

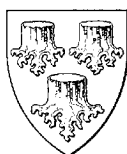
LOKALPLAN

3-357

for Kollerød Landsby



Indeholder tillæg til
Kommuneplan 1997-
2009



ALLERØD KOMMUNE

Forvaltningen 2007

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	4
BESTEMMELSER	5
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4 Udstykninger	9
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	9
§ 6 BEVARING AF BEBYGGELSE	10
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING AF TRÆER, HEGN M.V.	15
§ 10 TEKNISKE ANLÆG	16
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
REDEGØRELSE	19
Historisk om Kollerød	19
Byens oprindelse	19
Middelalderen	19
Landboreformer	19
Efter 1800	19
Lokalplanområdets beliggenhed	20
Eksisterende forhold	21
Baggrund og formål med lokalplanen	21
Lokalplanens indhold	22
Nye udstykninger	23
Bevaringsværdige bygninger	24
Hvorfor er der begrænsninger på hvilke byggematerialer, der må anvendes i området?	24
Ovenlysvinduer og bevaring	24
Kvistes placering og udformning	25
Udstykningsforbud	25
Bevaringsværdig beplantning	25
Offentlige arealer	26
Trafik	26

*Denne lokalplan er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød Kommune
i samarbejde med en gruppe
borgere fra Kollerød*

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	28
Regionplan 2005	28
Kommuneplan 1997-2009	29
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG	30
MILJØVURDERINGSSCREENING	32
KORTBILAG	
Matrikelkort	33
Bevaringskort	34
Teknisk kort	35
Illustrationskort	36
Udstykningsplan 1	37
Udstykningsplan 2	38

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning beslutte at udarbejde en lokalplan for at sikre en bestemt udvikling. Byrådet har desuden pligt til at udarbejde en lokalplan før der gennemføres større udstykninger eller bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

En lokalplan fastlægger hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom. Lokalplanen kan bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- hvilke bygninger, der skal bevares
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen gælder kun fremtidige forhold, og der er ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for at eksisterende bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke at den hidtidige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte - hvis det er lovlige forhold.

Lokalplanen består af en række paragraffer og kortbilag. Herudover en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderingsscreening af planen.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder »lokalplanens midlertidige retsvirkninger« i kraft.

I de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder »lokalplanens retsvirkninger« i kraft, se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at bevare det historiske værdifulde landsbymiljø i Kollerød ved

- at områdets bebyggelse med tilhørende omgivelser, ubebyggede arealer, træer, hegn, stier og vejforløb, samt bebyggelse af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi bevares
- at der anvises en begrænset mulighed for at indpasse nye boliger i landsbymiljøet
- at ny bebyggelse eller anlæg placeres og udformes i overensstemmelse med landsbybebyggelsens særlige præg eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare den eksisterende karakter i området
- at der sikres arealer til offentligt tilgængeligt formål, på hjørnet af Kollerød Bygade og Gl. Kollerødvej som vist på kortbilagene.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 1a, 1c, 3g, 3h, 4ey, 4g, 4h, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5c, 5k, 5y, 6f, 6k, 23, 24a, 24b, 24c, 25a, 25b, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 29, 30, 31, 32a, 32b, 37a, 38, 39, 40, 45a, 45b og dele af 3i, 5i, 6a Kollerød By, Lynge samt alle parceller, der udstykkes herfra efter den 10. oktober 2006.

2.2

Lokalplanens område opdeles i område A til offentligt tilgængeligt grønt område, område B til boligformål og område C til landbrugsformål.

2.3

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

2.4

Udstykning og bebyggelse samt indretning af boliger i eksisterende bygninger efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter planloven § 35, stk. 1 (landzone-tilladelse).

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Område A må kun anvendes til offentligt tilgængeligt areal, såsom sportsplads, kultur, offentlig service, bålplads, legeplads og lignende for Kollerød Landsby.

3.2

Delområderne B1, B2 og B3 må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til helårsbeboelse.

3.3

På ejendommene i delområderne B1, B2 og B3 kan der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, under forudsætning af

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at landsbyens karakter ikke brydes afgørende (herunder ved skiltning eller lignende)

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

at der opnås de nødvendige godkendelser fra andre myndigheder

at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen.

3.4

Delområde C må kun anvendes til jordbrugsformål. Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til dette formål eller de i § 3.5 nævnte formål.

Byrådet kan dog tillade at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms anvendelse til jordbrugsformål, tages i brug til et begrænset antal helårsboliger efter naboorientering og byrådets særlige tilladelse.

3.5

I delområde C kan der i bygninger udlagt til jordbrugsformål, tillades kulturelle institutioner samt erhvervsvirksomheder der kan indpasses i landsbyen, uden at landsbyens karakter brydes afgørende under forudsætning af

at institutionen/virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at landsbyens og delområdets karakter ikke brydes afgørende

at institutionen/virksomheden ikke medfører afgørende ulempe for de omkringboende

at institutionen/virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

at institutionen/virksomheden ikke medfører en miljøbelastning

at der opnås de nødvendige tilladelser for andre myndigheder

at der bibeholdes mindst én bolig på den pågældende ejendom.

Note til § 3 områdets anvendelse:

Udover at bevare er det et vigtigt formål for lokalplanen at medvirke til at Kollerød fortsat kan udvikle sig som et aktivt og levedygtigt lokalsamfund med de deraf følgende behov for ændringer og fornyelse.

Et af midlerne hertil er at give mulighed for at overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til andre formål og måske tiltrække nye aktiviteter til landsbyen, se § 3.

I planloven står der om anvendelsen af bygninger der ikke længere anvendes til jordbrugsbrugsformål:

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig, jf. dog stk. 3, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og*
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.*

Stk. 2. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 3. Er der flere tidligere landbrugsbygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 i én af disse bygninger.

Det vil sige at man, i henhold til planloven uden landzonetilladelse kan omdanne tidligere driftsbygninger mm. til erhverv eller bolig. Lokalplanen giver derudover i § 3.5 mulighed for kulturelle institutioner.

De vejledende grænseværdier for støjbelastning fra eventuelle virksomheder i Kollerød vil blive fastlagt ud fra en områdetype som hedder "det åbne land" (inkl. landsbyer og landbrugsarealer). Ved etablering af virksomheder vil støjbelastningen som hovedregel blive fastlagt til ikke at måtte overstige de vejledende grænseværdier for landsbyer i landzone som er: 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

§ 4 Udstykninger

4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Adgang til delområde B1, skal ske via eksisterende overkørsel fra Kollerød Bygade, og der udlægges areal til vej A-A i en bredde på 7 meter og areal til vendeplads på matr.nr. 3i, Kollerød By, Lyngø som vist på kortbilag 3.

Vejen og vendepladsen må kun anlægges som grusvej og -plads.

5.2

Adgang til delområde B2 skal ske via Vejs Ende.

5.3

Adgang til matrikel 5ah skal ske fra Rævebakkevej.

5.4

Fra Kollerød Bygade må der ikke etableres direkte adgang for motordrevne køretøjer til matrikel nummer 4ey, 24b og 40.

5.5

Parkering skal i hele lokalplanområdet ske på egen grund.

5.6

Eksisterende veje som vist på kortbilag 4 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Til fremme for trafiksikkerheden kan byrådet dog tillade mindre reguleringer, der ikke strider mod lokalplanens formålsparagraf.

5.7

Indkørsler og pladser skal anlægges med marksten, pigsten eller som grusbelagte flader.

Note:

Pigsten er traditionel blevet brugt som gårdspladsbelægning og er håndstore, rundkantede marksten, oftest lagt i en tilfældig orden. Ved huse uden tagrende er pigsten blevet lagt i et 1 meter bredt bælte, med tydeligt fald væk fra facade.

§ 6 BEVARING AF BEBYGGELSE

6.1

Bebyggelse vist med sort signatur på kortbilag 2 må ikke nedrives, udvides, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse fra byrådet.

6.2

Vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse må kun foretages efter bestemmelserne i § 8.

Note:

I Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer står der:

§ 17. En bygning er bevaringsværdig, jf. § 16, stk. 1, nr. 7, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

Bestemmelserne i § 6 er lokalplanens egentlige bevaringsbestemmelser, som er begrundet i lokalplanens bevaringsformål. I princippet er lokalplanens formål om bevaring opfyldt med denne bestemmelse, som fastlægger at alle ændringer i bebyggelsens tag eller facader kræver en byggetilladelse. Dette gælder også for udskiftning af vinduer og udvendige døre samt ændring af ydervægges materiale eller farve.

I bestemmelserne i § 7 Bebyggelsens omfang og placering og § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden er derfor overvejende en uddybning af § 6, med det formål at anskueliggøre, hvorledes man kan vedligeholde og om- og tilbygge den eksisterende bebyggelse og opføre ny bebyggelse. § 7 og § 8 er således en fastlæggelse af en række muligheder som man med sikkerhed kan få tilladelse til.

Bygningerne markeret med sort på kortbilag 2 som er opfattet af et nedrivningsforbud, udgør enten i sig selv en bevaringsværdig enhed, eller de har en væsentlig betydning for gadebilledet. En del af disse

bygninger er således ikke isoleret betragtet bevaringsværdige, men deres betydning for det samlede gadebillede gør at de må betragtes som uomstørlige for helheden.

Et afslag på ansøgning om tilladelse til nedrivning kan eventuelt indebære at kommunen må overtage ejendommen jf. planlovens § 49.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområderne B1, B2 og B3

7.1

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25 og boligbebyggelses etageareal må højst være 250 m².

7.2

Beboelsesbygninger samt garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger med et etageareal på over 20 m² må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter.

Ved nedrivning, brand og lignende skal ny bebyggelse i princippet opføres på eksisterende fundament.

7.3

Bebyggelsen må opføres i op til én etage med udnyttelig tagetage.

7.4

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 7,5 m over terræn. Facadehøjder målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade må ikke overstige 3,2 m.

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

7.5

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres i harmoni med de bygninger der ligger i deres nærhed. Såvel bygningshøjde som taghældning skal

afstemmes så der opstår et harmonisk helhedsindtryk og således at garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger ikke virker dominerende overfor beboelseshuse.

7.6

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke indrettes i kælder eller kælderplan.

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må være sammenbygget med boligbebyggelse, men ikke integreret i bebyggelsen.

7.7

I område C må bebyggelse kun opføres efter bestemmelserne i §§ 7.1 - 7.6, dog kan byrådet tillade at opførelse af bebyggelse, der er nødvendig for ejendommens udnyttelse til jordbrugsformål, sker med andre bygningsproportioner, såfremt det ikke strider mod lokalplans formål.

Helårsboliger i delområde C anlagt i avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms anvendelse til jordbrugsformål, må højst være 250 m².

7.8

Der må ikke opsættes bebyggelse, skure eller lignende mindre bygninger, i det med blå markeret område på kortbilag 3.

Note:

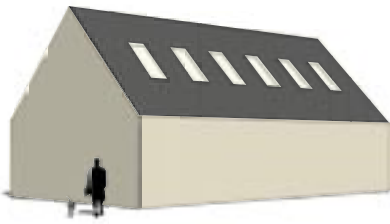
Når man læser bestemmelserne i §§ 7-8 skal man især være opmærksom på at eksisterende lovlig bebyggelse som er etableret før lokalplanens offentliggørelse, kan fortsætte uanset hvad der står i lokalplanens bestemmelser.

Bestemmelserne i §§ 7-8 kommer derfor kun i anvendelse i forbindelse med om- og tilbygninger og i forbindelse med nybyggeri.

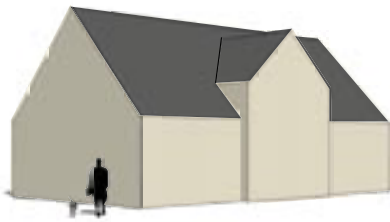
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

På udvendige bygningssider, herunder tagflader, må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.



Tagvinduer



Frontspice

8.2

Til tagbeklædning må anvendes tagpap i sort, tegl i røde nuancer, strå, skifer, pandeplader eller grå fibercement bølgeplader. Kviste i stråtage skal stråtækkes.

8.3

Tage skal udformes som symmetriske heltage med tagrygge parallelt med bygnings længderetninger.

Taghældninger på bebyggelse skal være mellem 45 - 50 grader.

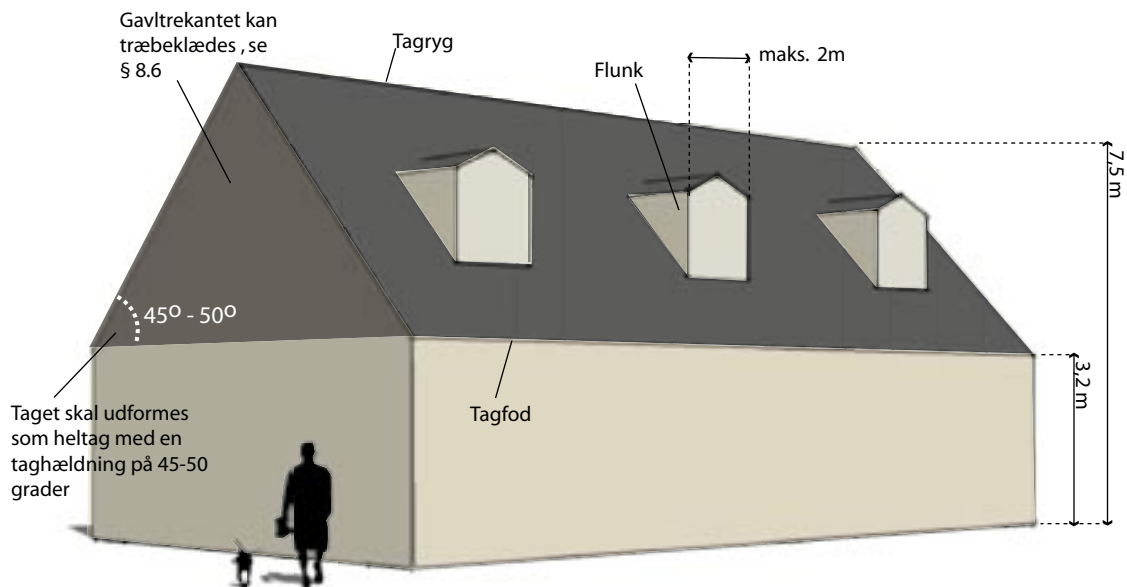
Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal have en taghældninger på mellem 15-35 grader,

På erhvervsbyggeri, herunder driftsbygninger, kan taghældninger være mellem 20 og 50 grader.

Boligbebyggelse kan forsynes med frontspice, kviste og tagvinduer.

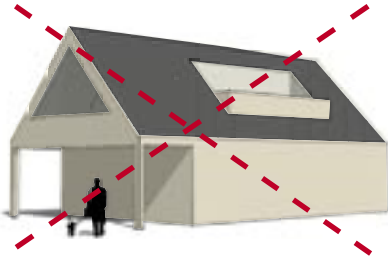
Note:

Heltag er et tag som består af to tagflader, der fra tagryggen har fald til hver sin side.



8.4

Der må ikke etableres indeliggende altaner, balkoner og lignede på eller ved bygningers tagetage eller tage.



Indeliggende altan og balkon, er ikke er tilladte.

8.5

Ydervægge skal opføres af grundmuret tegl og fremstå i enten blank mur, pudset, vandskures, sækkeskures, berappes eller filtsets, eller opføres af porrebeton eller lignende blokke der pudses, vandskures, sækkeskures, berappes eller filtsets.

I forbindelse med udvidelse af eksisterende bindingsværksbygninger kan ydervægge opføres i bindingsværk udfyldt med teglmur, porrebeton eller lignende blokke der pudses. Bindingsværk skal efter sjællandsk tradition hvidkalkes eller alternativt hvidmales.

Note:

Hvis man ikke ønsker en dækkende behandling med puds, kan man påføre et tyndt mørtellag på forskellig vis:

Vandskuring efterlader murværket med et meget tyndt mørtellag. Efter udkast skures murfladen med en mursten, helt ind til "benet", samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.

Sækkeskuring efterlader lidt mere mørtel end ved vandskuringen.

Efter udkast gnides overfladen over med en grov sæk, samtidig med at der stænkes vand på med en kalkkost.

Berapning efterlader mere mørtel end ved de øvrige metoder. Efter udkast og efter mørtlen har sat sig, overkastes muren med en våd kalkkost.

Filtsetsning udføres ved at gå den udkastede flade over med et filtsbræt (filtbeklædt pudsebrædt). Der afsluttes med et skum-filtsbrædt.



Denne farvegengivelsen af jordfarverne er kun vejledende.

8.6

Gavltrekanter kan beklædes med lodrette brædder som én på to. Hvis træbeklædte gavltrekanter behandles må der kun anvendes følgende farver: okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop, hvid eller sort farve, eller blandinger heraf.

8.7

Tagvinduer skal placeres regelmæssigt som enkeltstående tagvinduer, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af

tagfladens længde. Tagvinduernes bredde må ikke overstige 80 cm.

Kviste skal placeres i overensstemmelse med bygningens symmetri og fagdeling og må have en maksimal bredde på 2 m. Kviste skal, bortset fra kviste på stråtage, udføres med flunke.

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end den underliggende facadens største vindue. Kvistflunke må indeholde vinduer. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Tagvinduer og kviste skal placeres i hvad der svarer til en afstand på mindst tre tagsten fra gavle, tagfod og tagryg.

8.8

Vinduer og døre placeres i overensstemmelse med den for det pågældende hus traditionelle fagdeling.

Vinduer skal udføres af træ, og fagdeles og opsprosses i overensstemmelse med den pågældende hustype.

Vinduer og glaspartier må ikke have karakter af facade.

8.9

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger som ikke er driftsbygninger skal udføres med samme ydervægsmateriale som den øvrige bebyggelse på ejendommen eller i trækonstruktion med træbeklædning som én på to.

8.10

Der kan opsættes skilte på op til 0,5 m². Skiltene må ikke være belyst eller lysende.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER OG BEVARING AF TRÆER, HEGN M.V.

9.1

Område A må kun anlægges som åbent grønt areal med en række træer langs den nordlige afgrænsning, som vist i princippet på kortbilag 4.

9.2

Hegning mod vej og sti må kun ske med levende hegn, stendiger, stengærder eller stenvæg af granit, marksten eller lignende der er fæstnet med mørtel.

Der må ikke opsættes trådhegn i delområder B1, B2 og B3.

Note:

Stendiger er en jordvold, hvis udvendige næste lodrette sider er bygget op af marksten. Indersiden er jævnt skrånende jord med plante- og græsvækst.

Stengærder er bygget op af marksten til begge sider, med en hældning på ca. 1:10. Der kan anvendes kløvede og runde marksten.

Græs eller krybende planter som f.eks. småbladet Vedbend og Liden Torskemund kan plantes oven på gærder eller imellem stenene.

9.3

I område B1, B2 og B3 må ubebyggede arealer kun anvendes som gårdsplads og have. Dog kan byrådet tillade anden anvendelse efter § 3.3.

9.4

De på kortbilag 2 indtegnede træer og levende hegn må ikke fjernes og skal til stadighed vedligeholdes.

9.5

Det med blå markerede område på kortbilag 3 må kun tilplantes med lav beplantning og buske.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1

Solfangere, solceller eller lignende må ikke opsættes i tagflader, der vender mod vej eller i stråttækte tagflader. Solfangere i tagflader må gives et areal på maksimalt 1/8 af den enkelte tagflades areal og skal ved placering, inddækning og farvevalg tilpasses landsbymiljøet.

10.2

Individuelle antenner, herunder parabolantener må ikke monteres på bygninger. På terræn må antenner m.v. ikke gives en højde som overstiger 1 meter, målt til overkant af parabolen.

10.3

Belysning af offentlige vej- og stiarealer må kun ske med punktformet lyskilde eller ved tilsvarende lyskilde. Lyskilden skal placeres i en højde af op til 6 m over terræn og skal gives en afskærmning, der overvejende kaster lyset ned - ikke til siderne.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Lokalplan nr. 311 for Kollerød Landsby vedtaget af byrådet 20. juni 1984 ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

11.2

Lokalplan nr. 311A for del af Kollerød Landsby vedtaget af byrådet 26. august 2003 ophæves med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

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.

12.2

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).

12.3

Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

12.4

Lokalplanen indeholder i § 6 bestemmelse om at bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

12.5

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

§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 17. januar 2007.

Eva Nejstgaard
borgmester

Peter Funder
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Allerød byråd den 16. maj 2007

Eva Nejstgaard
borgmester

Peter Funder
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 12. juni 2007

REDEGØRELSE

Historisk om Kollerød



Målebordsblad 1842-1899
Copyright: Kort og Materikelstyrelsen



Lundebakkegård 1952. Fotograf
Gunner Larsen.
Kilde: Lokalhistorisk Arkiv &
Forening i Allerød.



Kollerød Bygade 16, 1958.
Fotograf Gunner Larsen.
Kilde: Lokalhistorisk Arkiv &
Forening i Allerød.

Byens oprindelse

Kollerød nævnes første gang i skriftlige kilder i 1274, men nabobyerne Lyng og Børstingerød kendes allerede fra 1085, og det er sandsynligt at Kollerød kan stamme fra denne tid eller måske endda før.

Middelalderen

I middelalderen udviklede kirken sig til storgodsejer. Hele Kollerød by blev givet til Esrum Kloster af den adelige Cecilie, formentlig som betaling for at afholde messer til forbøn for de afdøde. Det fremgår af klosterets jordebog, at det i 1497 besad 9 gårde i byen. Indbyggerne har således været fæstebønder og betalt afgifter til klosteret.

Ved byggeriet af Frederiksborg Slot blev Kollerød Å opdæmmet for at skaffe vand til Frederiksborg Slotssø og derved dannedes Kollerød sø i 1570.

Landboreformer

Som krongods var bønderne fæstebønder og fra 1733-88 også stavnsbundet. De havde ingen ejendomsret eller arveret til den gård, de dyrkede. Kunne de ikke magte vedligeholdelse og afgifter, blev de sat på porten, og en ny fæster blev indsat.

Dette var en uholdbar situation og de mere fremadskuenede kredse i samfundet ønskede at reformere landbruget. Kollerød blev udskiftet i 1787, hvor der var ti gårdmandsfamilier og 26 husstande med husmænd i landsbyen. Gårdene lå før samlet i landsbyen og havde sine jorder spredt ud over hele byens agre, men med landboreformen blev hver gårds jord nu samlet og gårdene blev flyttet ud til egne jorder. Udskiftningen ændrede hermed byens udseende. Fem af de ti gårde blev flyttet væk fra byen, medens Lundebakke, Flintholm, Sørup, Brønshøj og Sølvhøj forblev i byen.

Efter 1800

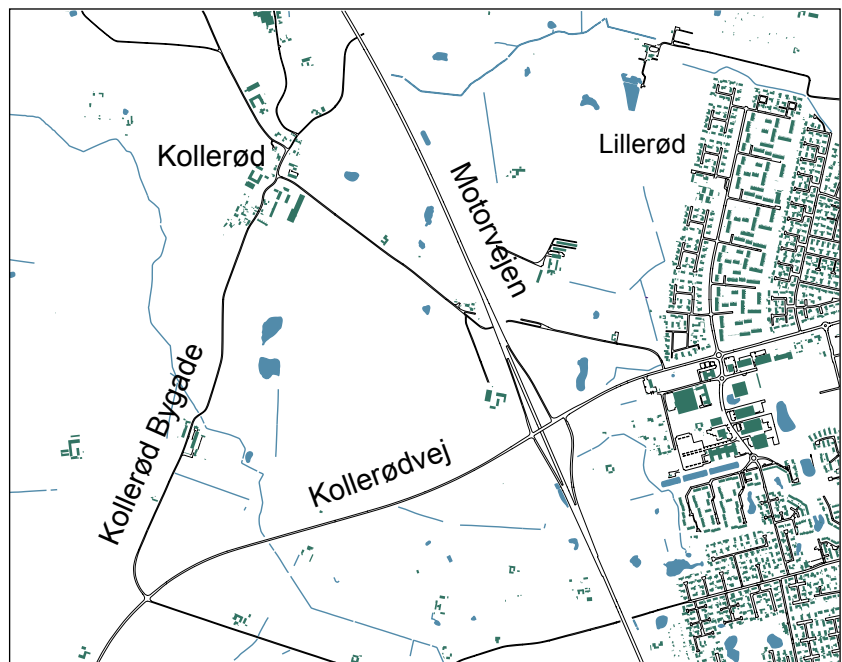
I 1877 byggede Lyng-Uggeløse kommune skolebygningen på Kollerød Bygade 34, der nu er omdannet til bolig. Frem til slutningen af 1980'erne var der også købmand i landsbyen.



*Kollerød Bygade 2, Købmands-
gaarden, 1980. Fotograf O.H.P.
Kilde: Lokal-historisk Arkiv &
Forening i Allerød.*

Indtil 1970'erne blev der gravet ler omkring Kollerød, og der gik små teglværksspor til Hammersholt Teglværk. Sporene fra lergravningen ses tydeligt syd for byen i form af en sø. Også vejen Gl. Kollerødvej viser spor af lergravningen, idet markerne ligger lavere end vejen. Det er ikke vejen, der er anlagt på en dæmning, det er det bortgravede ler, der har sænket marken.

Kilde: Lokalhistorisk Arkiv & Forening i Allerød.



Oversigtskort

Lokalplanområdets beliggenhed



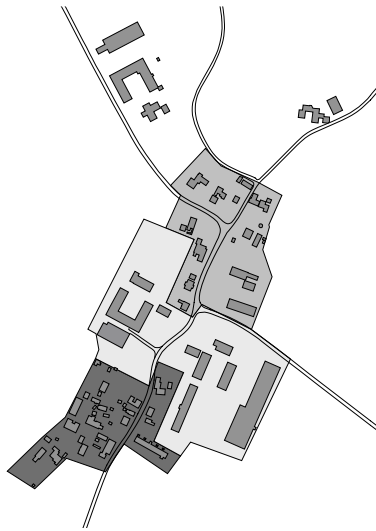
*Luftfoto, årstal ukendt. Kilde:
Lokalhistorisk Arkiv & Forening i
Allerød.*

Kollerød ligger i den nord/vestlige del af Allerød Kommune, og har cirka 45 husstande. Byen ligger på en landskabelig forhøjning omgivet af marker. Syd for landsbyen ligger en lergravningssø med et rigt dyre- og fugleliv. Langs landsbyens kant er der beplantning med træer og buske til beskyttelse mod vind og vejr.

Hele denne vestlige del af kommunen nord for Lyngø er, bortset fra nye og gamle vådområder, dyrket landbrugsland uden megen trævækst.



I Kollerød er bebyggelsen orienteret mod vejene.



De nuværende bebyggelsesstrukture

Eksisterende forhold

Kollerød er en vejklyngeby, med en småhusbebyggelse der er placeret tæt på gadearealet og tydeligt orienteret mod Kollerød Bygade. Mod syd er bebyggelsen hovedsagelig placeret omkring Kollerød Bygades blinde afstikker mod vest, hvor gaden har en plads, der kaldes Mejerigården. Midt i landsbyen ligger landbrugsejendommene Lundebakkegaard og Brønshøj. De markante hvide landbrugsbygninger er med til at give Kollerød sit helt særlige præg.

Fra historiske kort kan man genkende Kollerøds oprindelige struktur i dag. Den bystruktur der tegner Kollerød i dag er en overlevering der kan spores 2-300 år tilbage i tiden. Selvom byens struktur kan spores langt tilbage, er husene meget forskellige og viser de forskellige perioders byggeskikke.

Man kan opdele Kollerød i tre overordnede bebyggelsesstrukturer. Den sydlige del af landsbyen omkring Mejerigården er præget af mange og små bygninger, der ligger i en tæt struktur. En stor del af bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdige. Lundebakkegård, Brønshøj og Flintholm er præget af meget store bygningsvolumener, store haver og høje træer. De vidner om at landbruget spiller en vigtig rolle i området og at Kollerød ikke kun er boligbebyggelse. I den nordlige del af Kollerød er grundstørrelser og bebyggelsen større end i den sydlige del. Der er ikke i samme omfang små skure og fritstående, garager og bebyggelsesstrukturen opleves derved mere åben.

Baggrund og formål med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at sætte fokus på Kollerøds arkitektoniske kvaliteter og grønne bevaringsværdige miljø. Derudover skal lokalplanen give begrænset mulighed for nybyggeri.

Baggrunden for lokalplanen er et forslag til udstykning til boliger ved Lundebakkegård. Arealet var i lokalplan 311 Kollerød landsby, udlagt til landbrugspligtige arealer uden mulighed for udstykning. Da lokalplan 311 var over 20 år gammel blev det besluttet at igangsætte en borgerhøring om Kollerøds fremtidige udvikling. Formålet var at høre be-

boerne i og omkring Kollerød om de var interesseret i en yderligere udbygning af Kollerød og hvor denne udbygning i så fald skulle placeres.

I foråret 2006 blev der afholdt borgermøde, hvor forskellige muligheder blev præsenteret. På mødet var der mange forskellige holdninger og det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med repræsentanter fra landsbyen og kommunens administration.

Arbejdsgruppen opnåede enige om at der skulle udarbejdes en ny lokalplan og at denne som den forrige, skulle være en bevaringslokalplan. I løbet af efteråret 2006 blev der afholdt møder om lokalplanens indhold og udformning.

Lokalplanens formål er at bevare Kollerød som landsby med sin karakteristiske bebyggelse, træer, hegn, stier og vejforløb. Derudover skal lokalplanen sikre udpeget bevaringsværdig bebyggelse mod nedrivning.

Lokalplanen giver en begrænset mulighed for at udstykke grunde til boliger og stiller samtidig krav til at udformning og indpasning af ny bebyggelse for at medvirke til at bevare den eksisterende karakter i området.

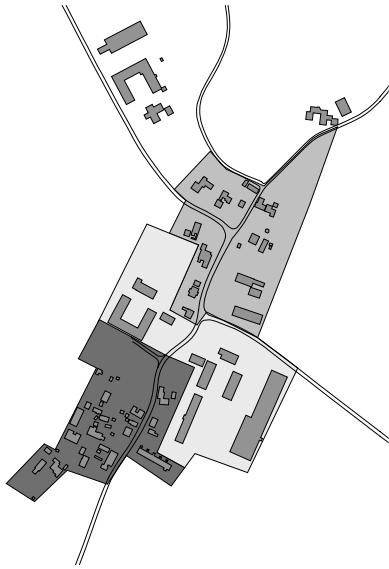
Lokalplanens indhold



Kollerød Bygade 4

Lokalplanens primære opgave er at sikre bevaringsinteresserne i området både i forhold til bygningsmassen og i forhold til beplantningen. Lokalplanen er administrationsgrundlaget ved om- og tilbygninger på den eksisterende bebyggelse, samt ved det nybyggeri på de udlagte byggefelt, og i sjældnere tilfælde i form nedrivning med efterfølgende nybyggeri.

En bevarende lokalplan adskiller sig fra en almindelig lokalplan ved - udover de almindelige bestemmelser - at fastlægge hvorledes en eksisterende bevaringsværdig bygningsmasse vedligeholdes, ombygges eller tilføjes nye elementer. Og den har et generelt forbud mod nedrivning af de udpegede bevaringsværdige bygninger.



Ændret bebyggelsesstruktur i henhold til lokalplanen. Arealet syd for Lundebakkegård overgår til småhus bebyggelse og havearealet nord for Vejs Ende 2-4 indlemmes i landsby.



Lundebakkegårds driftsbygning og areal der fritholdes for bebyggelse og høj beplantning.

Lokalplanen sikrer derfor Kollerød Bygades slyngede vejforløb og den oprindelige bebyggelses placering i en enkelt række langs gadearealet.

Denne historiske arv er det naturligt at værne om. Ikke sådan at alle ændringer bør undgås, men sådan at der ikke foretages ændringer, der afgørende bryder med landsbyens karakter.

Lokalplanen giver mulighed for at ændre anvendelse og om-danne ældre landbrugsbygninger til boliger eller erhverv der kan indpasse i landsbyen. Dette er af stor betydning for fortsat at kunne bevare disse bygninger, der er af kulturhistorisk værdi, men som ikke længere bruges til deres oprindelige formål.

Nye udstykninger

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke syv byggegrunde; fire byggegrunde ved Lundebakkegård i delområde B1, to ved Vejs Ende i delområde B2 og en ved Rævebakkevej i delområde B3.

Udstykningerne ved Lundebakkegård læner sig typemæssigt op ad bebyggelsesstrukturer omkring Mejerigården. Den nye bebyggelse vil ligge tæt sammen omkring en fælles indkørsel. Arealet ned mod Kollerød Bygade, der er markeret med blå på kortbilag 3, skal friholdes for enhver form for bebyggelse og høj beplantning. Dette har til formål at sikre at der stadig vil være udsyn til Lundebakkegårds driftsbygninger fra Kollerød Bygade. Af samme årsag har arealet foran driftsbygningerne samme restriktion med hensyn til beplantning og bebyggelse.

Ved Vejs Ende er grundene større. Byggefelterne ligger tæt på vejen for at fastholde Kollerød som vejklungeby, og en del af beplantningen er udpeget som bevaringsværdig.

Byggefeltet på Rævebakkevej har samme placering og størrelse som i den forrige lokalplan. Byggefeltet her har også sin placering for at fastholde Kollerøds bystruktur som vejklungeby.



Vejs Ende 1, er udpeget som bevaringsværdig

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger en række bygninger som bevaringsværdige, enten på grund af deres arkitektoniske eller kulturhistoriske værdi eller på grund af deres værdi i forhold til landsbyens samlede udtryk.

Lundebakkegård og Brønshøj er de mest karakteristiske anlæg i landsbyen og er med til at gøre Kollerød til noget særligt både i kraft af deres arkitektoniske værdi og i kraft af deres placering i forhold til Kollerød Bygade.

Flintholmvej 2 og 4, der isoleret set ikke kan betragtes som bevaringsværdige, er repræsentanter for en periode i Kollerød og er derfor vigtige i forhold til det samlede billede.

Hvorfor er der begrænsninger på hvilke byggematerialer, der må anvendes i området?

Som det fremgår af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil der være begrænsninger på, hvilke materialer der kan anvendes på de forskellige bygningstyper.

Begrænsningen er valgt ud fra en arkitekturfaglig vurdering af, hvilke materialer, der er oprindelige og bedst kan tilpasses landsbyens karakter. Man må derfor ikke anvende fx vinduer af plastik, ligesom de nye teglstensprofilerede stålpladetage er fremmede for landsbyens byggeskik.

Ovenlysvinduer og bevaring

Ovenlysvinduer, f.eks. "Velux"-vinduer, er fremmede for alle ældre huse, uanset arkitekturtype. Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen en meget tungtvejende årsag til at lokalplanen på dette punkt går på kompromis med den rene bevaringsinteresse. Det er således tilladt at isætte enkeltstående ovenlysvinduer, dog sådan at der kun må etableres ovenlysvinduer i 1/3 af tagflader og maksimalt i en bredde af 80 cm.

Med dette kompromis er der mulighed for at de fleste huse - også de bevaringsværdige - kan få gode, velbelyste opholdsrum i tagetagen inden for bygningens eksisterende volumen.

Kvistens placering og udformning

Lokalplanen giver ingen facitliste for udformning af kviste. Der er dog en lang række forhold, som der skal tages hensyn til, hvis der skal opnås et godt resultat. Generelt kan man sige, at kvisten skal tilpasses bygningens arkitektur og byggetradition.

Der skal tages hensyn til tagfladens størrelse, facadens faginddeling, kvistenes størrelse og placering på tagfladen. Det er desuden vigtigt at kvistene fremstår slanke og lette på tagfladen. I dansk byggetradition har kviste hovedsageligt været 2 og 3 fags kviste med bredder mellem 1 og 2 m. Bredden af kviste bør af konstruktive hensyn holde sig inden for spærfagets bredde. Afstanden mellem kviste har traditionelt sjældent været under 1 m.

Det er en god ide at lade kvistens vinduesformat ligne husets øvrige vinduer. Det vil sige at proportionerne i kvistvinduet i opdeling og rudeformat er tilsvarende husets vinduesproportioner, dog bør kvistens ruder ikke være større end husets. En tommelfingerregel er at man får et pænt kvistvindue, når det har samme bredde som husets øvrige vinduer, men kun 2/3 højde.

Udstykningsforbud

I lokalplanen er der udlagt byggefelter til ny bebyggelse. Det vil sige at der er udstykningsforbud på alle andre ejendomme, selvom disse i dag er store nok til at kunne udstykkes i 2 eller flere faste ejendomme. Det skyldes flere forhold: Dels er de store haver en forudsætning for at der er plads til de store træer, som er karakterdannende for landsbyen. Dels er der et ønske om at fastholde Kollerød som en mindre landsby med den oprindelige struktur som vejkylyngeby. Der er derfor kun begrænsede muligheder for yderligere fortætning og udstykning af nye ejendomme i Kollerød.

Bevaringsværdig beplantning

Andre betydende træk ved Kollerød er beplantning. I skel mod det åbne land er de levende hegn og hække yderst vigtige for den karakteristiske og klare afgrænsning mellem by og det åbne land. Dette er et kendetegnende beplantningsmønster, der havde til formål at afskærme gårde og landsbyer mod vind og vejr.



Bevaringsværdig hegn langs landsbyens østlige afgrænsning

Inde i landsbyen understreges det snoede gadeforløb flere steder af høje træer der er værdifulde for bybilledet. Især er allébeplantningen ved Lundebakkegård og de høje træer ind mod Brønshøjs have særlige karakteristiske for Kollerød. Disse træer er sammen med andre træer udpeget som bevaringsværdige. Det er vigtigt at de bevaringsværdige træer, når de enten på grund af ælde eller sygdom må fjernes, erstattes med nyplantning, således at bybilledet bevarer sin karakter.



Vejs Ende 2-4 er et godt eksempel på en landsbyhave

Kollerød er kendetegnet ved at have en stor variation af beplantninger i de private haver, der åbner sig mere eller mindre op ud mod gaden. Lokalplanen søger at fastholde dette ved at udpege bevaringsværdige hegn og træer. Den traditionelle landsbyhave er karakteriseret ved at være en blanding mellem pryd- og køkkenhaver, og består af en beplantning af løvtræer og buske i form af frugttræer og frugtbuske samt stauder, løgplanter og lignende.

Offentlige arealer

Beboerne i Kollerød har i mange år haft glæde af det grønne areal på hjørnet af Kollerød Bygade og Gl. Kollerødvej, der bliver brugt til boldbane, bålplads Sankt Hans aften og arealet er samlingssted for alle beboer.



Boldbanen, delområde A

Denne lokalplan fastholder områdets anvendelse til offentligt tilgængeligt areal og udpeger rækken af »Hæg« træer som bevaringsværdige. Det betyder at der ikke ændres ved arealets status og lokalplanen sikrer at området ikke inddrages til for eksempel privat have, bebyggelse eller lignende.

Trafik

I forbindelse med lokalplanarbejdet har arbejdsgruppens medlemmer fra Kollerød gjort kommunens administration opmærksom på, at der er en del trafikadfærds problemer med især den gennemkørende trafik i Kollerød.

De bilister der ikke bor i Kollerød, men dagligt køre igennem har ikke nødvendigvis tilstrækkelig respekt for beboerne eller kendskab til forholdene for fodgængerne og cykellisterne.

Det er beboernes erfaring, at der ofte køres med for høj hastighed ind i landsbyen, og at bilister ikke tager tilstræk-



Kollerød Bygade 34 B og C er et af stederne hvor der køres med for høj fart ind i byen.

keligt hensyn de lokale oversigtsforhold ved bygrænsen og Kollerød Bygades snoede vejforløb. En af del den gennemkørende trafik er derudover lastbiler, turistbusser og landbrugsmaskiner, der fylder meget på den smalle Kollerød Bygade.

Det er beboernes erfaring at en hastighed på 30 km/t er passende for at bilister sikkert kan passere hinanden, og for at gående og cyklende ikke unødigt bringes i fare. Under de nuværende forhold, sker det jævnligt at beboerne både i landsbyen og på tilkørselsvejene oplever farefulde situationer.

Mange vælger at benytte viadukten under motorvejen for enden af Gl. Kollerødvej uagtet at de ikke har tilladelse til det. Dette giver et en større belastning på krydset ved boldbanen.

For således at øge trafikikkerheden for alle trafikanter, har borgere i Kollerød foreslået følgende trafikikkerheds foranstaltninger:

- Blå vejledende hastighedsskilte på 30 km/t
- Anlæggelse af 2-1 vej inden for landsbyafgrænsningen
- Vej bump ved landsbyafgrænsningen på Kollerød Bygade, Flintholmvej og Gl. Kollerødvej
- Plantning af vejtræer på Kollerød Bygade, Flintholmvej og Gl. Kollerødvej. Se kortbilag 4.



*Kollerød Bygade set mod syd.
Vejtræerne kan være rester fra den gamle allé til Lynge.*

Forslagene skal som udgangspunkt have tilladelse fra politiet.

Vejene i Kollerød er i regionplan 2005 udpeget som en del af det regionale rekreative stisystem, se kortbilag 3. Der skal derfor sikres at fodgænger og cykellister kan færdes i Kollerød.

Historisk har der været en allé langs vejen fra Lynge til Kollerød og på lokalplanens kortbilag 4 er der illustreret en mulig genplantning af vejtræer ved Kollerød Bygade, Flintholmvej og Gl. Kollerødvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005

Transportkorridor

Transportkorridoren løber langs landsbyens østlige grænse.

Transportkorridoren er en langsigtet arealreservation, som skal sikre placeringsmuligheder for fremtidige, i dag ikke kendte eller besluttede overordnede trafik- og forsyningsanlæg.

Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg. Herfra er dog undtaget bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

Grundvand

Frederiksborg Amt har påbegyndt indsatsplanlægningen for grundvandsbeskyttelse i Allerød Kommune.

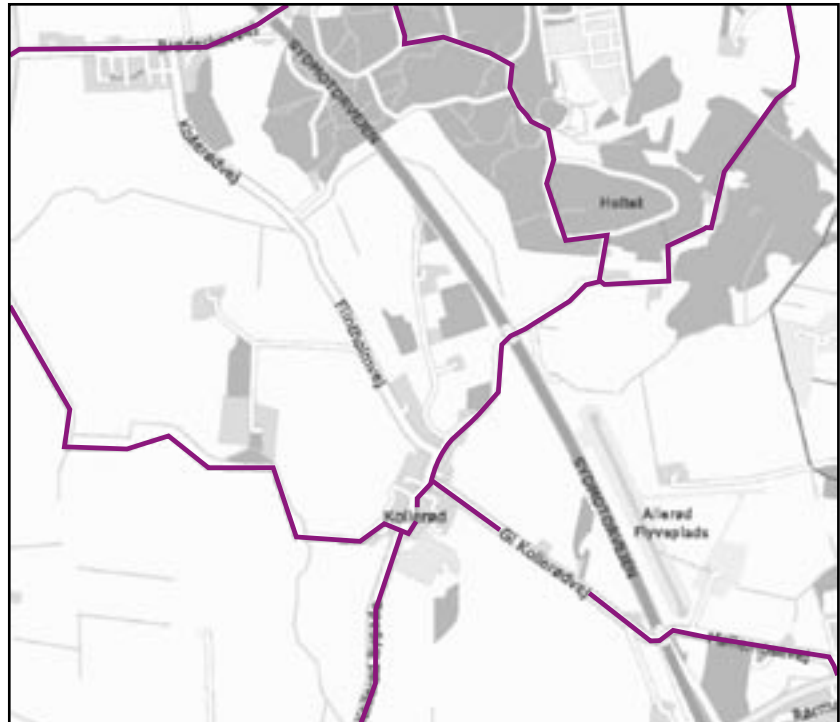
Lokalplanområdet ligger på et areal med særlige drikkevandsinteresser. Der skal derfor sikres en tilstrækkelig uforurennet og velbeskyttet vandressource til dækning af det fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet. Det skal sikres at der ikke sker forurening af grundvandet ved placering af nye aktiviteter eller anlæg.

Der er i lokalplanområdet begrænsning på vandindvinding. Der kan som hovedregel ikke gives tilladelse til nye vandindvindings- og bortledningstilladelser med mindre påvirkningen af natur- og kulturværdier er ubetydende eller at der stilles krav til om foranstaltninger der sikrer mod grundvands sænkning.

Der er i lokalplanområdet skærpet krav til reduktion af organisk stof samt krav til ammoniakreduktion gennem nitrifikation.

Regionale stier

Kollerød Bygade, Gl. Kollerødvej, Vejs Ende samt markvejen vest for Kollerød er en del af det øvrige regional rekreative stisystem, som forbinder det overordnede stisystem. Se nedenstående kort og kortbilag 3.



— Regionale stier

Kommuneplan 1997-2009

Kollerød landsby er udpeget som bevaringsværdig, hvor bebyggelse og/eller kulturhistorisk værdi skal bevares sammen med værdifulde omgivelser som haver, gårdspladser, træer hegn, diger, stier og vejforløb.

Ny bebyggelse eller nye anlæg skal placeres og gives en arkitektonisk udformning, så de indgår i et karakterfuldt samspil med den stedlige bebyggelse.

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

Lokalplanens afgrænsning er ændret i forhold til kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Ændring af rammeafgrænsningen

Kommuneplanens rammeafgrænsning foreslåets ændret i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen.

Den største ændring består i at indlemme matrikel 5y i landsbyen. Arealet er landskabeligt og beplantningsmæssigt allerede en del af landsbyen og fungerer som privat have. Se nedenstående kort. Der er derfor naturligt at integrere denne del i kommuneplanens rammeafgrænsning

Derudover er der en række små rettelser primært for at sikre bevaringsværdig beplantning, se kortet på side 33.



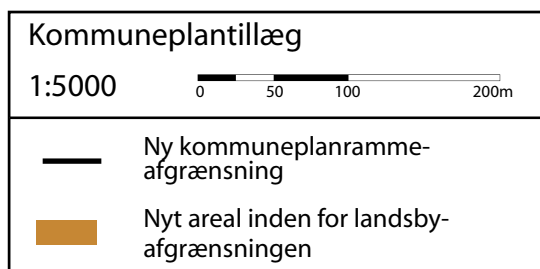
Som det ses af luffotoet er matrikel 5y beplantningsmæssigt en integreret del af landsbyen



Matrikel 5y ligger på samme landkabelige forhøjning som resten af landsbyen.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Forslag til nyt rammekort



MILJØVURDERINGSSCREENING

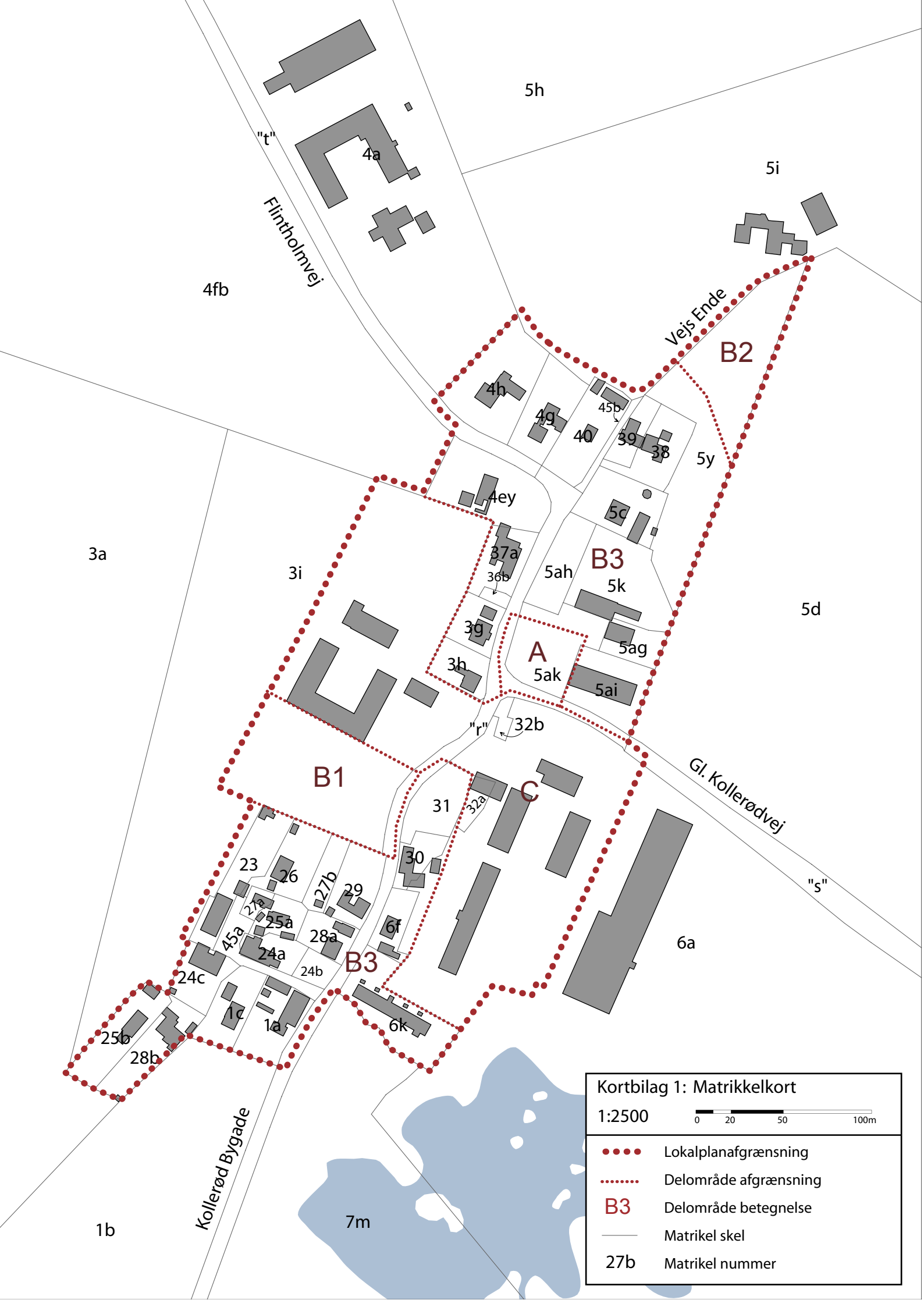
Ændringer i lokalplanområdet i forhold til 0-alternativet er:

- Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 6 ny byggegrunde til boligformål
- Lokalplanen udpeger flere bevaringsværdige bygninger
- Lokalplanen giver mulighed for et begrænset antal boliger i avls- og driftsbygninger der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendom anvendelse til jordbrugsformål

Der er på denne baggrund ikke fundet belæg for udarbejdelse af en miljøvurdering af lokalplanen, da der ikke ændres væsentligt på de miljømæssige forhold i området.

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

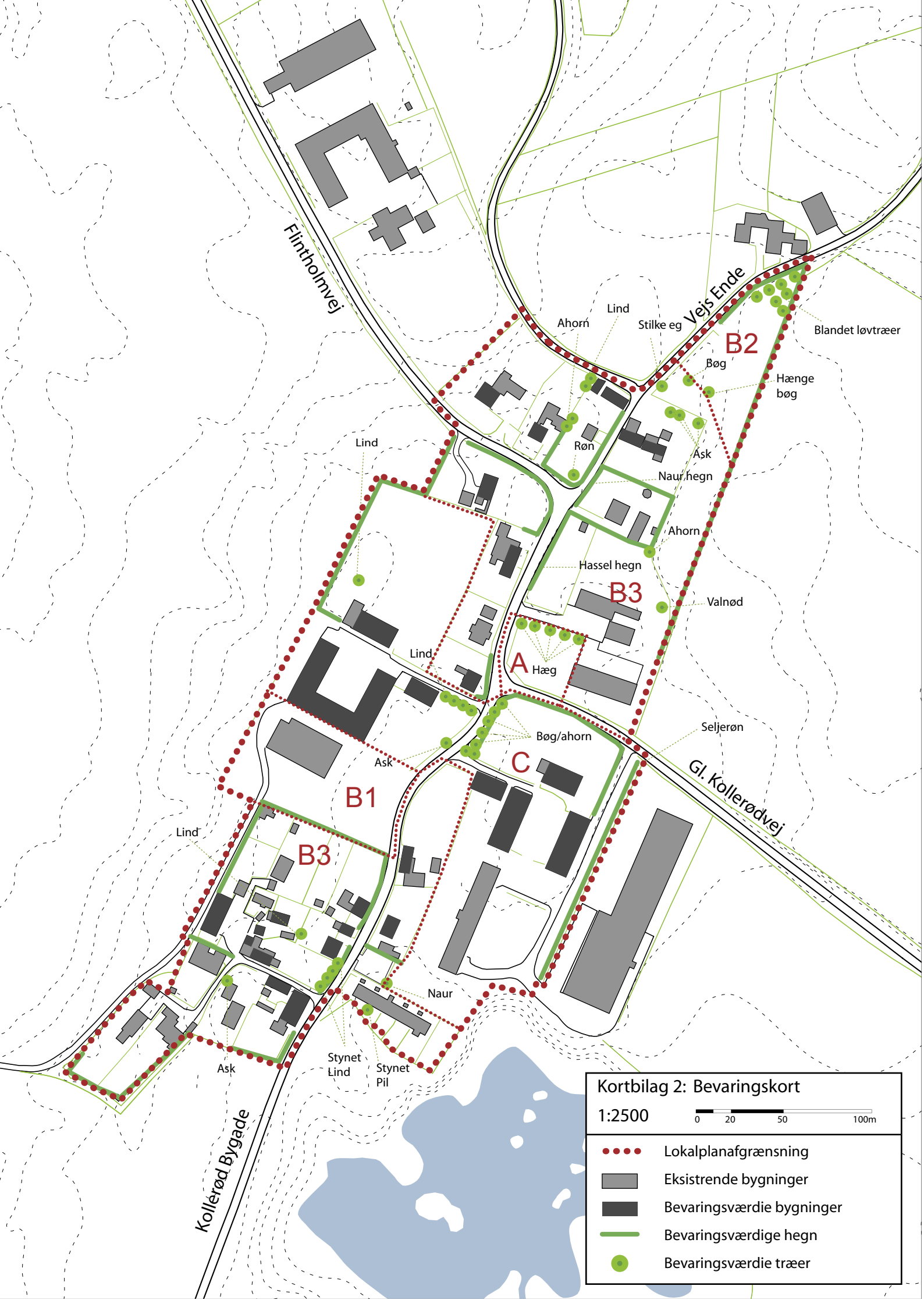
Indledende screening			Bemærkninger
Parametre	Ja	Nej	
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?		X	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning, i forhold til størrelse, geografiske udbredelse, varighed og deres indbyrdes påvirkning, væsentlig. 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	



Kortbilag 1: Matrikelkort
 1:2500

0 20 50 100m

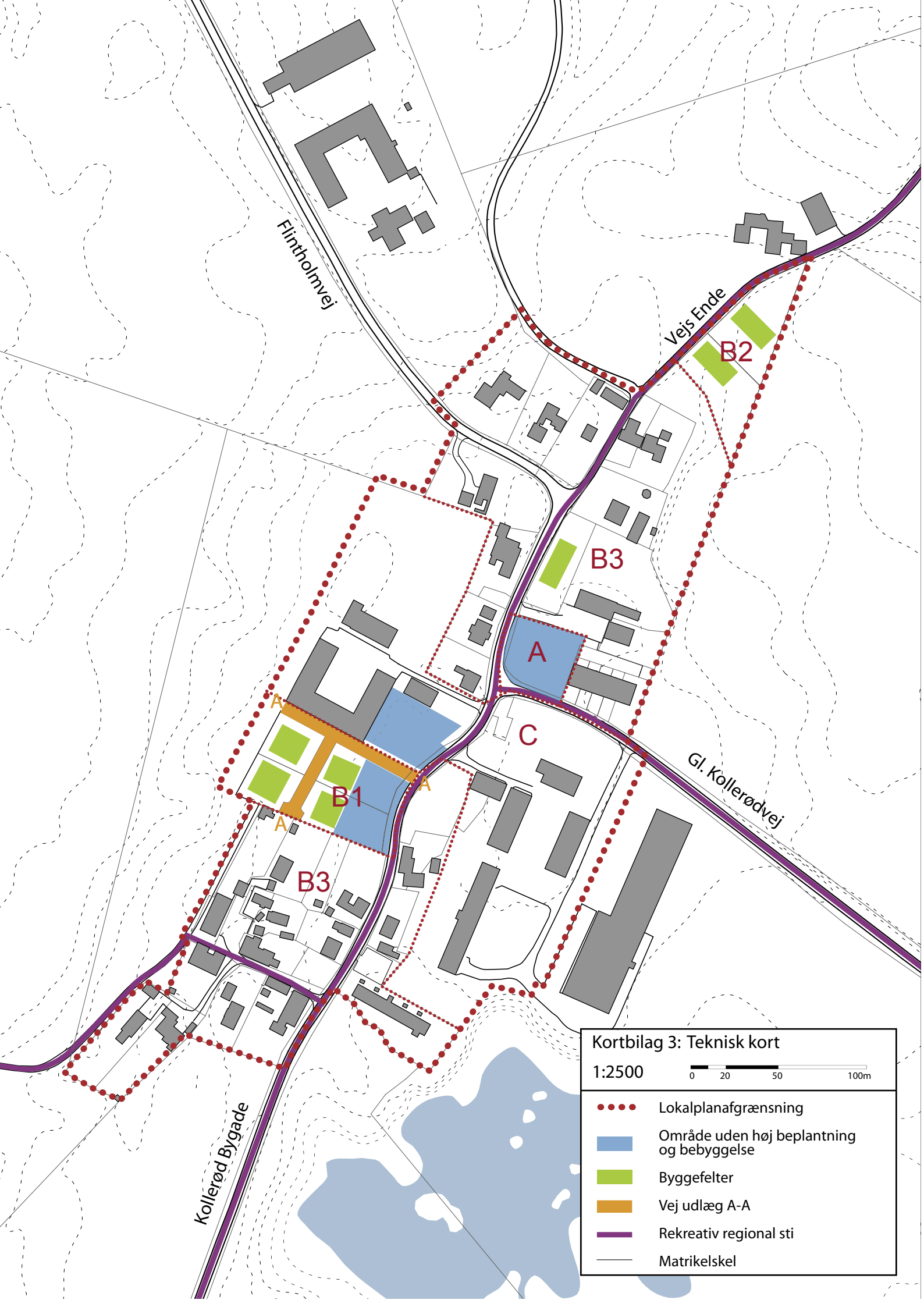
- Lokalplanafgrænsning
- ⋯⋯⋯ Delområde afgrænsning
- B3** Delområde betegnelse
- Matrikel skel
- 27b Matrikel nummer



Kortbilag 2: Bevaringskort
 1:2500

0 20 50 100m

- Lokalplanafgrænsning
- Eksisterende bygninger
- Bevaringsværdie bygninger
- Bevaringsværdige hegn
- Bevaringsværdie træer



Flintholmvej

Vejs Ende

Gl. Kollerødvej

Kollerød Bygade

Kortbilag 3: Teknisk kort
 1:2500

0 20 50 100m

- Lokalplanafgrensning
- Område uden høj beplantning og bebyggelse
- Byggefelter
- Vej udlæg A-A
- Rekreativ regional sti
- Matrikelskel

A

B1

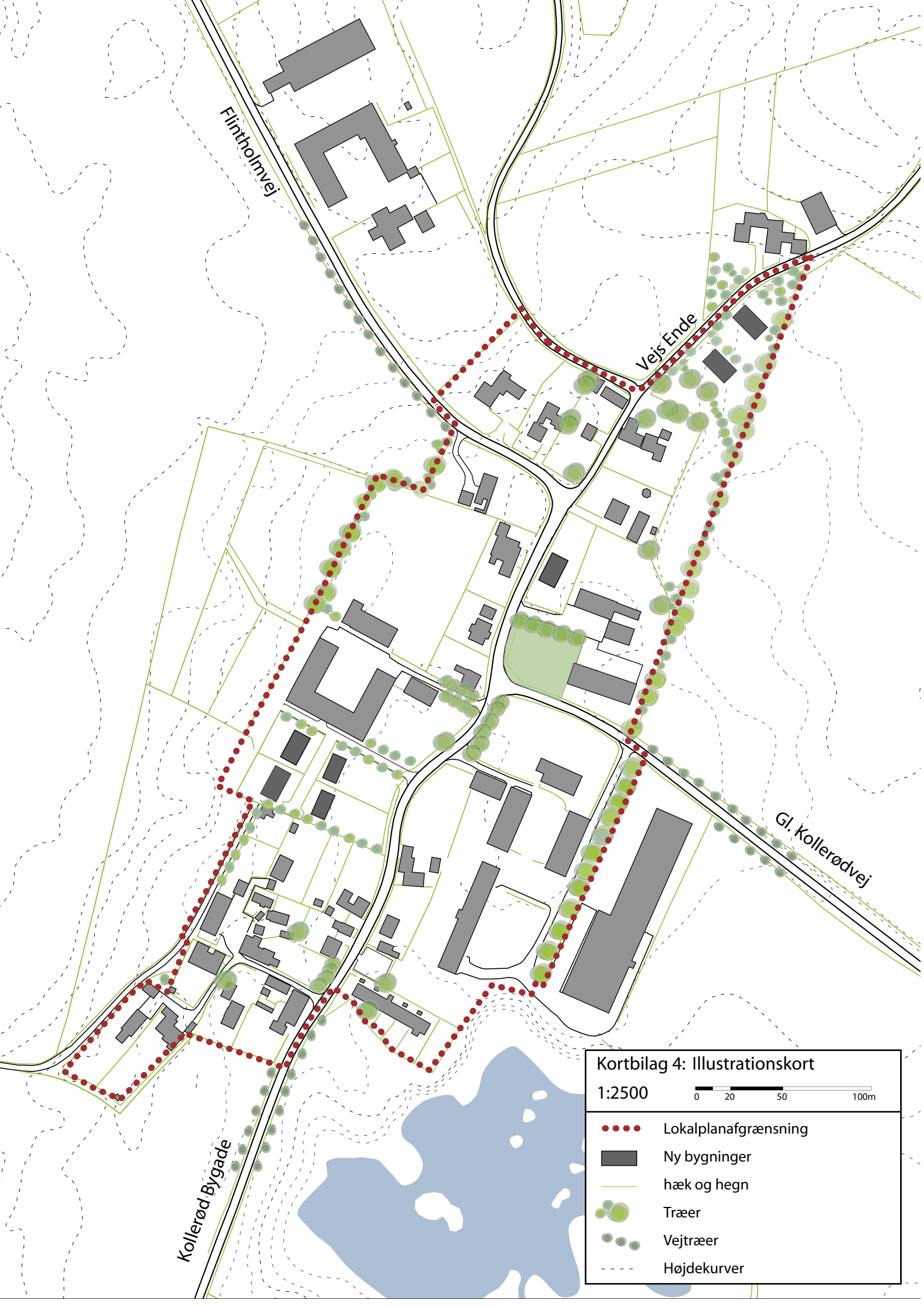
B3

A

B3

B2

C



Flintholmvej

Vejs Ende

Gl. Kollerødvej

Kollerød Bygade

Kortbilag 4: Illustrationskort
1:2500

0 20 50 100m

- Lokalplanafgrænsning
- Ny bygninger
- hæk og hegn
- Træer
- Vejtræer
- - - Højdekurver



Kortbilag 5: Udstykningsplan 1
1:1000

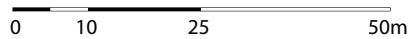
0 10 25 50m

- Lokalplanafgrensning
- Byggefelter
- Matrikel skel
- Bevaringsværdige træer
- - - Højdekurver



Kortbilag 6: Udstykningsplan 2

1:1000



- Lokalanafgrænsning
- Byggefelter
- Matrikel skel
- Bevaringsværdige træer
- - - Højdekurver