FORSLAG

LOKALPLAN 292

KATTEHALE LANDSBY

**Indeholder forslag til til-
læg til Kommuneplanen
1997-2009**

ALLERØD KOMMUNE

FORVALTNINGEN 2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan? 2
Hvorfor udarbejdes en lokalplan? 2
Hvordan er fremgangsmåden? 2
Forslagets midlertidige retsvirkninger 3
Offentlige fremlæggelse af lokalplanforslag og forslag til tillæg til kommuneplanen 1997-2009 3
Indsigelsesfrist 3

BESTEMMELSER 4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL 4
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS 4
§ 3. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE 5
§ 4. UDSTYKNINGER 5
§ 5. VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD 5
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 6
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 6
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING 7
§ 9 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 7
VEDTAGELSESPÅTEGNING 8

REDEGØRELSE 9
Baggrund for lokalplanen 9
Lokalplanområdets beliggenhed 9
Lokalplanens indhold 10
Lokalplanens forhold til anden planlægning 10
Fredningsinteresser mm. 11
Tilladelser fra andre myndigheder 12

FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN 1997-2009

Denne lokalplan er udarbejdet af Dybbro & Haastrup ApS, arkitekter og byplanlæggere, i samarbejde med forvaltningen i Allerød Kommune.

FORORD

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Byrådet har ret til at på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

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 særskilt afsnit herom.

Indenfor de mindst 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved Byrådets vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan byrådet vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se § 10 i lokalplanbestemmelserne.

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Offentlige fremlæggelse af lokalplanforslag og forslag til tillæg til kommuneplanen 1997-2009

Planforslagene kan ses i den normale åbningstid på følgende steder:

- Rådhuset, Frontservice
- Kommunens biblioteker

Planforslagene kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagenes indhold rettes til Forvaltningen, tlf. 48100267. Forslagene kan også ses på Allerød Kommunes hjemmeside: www.alleroedkommune.dk

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af planforslagene at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning. Lokalplanforslaget og forslaget til tillæg til kommuneplanen er fremlagt i 8 uger fra den 12 april 2005 til den 7. juni 2005

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til planforslagene eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Byrådet, Allerød Kommune inden den 7. juni 2005.

Allerød Kommune
Rådhusvej 1
3450 Allerød
kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18.august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre

at ejendomme kan ændre status fra sommerhuse til helårsbebyggelse, men at der herudover kun etableres 1 ny bolig

at ønsker om en begrænset bebyggelse i området kan imødekommes, dog under hensyn til beskyttelse af landskaber nær søer, skovbryn og fredede områder

at områdets karakter af naturskønt landområde med fritliggende boliger med lav bebyggelsestæthed fastholdes samt

at Kattehalevejs karakter af smal landsbygade uden fortove og vejbelysning opretholdes.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 41be, 41bf, 41bg, 41bk, 41bo, 41bp, 41bs, 41bt, 41bv, 41bx, 41bæ, 41bø, 41ca, 41cd, 41ce, 41cf, 41cg, 41ch, 41ci, 41cs, 41cx, 41cy, 41db, 41dc, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l og 41m, Blovstrød By, Blovstrød samt alle parceller, der efter 1. januar 2005 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2
Området skal forblive i landzone.

§ 3. LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1
Området må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) og bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
Der må kun indrettes en bolig på hver ejendom.
Efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde kan sommerhuse overgå til helårsanvendelse hvis byggelovens krav hertil overholdes.

3.2
Det med X mærkede område må dog kun anvendes til naturområde med mulighed for rekreativ udnyttelse, herunder eksisterende spejderhytte, og landbrugslignende formål.
Området må ikke bebygges.

§ 4. UDSTYKNINGER

4.1
Yderligere udstykning må ikke finde sted, men der kan stilles krav om sammenlægning af ejendomme i forbindelse med ændret anvendelse eller byggeri.

§ 5. VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1
Eksisterende veje A – B (Kattehalevej) og C – D (Lerbjergstien) opretholdes som privat fællesvej med en bredde på 4 meter og med dens nuværende beliggenhed.

5.2
Eksisterende sti e –f opretholdes, som vist på kortbilag 2.

5.3
Parkering skal foregå på egen grund.
Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25. Dog må etagearealet højst udgøre 160 m^2 incl. udhuse, garager samt småhuse under 10 m^2. Ved udregning af bebyggelsesprocenten medregnes småhuse under 10 m^2 tilsvarende til etagearealet.

6.2
Det med X mærkede område må ikke bebygges yderligere.

6.3
For bebyggelsen gælder:
- Bebyggelsen må kun bestå af huse i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- Facadehøjden må højst være 3 m og bygningshøjden højst 7 m.
- Facadehøjden på udhuse, skure og lignende må ikke overstige 2,5 m.

6.4
Bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende, må ikke etableres nærmere vejskel end 6 m.

6.5
Ingen form for bebyggelse må placeres indenfor de på kortbilag 1 med prikket signatur viste arealer.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1
Om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, hvad angår facadeudformning, tagformer, materialer og farver. Nye huse skal have facader af træ behandlet med brun eller sort træbeskyttelse eller skal være hvide pudsede eller vandskurede.

7.2
Udhuse, carporte, garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af karakter som ejendommens hovedhus, eller i trækonstruktion med bræddebeklædning, behandlet i farverne brun eller sort.

7.3
Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

8.1
De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges.

8.2
Hegning må kun ske med levende hegn og bør begrænses. Åbent dyrehegn omkring folde er dog tilladt.

8.3
Terrænregulering på mere end 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn, må kun foretages med Byrådets tilladelse.

8.4
Oplagring/ opbevaring af materialer, lystbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer og lignende, der efter Byrådets opfattelse virker skæmmende, kan kræves fjernet.

FODNOTE
I henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af naturlige søer hvis arealer er på over 100 m².

§ 9 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

9.1
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.

9.2
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).

9.3
I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

9.4
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.

9.5
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge- og planlovgivningen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 16. marts 2005.

Eva Nejstgaard
Borgmester

Peter Funder
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Efter planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til Kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Baggrund for lokalplanen

Kattehale fremtræder umiddelbart som en landsby beliggende i et attraktivt landskab, selv om der reelt og planteknisk er tale om et landområde med fritliggende sommer- og helårshuse.
En del af sommerhusene anvendes formentlig til helårsboliger, uanset at husene efter plan og byggelove har status som sommerhusområde.
For at skabe klarhed og som regelforenkling, ønsker Byrådet med lokalplanen at ændre området til helårsområde.
Som nævnt er der tale om et landskabeligt attraktivt område med betydelige bevaringsinteresser. Derfor åbner lokalplanen kun begrænsede muligheder for ny bebyggelse hovedsagelig som mindre udvidelser eller tilbygninger til eksisterende huse.
Områder nær søer, moser skove og fredede områder skal i overvejende grad friholdes for ny bebyggelse.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et blandet bolig- og sommerhusområde i kommunens sydøstlige landområde.

Kattehale er et landsbyagtig bysamfund syd for Kattehale Mose, beliggende mellem Ravnsholt Skov og Sønderskov.
Bebyggelsen knytter sig til Kattehalevej og er ligeligt fordelt på nord- og sydsiden af vejen. Væk fra vejen, i områdets nordlige og sydlige del, ligger sø- og moseområder.
Området er i overvejende grad et sommerhusområde idet der er dobbelt så mange sommerhuse som helårshuse.
Centralt i området, fordelt på 2 grunde, ligger en spejderhytte.
Bebyggelsen i Kattehale er meget blandet. Der er flere traditionelle villaer i 1½ etage, med pudsede facader, røde tegltage med halvvalm. Der er enkelte moderne huse med fladt tag og der er en del træhuse især blandt de nyere huse i området. Området er præget af skovagtig beplantning. Selve Kattehalevej er ganske smal med en 3 m bred småstensbelagt asfaltbelægning uden kantsten og med 2 x ½ m rabat.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at åbne mulighed for at områdets sommerhuse kan overgå til helårsbebyggelse. Eksisterende bebyggelse kan ifølge planen udvides til højst 160 m^2 incl. udhuse, garager mm. Muligheden for at anvende den enkelte ejendom som sommerhusområde opretholdes dog, idet der her er tale om eksisterende lovlig anvendelse.

Nuværende ubebyggede landområder skal i hovedtrækkene opretholdes og må ikke bebygges. Der må ikke foretages udstykninger og der må kun placeres 1 ny bolig i området, udover de sommerhuse der kan overgå til helårsboliger. De nuværende vejforhold opretholdes og der indgår en sti ved områdets østskel.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

I den gældende kommuneplan 1997 – 2009, er området udlagt til naturområde med mulighed for rekreativ udnyttelse og landbrugslignende formål. Der må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig i forbindelse med områdets drift og anvendelse og ny bebyggelse ikke må virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Anden anvendelse end den angivne forudsætter at der udarbejdes en lokalplan eller gives tilladelse i henhold til by- og landzoneloven. Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplanen 1997- 2009, som er placeret bagest i dette hæfte.

I regionplanen betegnes området som værdifuldt landskab med store fredningsinteresser. Det skal friholdes for ny bebyggelse og bymæssige anlæg.
Lokalplanen forudsætter, at lokalplanområdet medtages i Regionplan 2005 som landsby beliggende i landzone.

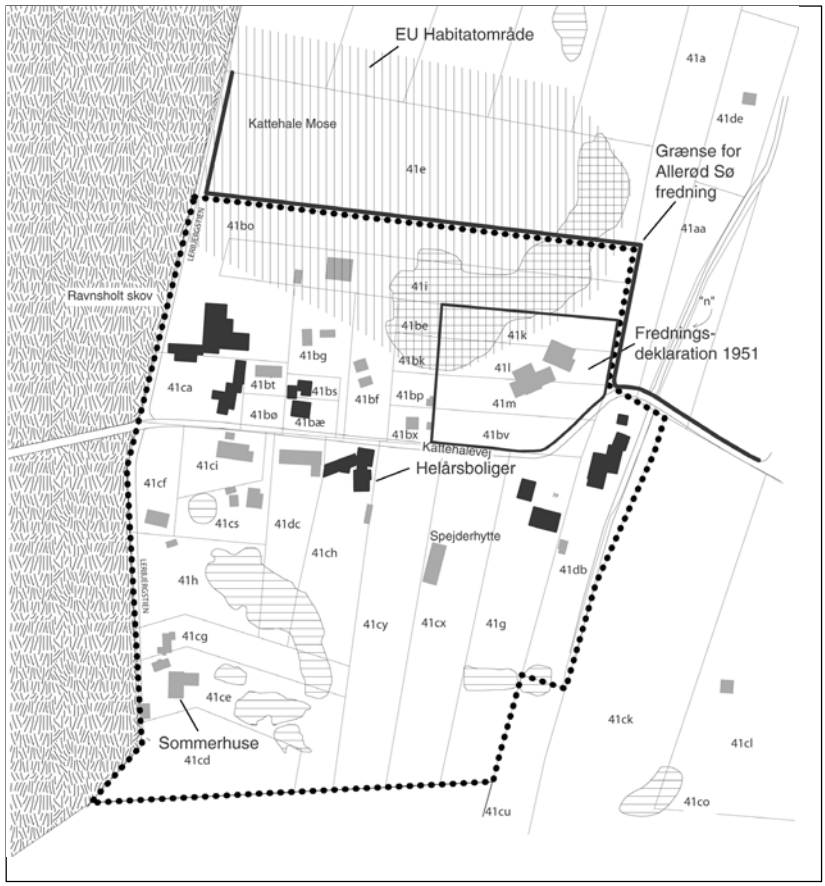
Fredningsinteresser mm.

Nord for landsbyen ligger en fredning (Allerød Sø og Kattehale Mose fredningen). Grænseområdet mod nord består her af 40-50 årig blandingsskov bestående af rødgran, birk, asp, bøg m.v. Der kan ifølge fredningsdeklarationen ske en fjernelse af yngre bøg og rødgran. Der skal tilstræbes et så stort naturskovspræg som muligt. Grænseområdet mod øst består af yngre løvskov og et åbent skovareal. Yderligere tilgroning skal her forhindres.

Et EU habitatområde (et beskyttet naturområde ifølge EU bestemmelser) omfatter den nordlige del af planområdet med vandhuller og mose. Det er levested for en række dyr og planter.

4 ejendomme nordøst for Kattehalevej er omfattet af en fredning hvoraf det bl.a. fremgår at opfyldning af søareal er forbudt og større ændringer i arealets bevoksning, ligesom ændringer af bebyggelsesforholdene, kræver amtets tilladelse.

Hele området er omfattet af skovbyggelinie. Det betyder at der ikke uden Amtets godkendelse kan opføres ny bebyggelse i området.

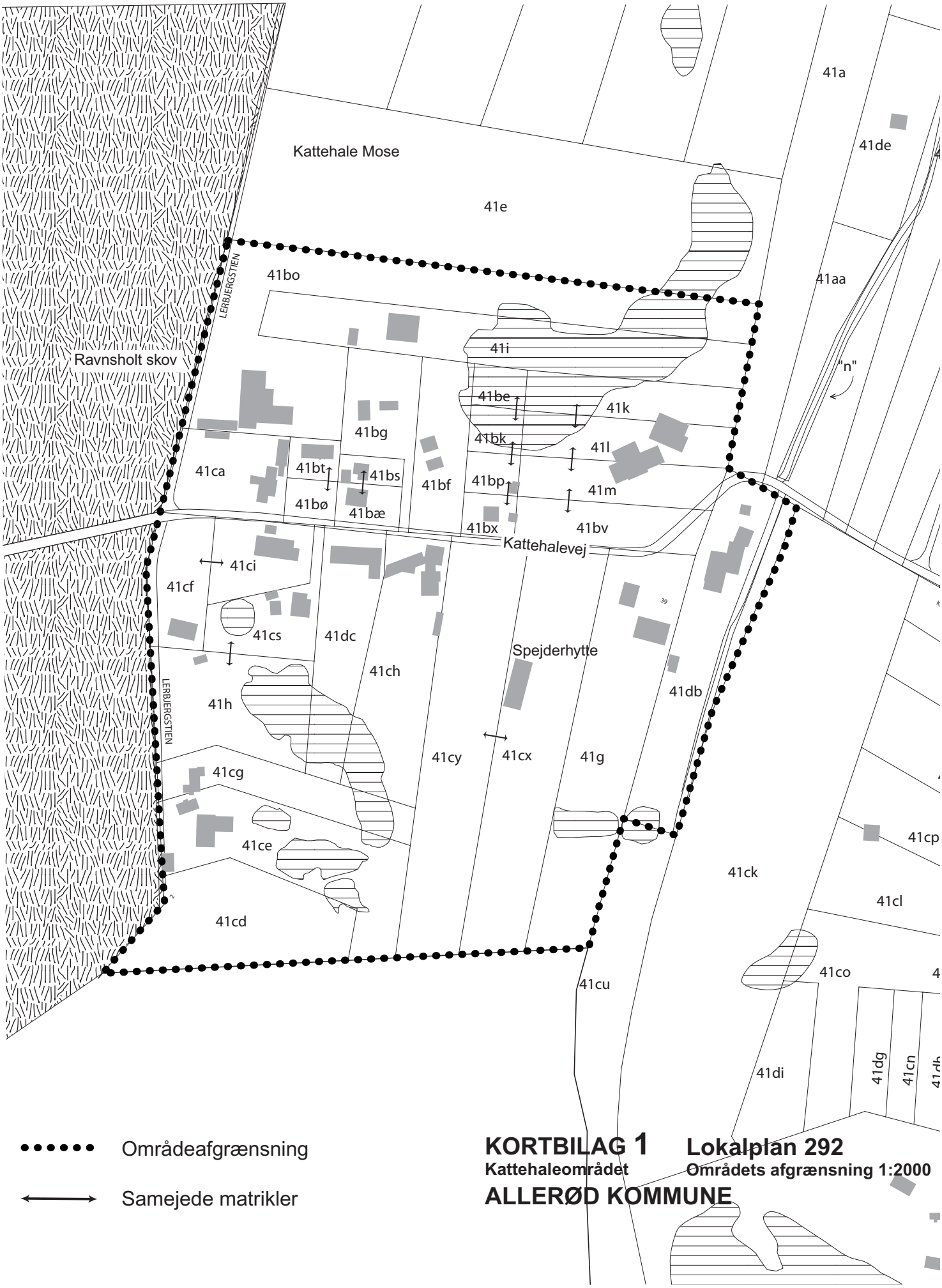


SPILDEVAND
Ifølge kommunens spildevandsplan, tillæg 2 om spildevandsafledning i det åbne land er Kattehale området udenfor kloakeret opland, dvs. at området ikke er forsynet med offentlig kloak.
Ifølge samme plan fremgår det, "Der er afsat i alt 4.4 mio. kr. til undersøgelse af spildevandsforholdene på enkelte ejendomme i det åbne land samt etablering af anlæg under Kloakforsyningen. Der tages udgangspunkt i etablering af individuelle renseløsninger, mens resultaterne af de nærmere undersøgelser kan betyde, at visse områder med fordel kan kloakeres f.eks. med tryksatte systemer."
Der er ikke fastsat, hvornår de nærmere undersøgelser af spildevandsforholdene skal laves i dette område.

Tilladelser fra andre myndigheder

NATURBESKYTTELSESLOVEN
Efter naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende indenfor en afstand af 300 meter fra skove. I forbindelse med denne lokalplan skal Frederiksborg Amt ansøges om, at skovbyggelinien reduceres, så den kommer til at følge landsbyafgrænsningen.

LANDBRUGSLOVEN
Ejendommen matr. nr. 41 cd er underlagt landbrugspligt. Jordbrugskommissionen skal forud for etablering af bebyggelse på matriklen, give tilladelse til at ophæve landbrugspligten på det pågældende areal, jf. landbrugslovens § 4 stk. 1.



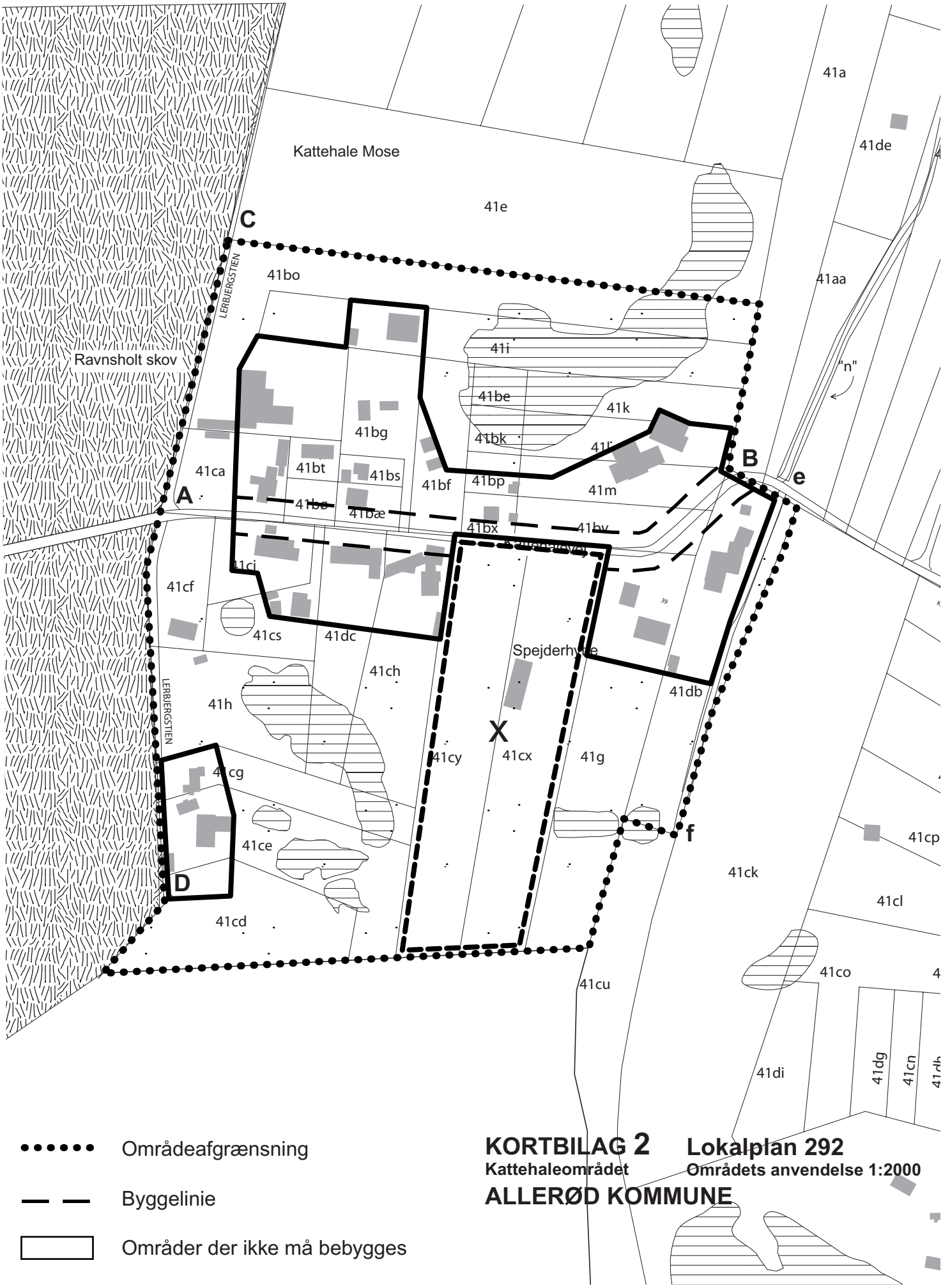
Områdeafgrænsning

Samejede matrikler

KORTBILAG 1 **Lokalplan 292**

Kattehaleområdet **Områdets afgrænsning 1:2000**

ALLERØD KOMMUNE



Områdeafgrænsning

Byggelinie

Områder der ikke må bebygges

KORTBILAG 2 **Lokalplan 292**

Kattehaleområdet **Områdets anvendelse 1:2000**

ALLERØD KOMMUNE

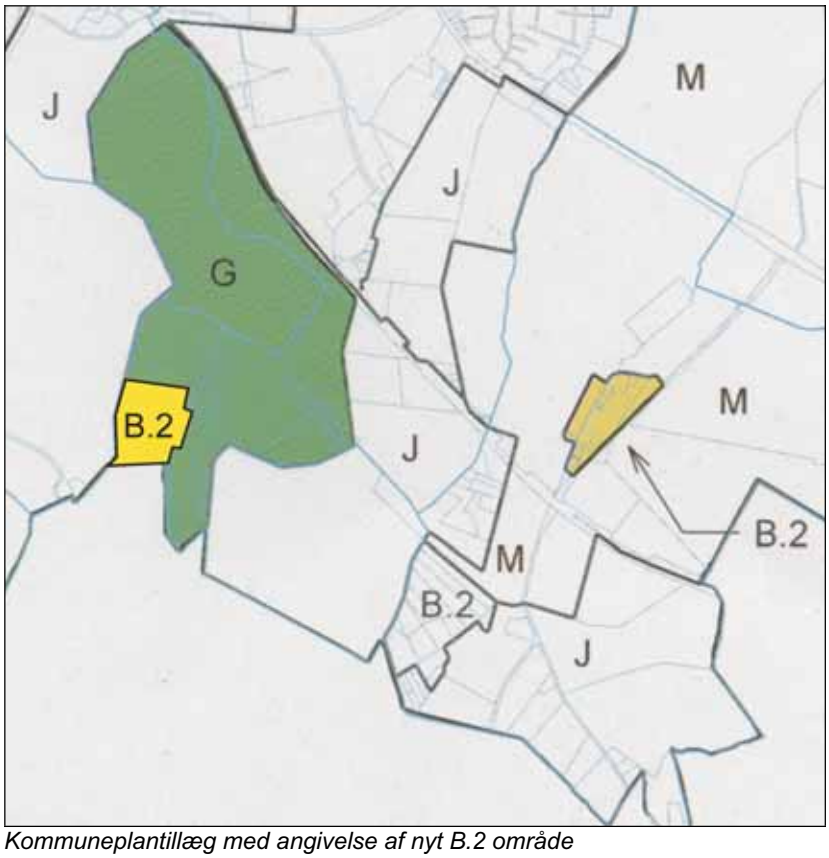
Kommuneplan 1997-2009

FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN 1997-2009

Formålet med kommuneplanændringen er at udlægge lokalplanens område til boligformål i landzone.

Derfor ændres kommuneplanen, så en mindre del af område G (grønne områder) overføres til B.2 (bevaringsværdigt byområde) med følgende bestemmelser:

I områder betegnet B.2 må bebyggelsesprocenten højst være 25 for den enkelte ejendom, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter over det omgivende terræn.



Kommuneplantillæg med angivelse af nyt B.2 område

Note: Lokalplan 292 fastlægger dog skærpede bestemmelser for området, idet der fastlægges et maksimalt etagearealet på 160 m^2 inkl. udhuse, garager samt småhuse under 10 m^2. Ved udregning af bebyggelsesprocenten medregnes småhuse under 10 m^2 tilsvarende til etagearealet.
Samtidig er den maksimale bebyggelseshøjde reduceret til 7 meter.