blovstrød Teglværk.

EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets anvendelse

Området er i dag et parcelhuskvarter, der er udstykket og planlagt i 1960'erne. Det er i store træk den bebyggelse, der ligger der i dag. Området er kendetegnet ved et kuperet terræn, der skråner stejlt ned mod Blovstrød enge. Bebyggelsen i området er i én etage med uudnyttet tagetage og taghældninger på maksimalt 35°.

Den lave bebyggelse indgår i samspil med det kuperede terræn ved ikke at dominere med høje rejsninger og flere etager. Generelt ligger bebyggelsen tilbagetrukket fra vej med en del beplantning i forhaverne, hvorfor området fremstår grønt og terrænforskellene giver mange kig bl.a. til naturområdet Blovstrød Enge og Ellebæk.

Infrastruktur

Nogle få parceller har adgang fra Blovstrød Alle, men de fleste har adgang fra de mindre lokale veje Vindbygårdsvej, Valmuevej, Kløvervej, Lupinvej, Lucernevej, Klintevej og Engvej. Der er stiforbindelse til og fra Blovstrød Enge og Blovstrød Alle.

LOKALPLANENS INDHOLD

Da bebyggelsen er fra 1960erne er den for en vis del utidssvarende, og der kan være behov for udvidelser eller eventuelt nybyggeri. Det er derfor lokalplanens hensigt at regulere udbygninger og nybyggeri, så de enkelte parceller udnyttes bedre, uden at forringe de kvaliteter der er i området i dag.

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser der fastsætter, at bebyggelsesprocenten kan være op til 30 på den enkelte parcel, hvilket svarer til bygningsreglementets bestemmelser for åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen holdes i én etage med uudnyttet tagetage og bygningstage må have en maksimal hældning på 50 grader. Lokalplanen indeholder tillige bestemmelser omkring facadematerialer og giver således mulighed for at facader kan bestå af teglsten med partier i træ og/eller beton. Teglstensfacader kan fremstå enten pudsede eller i blank mur.

Det særegne grønne udtryk fra den oprindelige helhedsplan ønskes fastholdt. Der er derfor udlagt en byggelinje på hver matrikel. Byggelinjen sørger for, at et areal fra vejskel og 5 meter ind på hver matrikel friholdes fra primær bebyggelse. Formålet med byggelinjen er at understøtte det eksisterende grønne præg i området ved at sikre at ny bebyggelse trækkes tilbage fra vejen.

For at forstærke det grønne udtryk i området indeholder lokalplanen også bestemmelser om, at hegning skal være enten levende hegn eller fast hegn, der begrønnes.

Lokalplanen fastholder de eksisterende udlæg til adgangs- og parkeringsforhold.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

FINGERPLAN 2017

Fingerplan 2017 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.

Blovstrød ligger i 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 ligger i eksisterende byzone inden for byfingeren. Områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med Fingerplanen.

ALLERØD KOMMUNEPLAN

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde BL.B.01 Boligområde i Blovstrød.

I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til boligområde af typen åben-lav. Bebyggelsesprocenten inden for rammeområdet må højst være 30 for den enkelte ejendom for fritliggende huse på grunde på min. 700 m² eller 40 for sammenbyggede huse på grunde på min. 350 m².

Støjfølsom anvendelse skal sikres i henhold til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er omfattet af en række gamle deklARATIONER der er næsten enslydende og omhandler bebyggelse og benyttelse.

Deklaration tinglyst den 26. oktober 1962

Deklaration tinglyst den 26. september 1963

Deklaration tinglyst den 21. maj 1965

Deklaration tinglyst 4. januar 1967

Ovennævnte deklamationer aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

En lille del af lokalplanområdet er stadigvæk omfattet af Byplanvedtægt 1 i for Blovstrød. En del af byplanvedtægten er tidligere afløst med Lokalplan 110. Den tilbageværende del af Byplanvedtægten gælder for matriklerne 9g, 9h, 9ir, 9l, 9m, og 51 Blovstrød By, Blovstrød.

Byplanvedtægt 1 for Blovstrød aflyses i sin helhed for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

En del af området er omfattet af servitutter omkring oversigtsarealer for vejkryds i området.

Servitut af 17. september 1963

Servitut af 15. marts 1965

Servitut af 23. september 1965

Servitut af 17. september 1963

Ovennævnte servitutter aflyses for de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

SPILDEVANDSPLAN FOR ALLERØD KOMMUNE

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, hvilket betyder, at både regn- og spildevand i et rør kan ledes til rensning på renseanlæg.

Afledning af regnvand til fælleskloak kræver en tilslutningstilladelse fra kommunen. Tilladelse til nedsivning af vejvand og vand fra tage beror på en konkret vurdering og kræver en tilladelse fra kommunen.

Spildevandsplanen stiller krav om, at regnvand håndteres, så der højst en gang hvert 25 år støver vand op til lavest liggende hussokkel.

NATURBESKYTTELSE

Der er ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet.

Der findes dog bilag IV arter på forsvarets øvelsesterræn et stykke mod øst for lokalplanområdet. Lokalplanen afstedkommer dog ikke ændringer der f.eks. via nuværende vandafledning, kan påvirke områder udenfor lokalplanområdet. Derfor vurderes det ud fra væsentlighedsprincippet ikke, at lokalplanen kan påvirke levesteder for bilag IV arter udenfor lokalplanområdet.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, (Øvre Mølleådal) der ligger ca. 1,5 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette beskyttede naturområde.

Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3

JORDFORURENINGSLOVEN

8 ejendomme (matrikel nr. 9m, 9l, 9g, 51, 9h, 9ep, 9eo og 9ir alle Blovstrød By, Blovstrød) i den vestlige del af lokalplansområdet indgår i det områdeklassificerede delområde BI-2 for Blovstrød.

Disse ejendomme vurderes på baggrund af områdets alder og arealanvendelse at kunne være lettere forurenet på grund af længere tids forureningsbidrag. Flytning af jord bort fra ejendomme omfattet af områdeklassificering skal anmeldes til kommunen, jf. jordforureningslovens § 50.

Ved bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet, skal ejer eller bruger sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig, fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses jf. jordforureningslovens § 71 og Allerød Kommunes miljømyndighed kontaktes.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanen ligger i et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og ligger inden for indvindingsoplandet til Blovstrød Vandværk I/S.

Blovstrød Vandværk I/S har to indvindingsboringer i området. Boringerne afkaster beskyttelseszoner, der kan have betydning for tilladelser til aktiviteter, der kan påvirke grundvandet (eks. nedsivning af vejvand, tagvand, olietanke mv.)

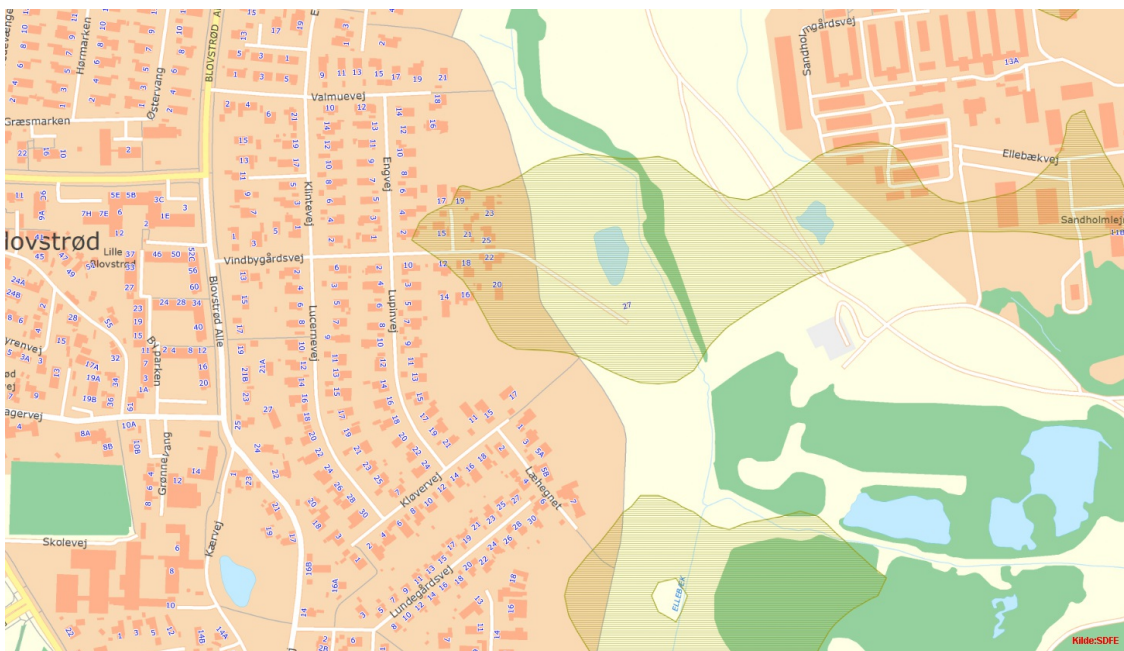
En lille del mod Blovstrød Enge er nitratfølsomt indvindingsområde, der derfor er særlig sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg, der kan medføre væsentlige forøgelser af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

Miljøstyrelsen har i 2017 påbegyndt arbejdet med grundvandskortlægning af bl.a. Allerød kommune. Resultatet af kortlægningen forventes at være afsluttet og offentligt bekendtgjort inden udgangen af 2020.

Resultatet af den nye grundvandskortlægning kan betyde at der vil være skarpere restriktioner for grundvandstruende aktiviteter pga. af øget sårbarhed.

Nitratfølsomt indvindingsområde



MUSEUMSLOVEN

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Museum Nordsjælland 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 Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

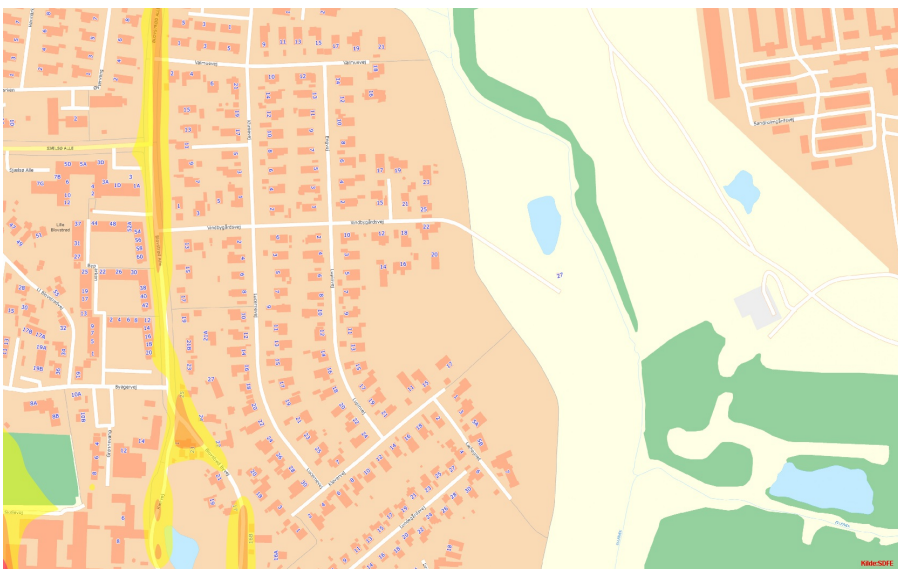
MILJØBESKYTTELSE

STØJ

Ved planlægning af støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer af områder.

De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

Der er en mindre overskridelse af de vejledende grænseværdier langs Blovstrød Alle, dog i så beskeden grad at det ikke medfører ændringer i forhold til anvendelsesbestemmelserne.



AFFALD

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Affaldsbekendtgørelsen skal kommunen fastsætte regler for indsamling og håndtering af affald i kommunens affaldsregulativer, som dermed danner det retslige grundlag for kommunens affaldsordninger.

I regulativet for husholdningsaffald er der et krav om øget sortering af affald til genanvendelse ved husstanden.

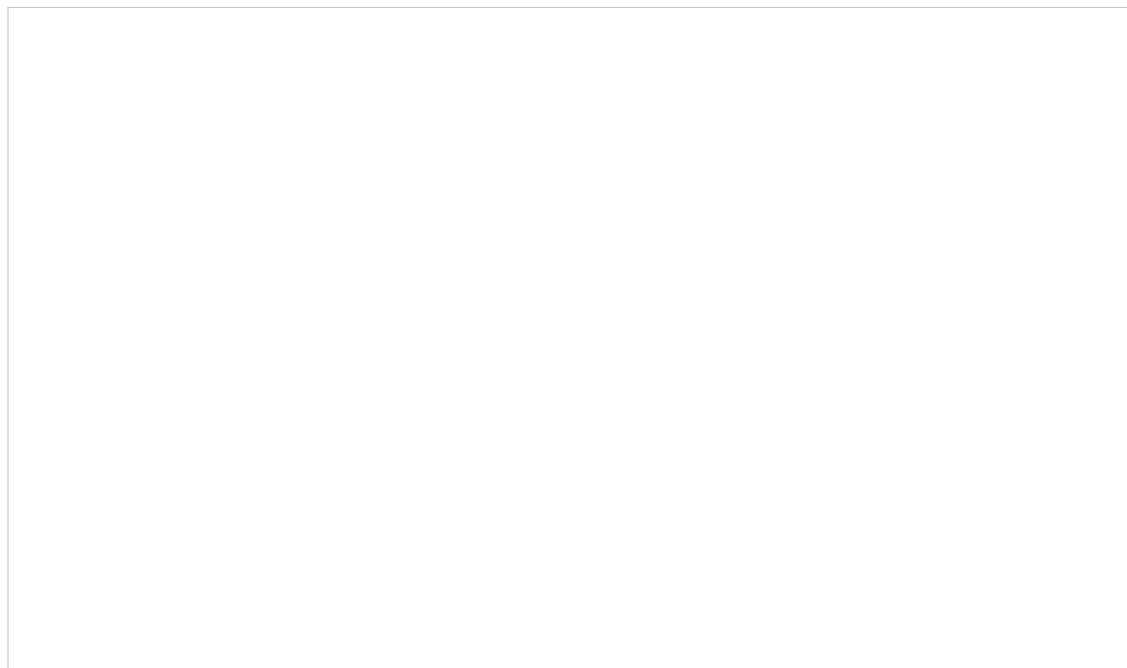
Ved nybyggeri af enfamilieboliger bør der afsættes plads på hver matrikel til flere affaldsbeholdere.

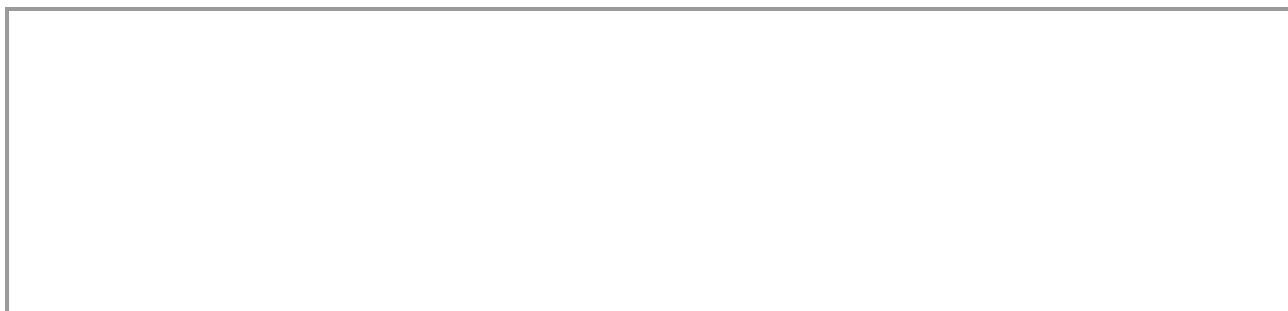
Beholdertype, regler for placering herunder afstandskrav mv. står beskrevet i affaldsregulativet, og skal overholdes.

BYGGE- OG BESKYTTELSESLINJER

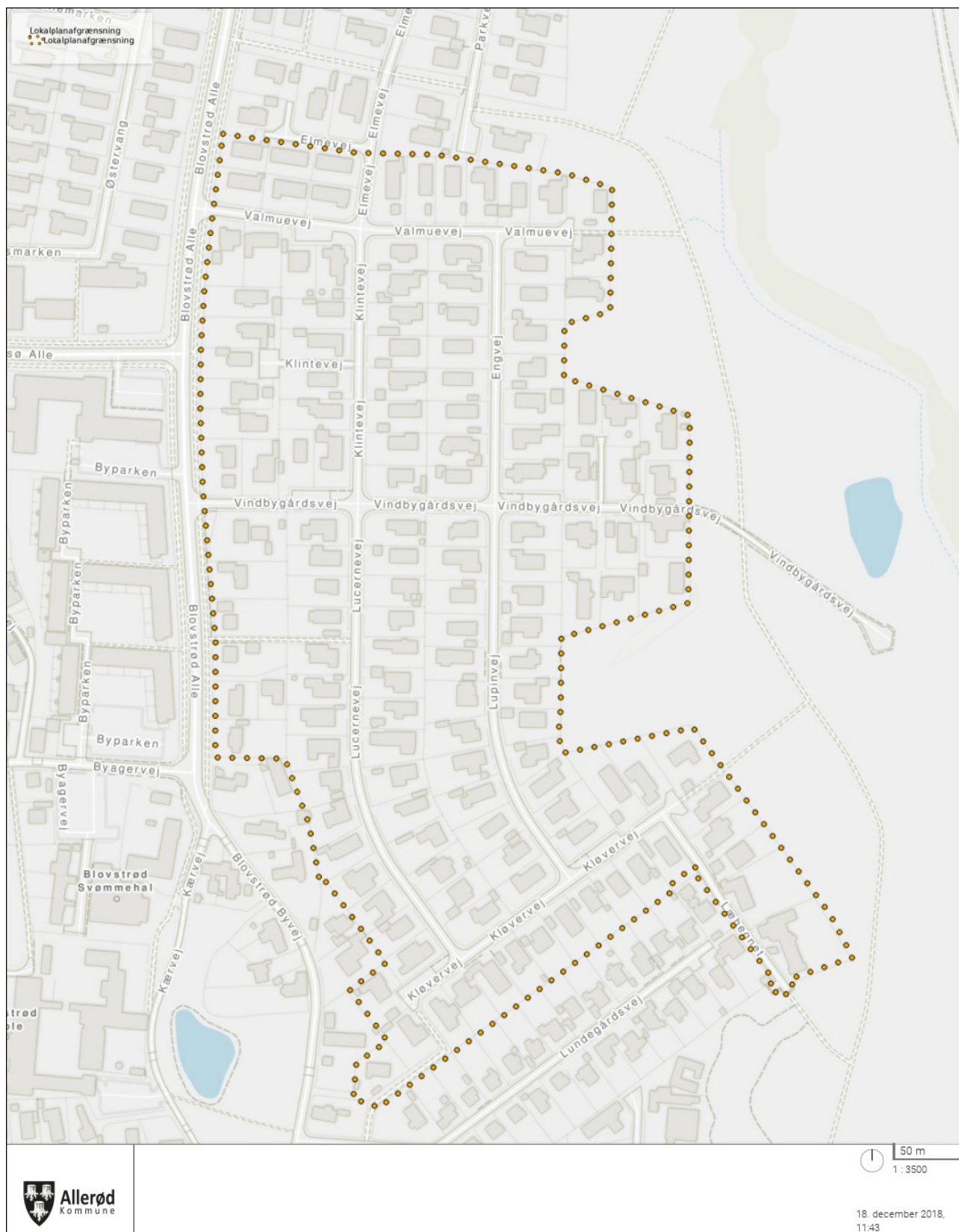
Blovstrød Kirke ligger syd for området, og er omgivet af en 300 meter beskyttelseszone, som omfatter en lille del af lokalplanområdet.

For at forhindre at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet, er det inden for 300 meters afstand af en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som overstiger 8,5 meter i højden.





Kortbilag 1



MILJØSCREENING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af denne lokalplan foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr. 1, idet den kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.

Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 3, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af **lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.**

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

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.


Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.


	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 425 af 18/05/2016) § 8, stk. 1, pkt. 1 (Plan for projekter på lovens bilag 1 eller 2)?		X	Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for et mindre lokalt område og er derfor omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr 1 (screeningspligt).
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf.			Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder, idet der er tale om bygningsregulerede bestemmelser der justerer de

§ 8, stk. 1, pkt. 2)?		X	eksisterende bestemmelser fra gældende deklaration. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 1,5 km sydøst for lokalplanområdet.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)?		X	På basis af screeningen, på de kommende sider, 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.

PLANENS KARAKTERISTIKA

 Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

 Mindre indvirkning

 Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

Omfang af afledte projekter og aktiviteter

Lokalplanen opløser byggefelterne på de enkelte parceller og giver mulighed for, at bygninger kan placeres mere frit på matriklerne. Planen giver tillige en udvidet mulighed for at benytte forskellige facadematerialer.

Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres

Indflydelse på andre planer

Området ligger i byzone og er omfattet af rammeområde BL.B.01 Boligområde i Blovstrød i Kommuneplan 2017. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne i kommuneplanen. Deklaration tinglyst den 26. september 1963 aflyses med nærværende lokalplan.

Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.

Relevans for at fremme bæredygtighed

Lokalplanen åbner op for ny- og tilbyg til eksisterende parceller, hvilket er omfattet af miljøkrav i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Det må derfor forventes, at den eksisterende bygningsmasse

optimeres.

De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed

Miljøproblemer af relevans for planen

Terrænet er meget kuperet, og ifølge risikokortlægning for oversvømmelse i Allerød Kommune, kan mindre dele af lokalplanområdet være omfattet af risiko for oversvømmelse. Omfanget af oversvømmelsesrisiko er dog så begrænset, at det ikke har affødt konkrete tiltag i planen.

Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse

Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning

Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens spildevandsplan

F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse

LANDSKAB OG KULTURMILJØ

Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

Mindre indvirkning

Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

Byarkitektonisk værdi

Lokalplanen udlægger en byggelinje mod vej for at bevare det grønne præg, vejene har i dag. Bebyggelsen fastholdes i én etage for at bevare et overordnet grønt præg og udsynet fra de enkelte ejendomme.

Byarkitektonisk værdi omhandler f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.

Landskabsarkitektonisk værdi

Bebyggelsen ligger op til Blovstrød Enge, der i Allerød Kommuneplan 2017 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Lokalplanen vurderes ikke at få nogen indvirkning på landskabet, idet der kun er mindre justeringer i forhold til byggemulighederne i området.

Landskabsarkitektonisk værdi omhandler f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning

Kulturarv og arkæologiske forhold

Området ligger uden for udpegede Kulturmiljøer. En lille del af området er omfattet af kirkebyggelinjen omkring Blovstrød kirke, men da bebyggelsen ikke må overstige 8,5 meter vurderes det ikke at have noget betydning.

Kulturarv og arkæologiske forhold omhandler f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse

Opholdsarealer og grønne områder

Det grønne præg langs vejene bevares ved en byggelinje og bestemmelse om, at hegning mod vej skal være grønt.

Opholdsarealer og grønne områder omhandler f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?

TRANSPORT OG TRAFIK

Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

Mindre indvirkning

Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

Tilgængelighed

Der er ingen ændringer i den eksisterende bystruktur.

f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)

■ Trafikafvikling og -kapacitet

Der er ingen ændringer i forhold til de eksisterende forhold.

■ Trafiksikkerhed

Der er ingen ændringer i forhold til de eksisterende forhold.

NATURBESKYTTELSE

■ Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

■ Mindre indvirkning

■ Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

■ Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed

Der er ikke observeret arter listet på EU-habitatsdirektivet bilag IV inden for lokalplanområdet.

Der findes dog Bilag IV arter på forsvarrets øvelsesterræn et stykke mod øst for lokalplanområdet. Lokalplanen afstedkommer dog ikke ændringer der f.eks. via nuværende vandafledning, kan påvirke områder udenfor lokalplanområdet. Derfor vurderes det ud fra væsentlighedsprincippet ikke, at lokalplanen kan påvirke levesteder for bilag IV arter udenfor lokalplanområdet.

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

■ Beskyttede naturtyper, § 3-områder

Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev

■ Skov

Der er ikke skov eller skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet.

f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov

VAND- OG JORDFORHOLD

■ Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

■ Mindre indvirkning

■ Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

■ Grundvand

Hovedparten af området ligger inden for Blovstrød Vandværks Kildepladszone hvor en mindre del er udpeget som nitratfølsomt område. Da området fortsat er udlagt til helårsboligformål, vurderes det ikke at have væsentlig betydning.

f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer

■ Regn- og Spildevand

Håndtering af overfladevand skal ske efter gældende spildevandsplan. Da lokalplanen ikke giver mulighed for yderligere udstykninger, vurderes den ikke at få indvirkning på spildevandskapaciteten.

f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)

■ Jordbundsforhold


Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplansområdet.

8 ejendomme er omfattet af områdeklassificering. Flytning af jord bort fra disse ejendomme skal anmeldes til kommunen.

f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer

FORURENING OG SUNDHED

 Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

 Mindre indvirkning

 Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

Støj og vibrationer

Et lille område af lokalplanen er påvirket af støj langs med Blovstrød Allé. Det vurderes dog ikke at have en betydning, da der er tale om eksisterende lovlige forhold.

f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj.

Lysindfald, refleksioner og skyggeeffekter

Da området er kuperet, kan det forventes, at genskin fra solceller vil kunne påvirke naboer.

f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer.

Lugt

Ikke relevant

f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener.

■ Luftforurening

Ikke relevant

f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO₂, trafikos, støv.

■ Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv.

Ikke relevant

jf. Risikobekendtgørelsen.

■ Ressourceanvendelse

Der sker ingen ændringer i de eksisterende forhold.

f.eks. planens hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald.

LEVEVILKÅR OG MATERIELLE GODER

■ Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

■ Mindre indvirkning

■ Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

■ Socioøkonomiske effekter

Lokalplanen giver mulighed for at bygge lidt større boliger og giver mulighed for et friere valg af byggematerialer.

f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv

■ **Bymiljø**

Der sker ingen ændringer

f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser

■ **Afstand til privat og offentlig service**

Der sker ingen ændringer

f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde