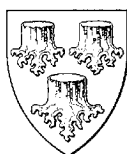


LOKALPLAN

2-298

Boligområdet Sortemose Skov



ALLERØD KOMMUNE

Forvaltningen 2007

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 6 LEDNINGSANLÆG OG ANTENNER	6
§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG UDSEENDE	6
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN	9
§ 9 GRUNDEJERFORNING	10
§ 10 OPHÆVELSE AF TINGLYSTE DOKUMENTER	10
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
PÅTEGNING OM VEDTAGELSE	11
Redegørelse	12
Lokalplanområdets beliggenhed	12
Baggrund og formål med lokalplanen	12
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning	16
Regionplan 2005	16
Kommuneplan 1997-2009	16
Fredning	16
Naturbeskyttelsesloven	17
Miljøvurdering	18
Bilag	
Kortbilag 1 Matrikelkort	20
Kortbilag 2 Teknisk oversigtskort	21
Bilag 3 Byggefelt for udhus	22
Bilag 4 Byggefelt for tilbygning	23
Bilag 5 Byggefelt for småhuse	24
Bilag 6 Tagisolering	25
Bilag 7 Byggefelt for carport, blok D	26
Bilag 8 Karnap	27
Bilag 9 Visualisering af alle tilbygningsmuligheder	28

*Denne lokalplan er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød Kommune*

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 miljøvurdering 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 § 11 i lokalplanbestemmelserne.

BESTEMMELSER

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre at:

- området som består af 36 boliger placeret som rækkehuse i 5 blokke, opretholdes som en homogen rækkehusbebyggelse.
- der er mulighed for opførelse af mindre bygninger, som udhuse, overdækkede terrasser
- eksisterende deklaration erstatte med nye tidssvarende bestemmelser der sikrer bebyggelsen, men også muliggør begrænsede ombygninger.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen, afgrænses som er vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matrikelnr:

1 cr, 1 cs, 1 ct, 1 cu, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 cø, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 bu, 1 bv, 1 bx, 1 by, 1 bz, 1 bæ, 1 bø, 1 cq, 1 cp, 1 co, 1 cn, 1 cm, 1 cl, 1 ck, 1 ci, 1 ca, 1 cb, 1 cc, 1 cd, 1 ce, 1 cf, 1 cg, 1 ch, 1 bt, 1 dv, 1 dx, 1 dy, Tokkekøb Hegn, Blovstrød.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2

Der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

3.3

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

- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykninger eller sammenlægninger.

§ 5 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Eksisterende veje til lokalplanområdet fastholdes.

5.2

Eksisterende stier i lokalplanområdet fastholdes.

5.3

Eksisterende parkeringsarealer fastholdes og kan udvides som vist på kortbilag 2.

5.4

På hver parcel skal der mindst etableres en parkeringsplads.

5.5

Fællesparkeringspladser forbeholdes parkering og må som sådan ikke benyttes til oplag, langtidsparkering af campingvogne, trailere o. lign.

§ 6 LEDNINGSANLÆG OG ANTENNER

6.1

Forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.

6.2

Parabolantenne kan opsættes med en højde på 1. meter, målt fra parabolens overkant. Parabolen skal placeres så den ikke er synlig fra vej eller naboarealer.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG UDSEENDE

7.1

Blokkene A, B, C, D, og E , kortbilag 2, skal fremstå med facader i blank mur, gul teglsten med skrab- eller tilbageliggende mørtelfuge.

7.2

Tage skal fremstå med listedækning med sort tagpap.

7.3

Tagrender skal være skjulte.

7.4

Sternkanter, vindskeder og gavltrekanter skal fremstå i sort træværk eller i den oprindelige mørkebrune farve.

7.5

Vinduer og døre skal fremstå malet i ensfarvet hvid. Vinduesrammer kan dog malet mørkebrune.

7.6

Garage og bryggers må inddrages i boligarealet ved ombygning. Facadeændringer heraf skal harmonere med bebyggelsens karakter jf. pkt. 7.1 til 7.5.

7.7

Der må på hver parcel opføres et udhus (f.eks. bryggers, vaskerum, værksted mm.) mod nord i henhold til principtegning bilag 3 og 3A. Tagflade skal have samme hældning som hovedhus og tagbeklædning, stern og vindskeder skal udføres i konstruktion og farve som hovedhus.

Facader må udføres som trækonstruktion med lodret mørkebrun/sort træbeklædning. Døre og evt. vinduer i udhuset skal også sortmales eller have samme farve som øvrige døre/vinduer på parcellen. Udhuset må ikke være større end 12 m².

7.8

Der må på hver parcel opføres tilbygning med anvendelse som overdækket terrasse eller udestue.

Tilbygningen må højst udgøre 20 m². Tilbygningen kan opføres inden for byggefeltene som anført på bilag 4 og 4A.

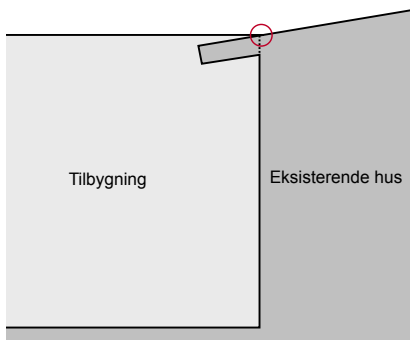
Facade mod naboskel skal fremstå i blank mur, gul teglsten som eksisterende bebyggelse. Stern og vindskeder ligeledes som eksisterende bebyggelse.

Taghøjde skal følge princippet på figur 1. Som tagmaterialer kan bruges sort tagpap eller glas eller en kombination af disse.

Tilbygning ved gavle på enderækkehuse kan udføres som en forlængelse af hovedhusets tagprofil og tagdækning. Forlængelsen skal udføres som åben stolpekonstruktion. Se byggefelt på bilag 4 og 4A.

7.9

Ved etablering af skorstensrør til pejs og brændeovn skal denne gennemføres i tag syd for tagryggen. Rør over tag skal være sort stål og være med gnistfang. Skorstensrør skal opsættes min. 2,5 meter fra naboskel.



Figur 1 Princip snit

7.10

Det er på hver parcel tilladt at opføre ét fritliggende småhus på havesiden syd for boligen. Småhuset kan opføres indenfor byggefeltene som vist på bilag 5 og 5A.

Huset skal opføres som trækonstruktion med lodret mørkebrun/sort træbeklædning. Tagbeklædning skal være tagpap. Døre og evt. vinduer i småhuset skal have samme farve som selve huset. Taghældning skal svare til hovedhuset. Bygningshøjden på småhuset må ikke overstige 2,5 m og småhuset må ikke være større end 10 m². Huset kan dog også udføres i glas som drivhus.

7.11

Det er tilladt at foretage en udvendig efterisolering af tag på boligerne. Den efterisolerede tagflade skal fremstå med listedækning og tagpap som tagbeklædning generelt. Udhæng ved facader og gavle må ikke øges i konstruktion som følge af efterisoleringen. Efterisoleringen afsluttes ved facadeflugt. Se bilag 6 og 6A.

7.12

På parcellerne i blok D, der har vejadgang fra syd for liggende adgangsvej, må opføres én carport på op til 18 m². beliggende i ejendommens indkørsel bag vejskel. Se bilag 7 og 7A.

Carporten kan opføres i en åben mørkebrun/sortmalet trækonstruktion. Garagetaget tillades udført som fladt tag med en hældning på højst 5 grader i forhold til det vandrette plan. Taget kan belægges med profilerede stålplader eller beklædes med tagpap. Carportens højde må ikke overstige 2,5 m.

7.13

Eventuelle ovenlys i blokke A, B, C, D, E udføres i glas og med sort karm. Ovenlyset etableres i plan med taget, men så der sikres en hældning på 15 grader.

Der må ikke etableres solvarme anlæg på taget.

7.14

Skiltning og reklamering ved drift af virksomhed fra beboelsen kan udføres i en størrelse på max. 30 x 30 cm. Skilte kan være belyste, men må ikke være udført som lysende skilte. Skiltningen skal monteres direkte på facaden.

7.15

Der kan opføres et maskinhus i forlængelse af blok E. Dette skal ske på det på kortbilag 2 anviste byggefelt. Tilbygningen skal fremstå i blank mur, gul teglsten som eksisterende bebyggelse eller beklædes med sortmalet træ. Tagbeklædning, stern og vindskeder ligeledes som eksisterende bebyggelse.

7.16

I facade mod nord kan der i henhold til bilag 8 og 8a udføres karnap inden for tagudhæng.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

8.1

Lokalplanområdet er fredet og anvendelse af ubebyggede arealer skal ske i overensstemmelse med denne fredning.

8.2

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig gene for naboerne. Maksimumhøjde for beplantning i have er 5 meter.

Større buske og træer må ikke plantes nærmere skel end 1,5 meter.

8.3

Hegn mellem de enkelte parceller, mod fællesarealer og mod offentlige veje og stier skal være bøgehæk. Hegn i parcellernes skel må maksimalt være 1,8 meter.

8.4

I naboskel syd for boligerne er det tilladt at opføre en hegnsmur i gule teglsten som eksisterende facader, højde 1,8 meter og maksimal længde 4,3 meter fra eksisterende facade.

8.5

Udendørs belysning på bygning eller i have skal udføres med afskærmet armatur.

Belysning skal være med en lyskilde, som ikke vil være til gene for øvrige beboere.

§ 9 GRUNDEJERFORNING

9.1

Samtlige grundejere i lokalplanområdet er forpligtiget til at være medlem af Sortemose Skov Grundejerforening

§ 10 OPHÆVELSE AF TINGLYSTE DOKUMENTER

10.1

Deklaration nr. 178 om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst den 6. december 1960, begæres afløst for de af lokalplanen omfattede matr.nr.

10.2

Deklaration nr. 17 om bebyggelse, benyttelse mv., tinglyst den 9. marts 1962, begæres afløst for de af lokalplanen omfattede matr.nr.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, 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.

11.2

Byrådet kan dispensere 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 mfl., medmindre byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

11.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

11.4

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

PÅTEGNING OM VEDTAGELSE

Forslaget er vedtaget af Allerød Byråd den 20. september 2006

Eva Nejstgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Allerød Byråd den 20. juni 2007

Eva Nejstgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 3. juli 2007

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omhandler rækkehusbebyggelsen »Sortemosen«, der ligger ved krydset Nymøllevej / Sortemosevej, Allerød.



I tilknytning til lokalplanområdet er der moseområder, hvorfra bebyggelsen har fået sit navn.

Bebyggelsen er opført i 1962 og ligger indenfor 300 m skovfredningslinien mod Tokkekøb Hegn. Allerede da bebyggelsen blev opført var området fredet, det skete med en kendelse tinglyst i 1941. En tilladelse fra Naturfredningsnævnet for Frederiksborg Amt, fra 8. december 1960, godkendte dog den nuværende bebyggelse i området. Dette skete med henvisning til at der blev udarbejdet en deklaration for området, der skulle bevare resten af det fredede område og regulere bebyggelsens omfang og udseende.

Deklarationer

Der eksisterer to deklarationer for området, lyst henholdsvis d. 6. december 1960 og 9. marts 1962. Sidstnævnte deklaration beskriver blandt andet at rækkehusene ikke må forandres ved ombygning sådan at den ensartede facade ændres. Den indeholder desuden beskrivelse af taget og farver på døre og vinduer. Udover dette er der bestemmelser om antenner, hegn, fælleshegn, haver, skiltning, parkering, veje mm. Hensigten med deklarationen var at bevare bebyggelsen i dens oprindelig arkitektoniske udtryk.

Grundejer, grundejerforening, byrådet og Fredningsnævnet er påtaleberettiget.



Den omkringliggende skov består primært af løvtræer og enkelte fyrretræer.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanudarbejdelsen har taget udgangspunkt i et specifikt ønske fra Sortemose Skov Grundejerforening om udarbejdelse af en ny lokalplan, som erstatning for deklarationerne tinglyst i 1962. De eksisterende deklarationer opleves af beboerne som meget restriktive og utidssvarende.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om, at fastlægge fremtidige muligheder for tilbygninger af de enkelte boliger. Disse muligheder ønskes beskrevet i en lokalplan, så bebyggelsens ensartede udtryk stadig kan opretholdes.



Bebyggelsen set fra Sortemosevej.



Sortemose bebyggelsen set fra ankomst til området.



Bebyggelsens sorte tage ses tydeligt fra fællesarealet.



Bøgehække i forskellige højder skaber ensartede vejforløb i bebyggelsen

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger tæt på S-banen, kun få minutter fra Allerød Station, men har alligevel et særdeles naturnært og skovagtigt præg.

Terrænet i området er let kuperet med sumpe i lavningerne. Tidligere blev der gravet tørv i mosen, disse tørvegrave er efterhånden ret tilgroede, der er dog enkelte damme tilbage. Mod øst hvor beplantningen er højest, går den over i stats-skoven Tokkekøb Hegn og områdets synes i dag forbundet med dette, dog adskilt af Nymøllevej.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er en rækkehusbebyggelse der består af 36 boliger fordelt på 5 »blokke« i én etage. Rækkehusene er placeret forskudt i fire rækker og beliggende i en lysning i den sydligste del af Tokkekøb Hegn. Rækkehusene er placeret med gavlene mod øst og vest og med haver mod syd. Ankomsten sker primært fra nord (bortset fra blok D) hvor der også er garage/parkeringsplads.

Nord for bebyggelsen er der et større fællesareal, der hen-ligger som plæne med klippet græs. Der er her et mindre legeområde, ligesom der er opsat fodboldmål.

Bebyggelsen er opført i gule sten, taget er belagt med tag-pap. Døre og vinduer har oprindeligt været malet mørkebrune, men i dag fremstår de i forskellige farver, primært hvid, grå, sort og den oprindelige mørkebrune farve.

Siden 1966 har kommunen modtaget ansøgninger til om- og tilbygninger. Nogle ansøgninger har fået kommunal godkendelse og er blevet udført, andre har modtaget afslag med henvisning til at forslaget stred imod bygningsreglement og deklARATIONEN for området. Anmodningerne har primært om-handlet etablering af brændeovne, udvidelse af boligen og tilladelse til at opføre skure og udhuse.

Om- og tilbygninger har ændret bebyggelsens udtryk fra meget ensartet til mere varieret og knap så homogent som bebyggelsen er tænkt. Især opleves forskellige farver på døre og vinduesrammer i den samme »blok« som forstyrrende på bebyggelsens helhed. Skure og andre tilbygninger



De oprindelige rækkehuse er flere steder blevet tilført tilbygninger af forskellig art.

i forskellige udformninger og farver påvirker også områdets stramme, men harmoniske udtryk.

Veje og trafik

Adgangen til bebyggelsen sker ad vejen »Sortemosen« der kobler sig på Nymøllevej. Der er udover denne vej en stiforbindelse der også har forbindelse til Nymøllevej.

Den sydvestlige del af bebyggelsen ligger tæt på krydset Nymøllevej / Sortemosevej, men hegn og beplantninger skaber en vis visuel afstand til trafikken.

Der er på bebyggelsens interne veje etableret trafikdæmpende foranstaltninger i kraft af vejbumper.



De høje hække og skoven i baggrunden skaber en grøn ramme om bebyggelsen.

Beplantning

Bebyggelsen ligger i en lysning i et fredet område der ligger i forbindelse med »Tokkekøb Hegn«. Skovens beplantning består af blandede løvtræer, men også med en hel del karakteristiske fyrretræer.

Skoven ligger helt tæt på bebyggelsen og nogle steder åbner haverne op mod skovbeplantningen. Andre steder er haverne afskærmede af bøgehække, der er et gennemgående beplantningselement og er som sådan med til at binde bebyggelsen sammen. Hækkene varierer i højde, men fremstår alligevel som et harmonisk og væsentligt landskabeligt træk.



Oprindeligt har bebyggelsen haft et helt ensartet udtryk med gule sten, sort tag og vinduer og døre malet mørkebrune.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder et generelt udstykningsforbud, men præciserer derimod de muligheder der er for til- og ombygninger. Baggrunden for dette er et ønske om at sikre bebyggelses ensartede udtryk på trods af ændringer af de enkelte boliger. Meningen er at de individuelle forandringer af boligen tager udgangspunkt i nogle fælles principper, der på den måde bevarer bebyggelsens karakter og kvaliteter.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen ophæves den eksisterende deklaration og erstattes af lokalplanens bestemmelser. Dette skal gøre det enklere at administrere forandringer i området, men også sikre at forandringer sker under hensyntagen til bebyggelsens særlige kvaliteter, så disse ikke udviskes.



Varmecentralens skorsten der rager op over den lave bebyggelse

Forsyning

Området er omfattet af Allerød kommunes spildevandsplan. Spildevand føres til Lillerød rensningsanlæg.

Bebyggelsen i lokalplanområdet bliver forsynet fra egen varmecentral. Denne tilhører Sortemose Skov Grundejerforening.



“Gæsteparkering” er etableret flere steder i bebyggelsen, ofte under nogle store træer.

Forhold til anden planlægning

I 2006 udgjorde HUR's Regionplan 2005 det overordnede grundlag for den kommunale planlægning. Dele af Regionplan 2005 vil blive erstattet af Fingerplan 2007, der som fastlagt i planloven indeholder bindende regler for byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, transportkorridorer, trafik- og forsyningsanlæg, som er særlige for hovedstadsområdet. Den resterende del af Regionplan 2005 med retningslinier for bl.a. landområdet, vand, støj mv. vil ligeledes få retsvirkning som et landsplandirektiv, men vil blive ophævet i takt med, at kommunerne i 2009 vedtager nye kommuneplaner

Regionplan 2005

Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet er udpeget som »værdifuldt landskab«. Det er sket for at bevare smukke og karakteristiske landskaber. Herunder særligt at sikre større uforstyrrede landskaber og at sikre befolkningens mulighed for et varieret udbud af landskabelige oplevelser.

Udpegningen af de værdifulde landskaber er sket på baggrund af en registrering af de terrænformer, naturområder og kulturelementer, som har betydning for den visuelle oplevelse af landskabet - hvor de forskellige landskabstyper fremtræder mest helstøbt og uforstyrret.

Kommuneplan 1997-2009

I hovedstrukturplanen i Allerød Kommuneplan 1997 - 2009 er lokalplanens område udlagt som boligområde.

I rammerne for lokalplaner er lokalplanområdet udlagt som boligområde hvor bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom højst må være 40 og bebyggelsens højde ikke må overstige 4 m over det omgivende terræn.

Fredning

Hele lokalplanområdet og nærliggende område øst for, er af Overfredningsnævnets kendelse af 19. februar 1940 og 6. december 1940 udnævnt som fredet.

Dette er gjort for at bevare moseområdet og dets tilstand. Fredningen rummer blandt andet forbud mod skilte, oplag, plankeværk, teltpladser og jagt i området. Afløb af spildevand til mosen må kun ske efter en, af sundhedsmyndighederne, godkendt rensning. Fredningen giver dog mulighed for etablering af en 2 meter bred sti fra Sortemosevej i nærheden af mosens østlige skel til Tokkekøbvej.

Naturbeskyttelsesloven

§ 17 Skovbyggelinie

Lokalplanens ejendomme ligger inden for 300 m skovbyggelinien og bygningssager skal behandles som dispensationssager i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17.

Allerød Kommune er myndighed på området.

Hvad er en miljøvurdering

Læsevejledning

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2005) skal lokalplaner under udarbejdelsen, have gennemført en vurdering af de sandsynlige indvirkninger på miljøet. Hvis det vurderes at der er væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljørapport.

Ved miljøvurdering af lokalplaner anvendes en procedure som beskrevet nedenfor.

Screening

Indledningsvis undersøges det om lokalplanen i henhold til loven skal miljøvurderes.

Hvis planmyndigheden vurderer at der skal gennemføres en miljøvurdering påbegyndes scoping.

Hvis planmyndigheden vurderer at der ikke skal miljøvurderes, sendes denne indstilling i høring hos interne og eksterne myndigheder, der kan have berøring med lokalplanområdet. Hvis de er enige i at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, skal dette begrundes og offentligt bekendtgøres i lokalplanforslaget.

Denne lokalplan er ikke miljøvurderet.

Indledende screening (fase 1)			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Pkt. 1: Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4		x	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		x	

Hvis planen ikke er omfattet af pkt. 1 eller pkt. 2 skal der undersøges om planen er omfattet af lovens bilag 2.

Indledende screening (fase 1)			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning ?		x	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning, i forhold til størrelse, geografiske udbredelse, varighed og deres indbyrdes påvirkning, væsentlig. Samt har planen væsentlig betydning for menneskers sundhed og miljøtilstanden ?		x	
Påvirkninger planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, kulturarv, og overskrider den grænseværdier ?		x	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder ?		x	

Det vurderes efter ovennævnte kriterier at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

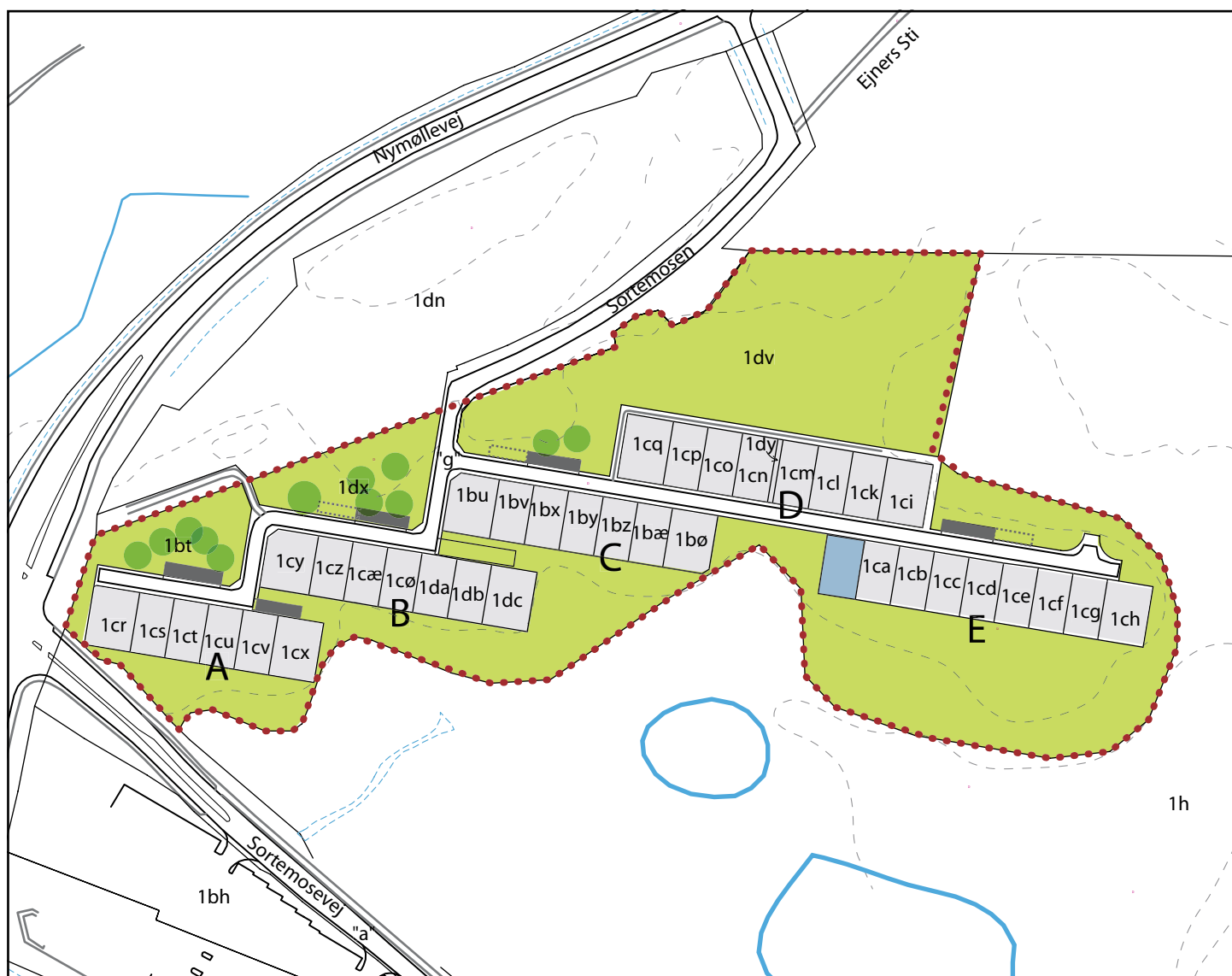


Kortbilag 1: Oversigtskort

1:5000

0 20 100 200m

- Lokalplanafgrænsning
- ☐/☐ Sø - vandløb / mose
- Skov
- Bebyggelse
- Fredet område

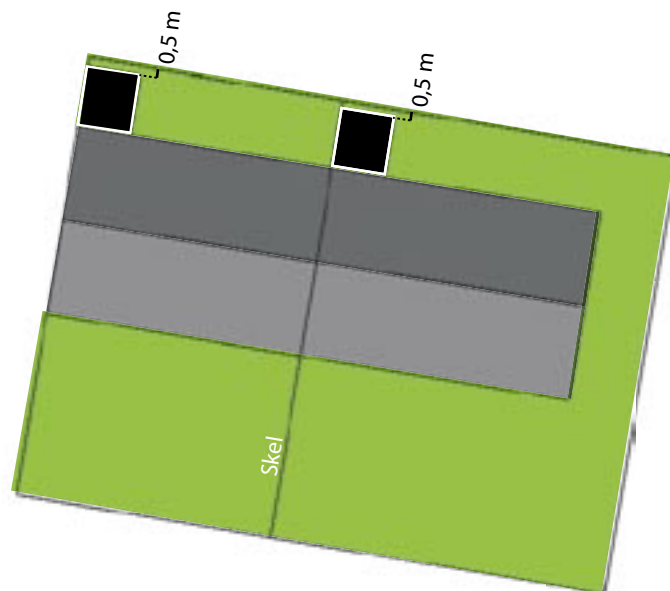


Kortbilag 2: Matrikelkort

1:2500

0 10 50 100m

- Lokalplanafrænsning
- ☐/☐ Sø - vandløb / mose
- ☐ Matrikler (Inden for hvilke tilbygninger må finde sted)
- ☐ Fællesområde
- ☐ Parkering
- ☐ Fremtidig parkerings udvidelse
- ☐ Byggefelt for maskinhus

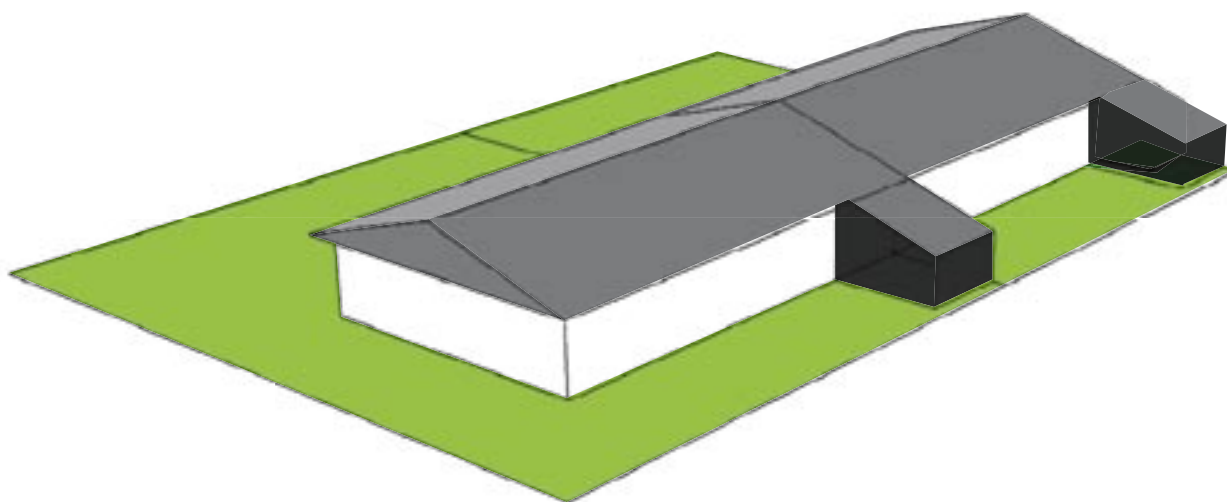


Byggefelt for udhuse 1:400

Tallene angiver afstand fra byggefelt, markeret med hvid streg, til matrikelgrænse eller bygning.

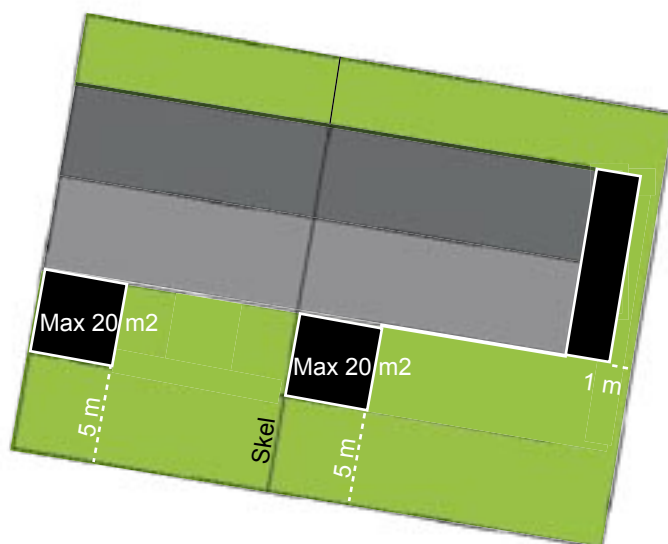


Bilag 3A



**Byggefelt for udhuse
3D**

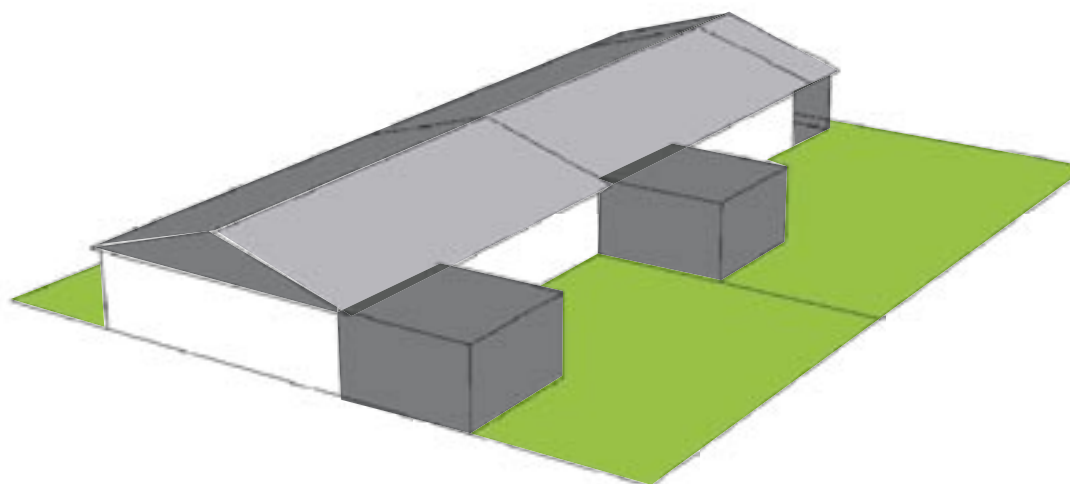
Bilag 4



Byggefelt for tilbygninger 1:400

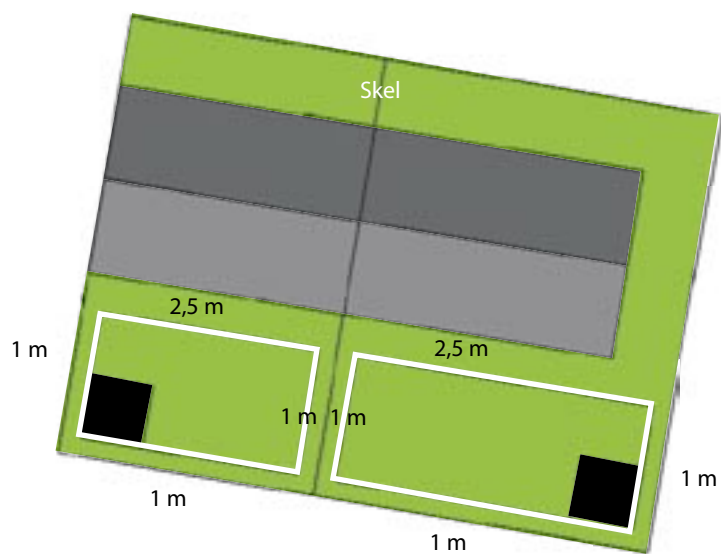
Tallene angiver afstand fra byggefelt, markeret med hvid streg, til matrikelgrænse eller bygning.

Bilag 4A



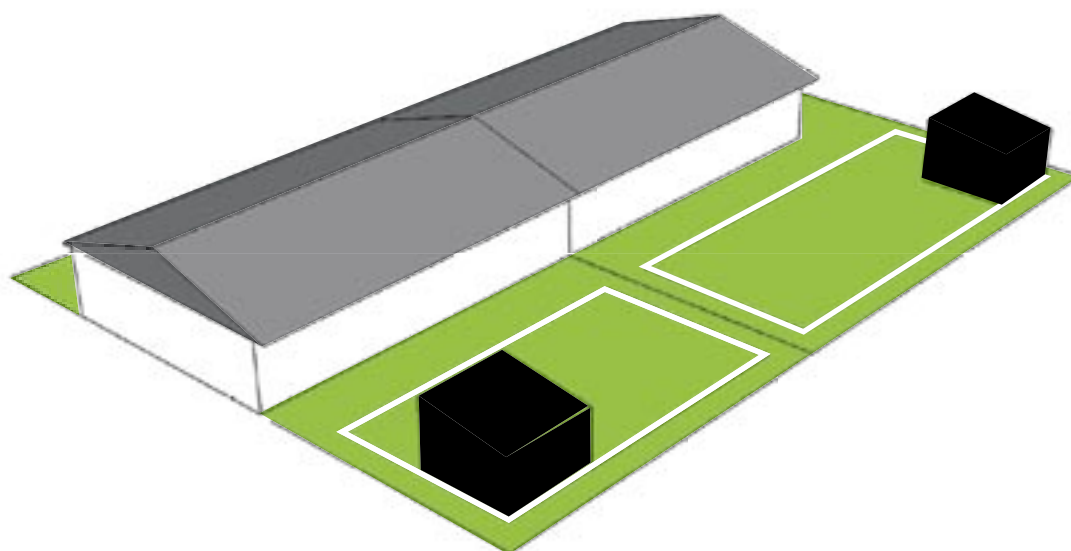
Byggefelt for tilbygninger

3D



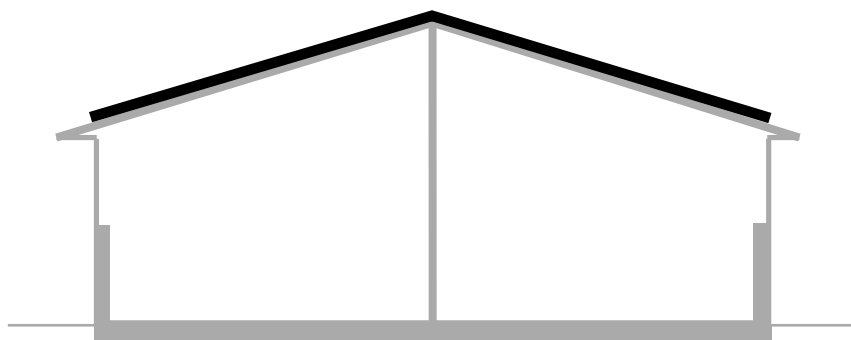
Byggefelt for småhuse 1:400

Tallene angiver afstand fra byggefelt, markeret med hvid streg, til matrikelgrænse eller bygning.

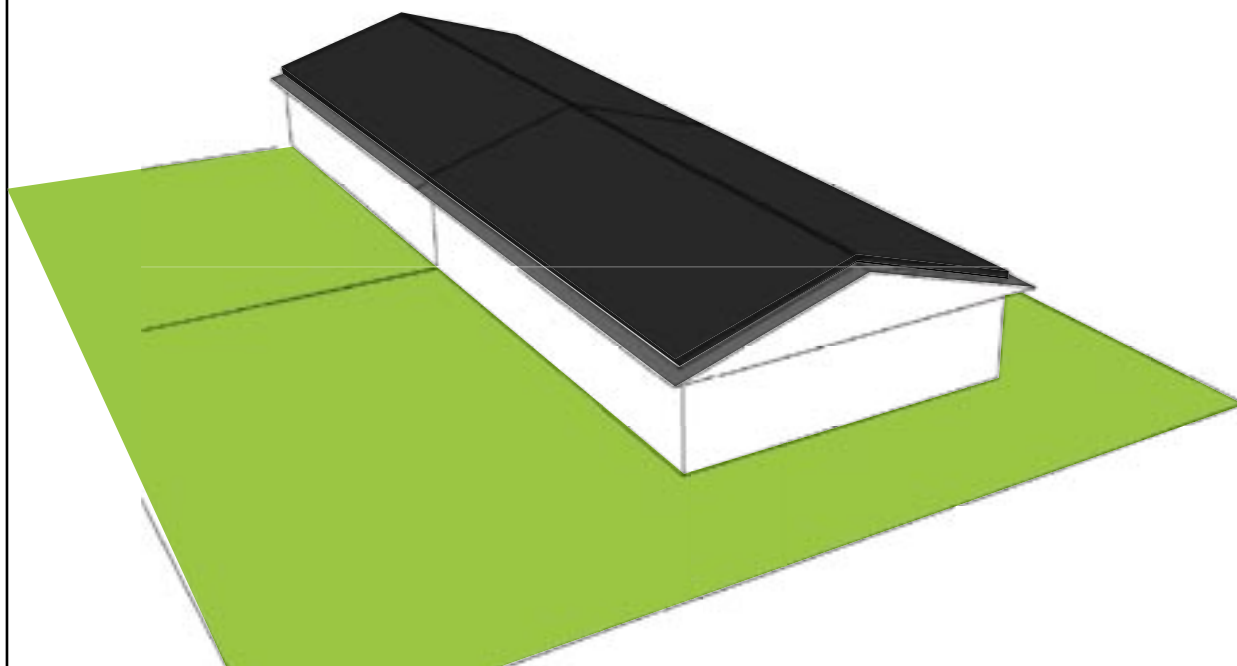


Byggefelt for småhuse

3D

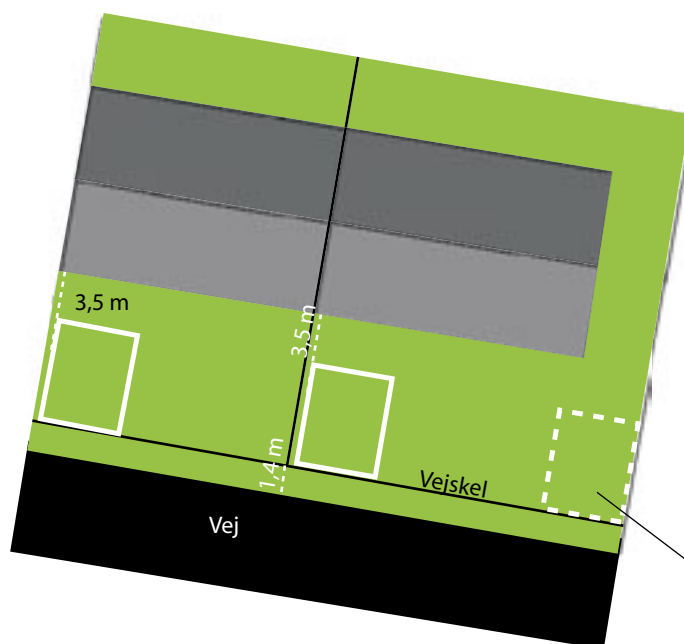


Tagisolering
Principsnit



Tagisolering
3D

Bilag 7

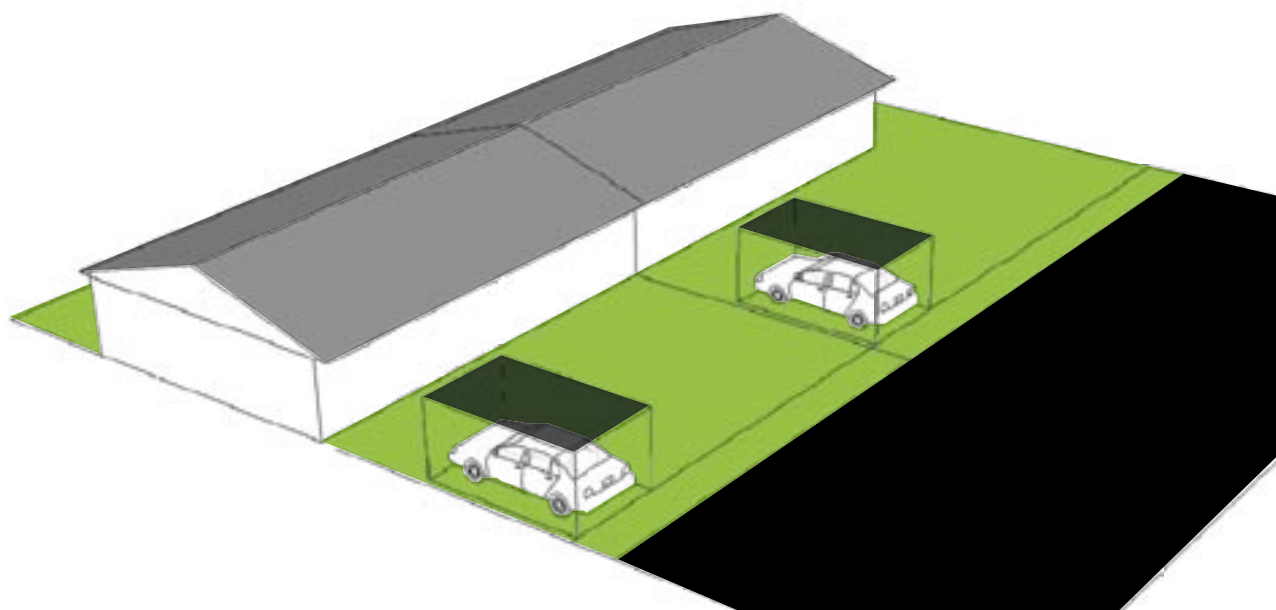


Byggefelt for carport, blok D 1:400

Tallene angiver afstand fra byggefelt, markeret med hvid streg, til matrikelgrænse eller bygning.



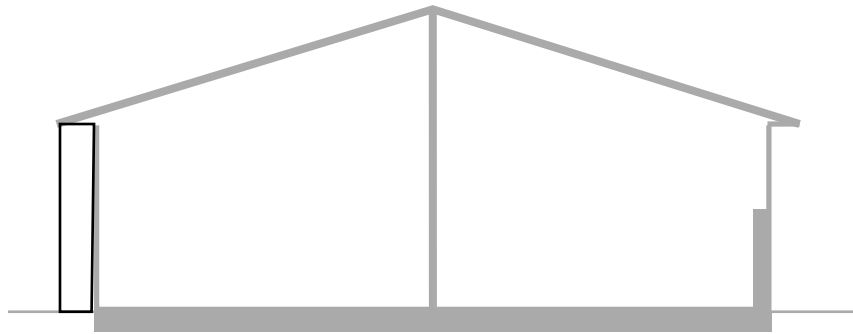
Bilag 7a



Byggefelt for carport, blok D

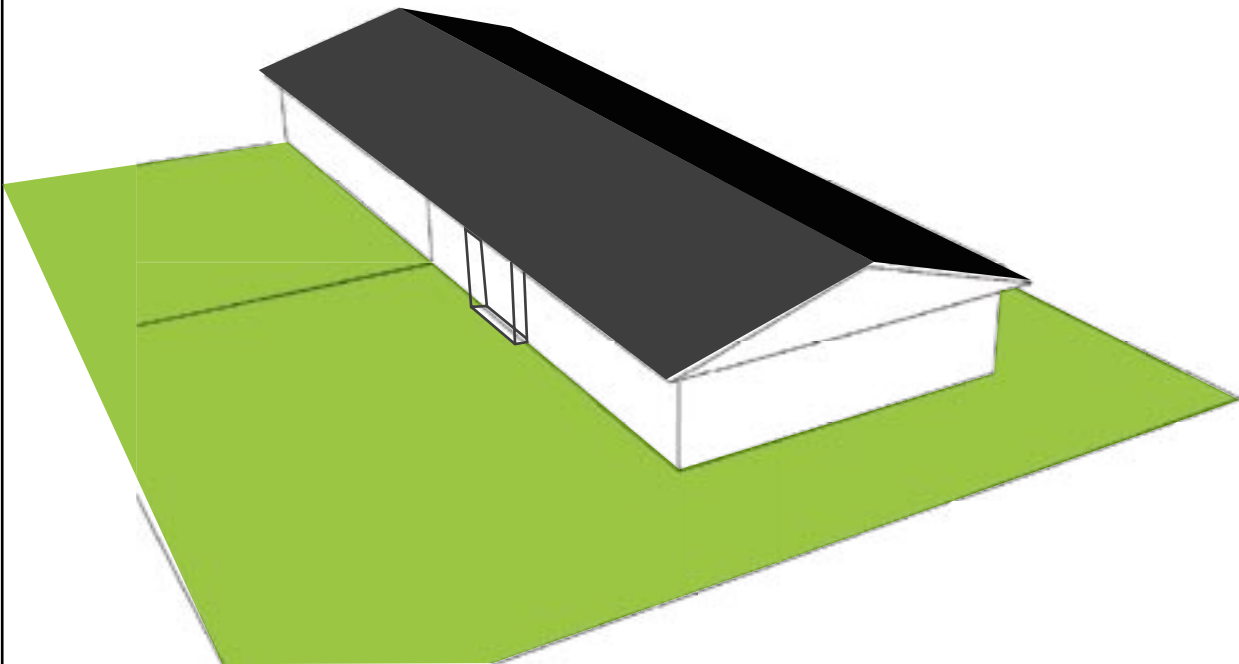
3D

Bilag 8

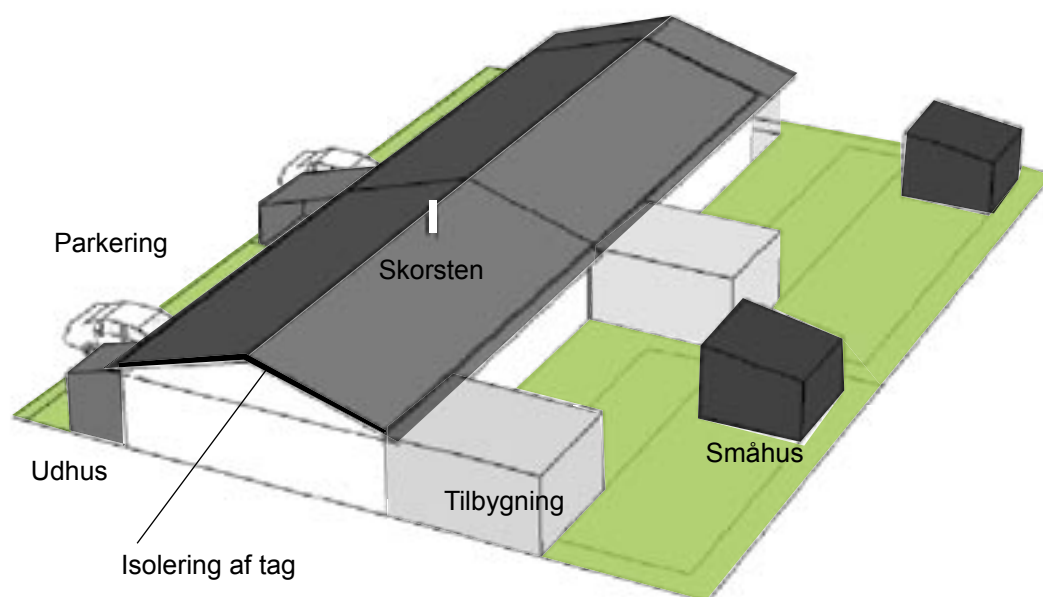


Karnap
Principsnit

Bilag 8a



Karnap
3D



Visualisering af alle tilbygnings muligheder på hver matrikel
3D