

Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Møde nr. 7

Mødet blev holdt tirsdag den 12. august 2014 på Rådhuset i Mødelokale C.
Mødet begyndte kl. 07:30 og sluttede kl. 10:55.

Medlemmer: Formand - Jesper Hammer (D), Næstformand - Lone Hansen (V), Martin Wolffbrandt (C), Lea Herdal (UP), Henriette Gedde (A)

1. Bemærkninger til dagsordenen	1
2. Meddelelser	2
3. Foretræde for Teknik- og Planudvalget - Blovstrød Menighedsråd	4
4. Udkast til rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød	5
5. Trafiksanering af Kongevejen.....	12
6. Udkast til lokalplan 2-312 for tæt-lav boligbebyggelse ved Allerød Planteskole	14
7. Udstykningsansøgning - Stolelyngen 18 - genoptagelse	17
8. Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 245A til udvidelse af bebyggelse på Bjarkesvej 3.....	20
9. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 3-308 A Gladgården i Lynges med kommuneplan tillæg.....	23
10. Orientering om udvendig efterisolering af gavlene på Ørnevang og Uglevang	26
11. Afsætningsplads for skolebørn ved Skovvangsskolen.....	27
12. Parkeringsbekendtgørelse	30
13. Krydset Kollerødvej / Frederiksborgvej, ændring af signalanlæg	32
14. Anlægsregnskab for pulje for trafiksikkerhed 2008	34
15. Sag fra Martin Wolffbrandt.....	36

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**1. Bemærkninger til dagsordenen**

Sagsnr.: 14/1087

Punkttype Beslutning.**Tema** -**Sagsbeskrivelse** -**Administrationens forslag** -**Bilag** Nej

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014 Ingen.**Fraværende** Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**2. Meddelelser**

Sagsnr.: 14/1087

Punkttype Orientering.**Tema****1. Afgørelse i Statsforvaltningen af 3. juli 2014**

Teknik- og Planudvalget behandlede den 8. oktober 2013 en lovliggørelsessag vedrørende køkkenet på Nattergalevej 6. Udvalget besluttede, at der meddeles tilladelse til køkkenet, idet udvalget tilføjede en tidsfrist for lovliggørelsen på 3 måneder. Derudover betingede udvalget, at der ikke må være direkte adgang fra køkken til tag

Naboejendommens ejer påklagede afgørelsen til Statsforvaltningen, og Forvaltningen vurderede i den forbindelse, at tidsfristen for lovliggørelsen skulle udsættes, så længe Statsforvaltningen behandlede klagen.

Statsforvaltningen har den 3. juli 2014 stadfæstet kommunens afgørelse, og Forvaltningen har taget kontakt til ejeren af Nattergalevej 6 med henblik på den fysiske lovliggørelse.

2. Afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet af 27. maj 2014

Teknik- og Planudvalget besluttede den 4. februar 2014 at give afslag på ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af bolig på 130 m² på ejendommen beliggende Røglevej 152 B.

Ejeren påklagede afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 27. maj 2014 har stadfæstet kommunens afgørelse.

3. Afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet af 9. juli 2014

Forvaltningen gav den 18. september 2013 afslag på ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af indretning af erhvervsenhed til boligformål på ejendommen Holmevang beliggende Kærhøjgårdsvej 7A.

Ejeren påklagede afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 9. juli 2014 har stadfæstet kommunens afgørelse.

4. Afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet af 30. juni 2014

Ejeren af Farremosen 4 (Birkholm Planteskole) søgte i februar 2014 om at slette en del af den private fællesvej Gl. Vassingerødvej fra matrikelkortet. Vejstykket udgør ca. 1/3 af den samlede vejstrækning mellem Lyngvej og Nymøllevej.

Den 27. maj 2014 traf Forvaltningen, i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 26a stk. 3, afgørelse om, at Gl. Vassingerødvej ikke kan slettes fra matrikelkortet. Afgørelsen var begrundet med, at vejen har væsentlig rekreativ betydning, og at der ikke findes eller etableres alternative muligheder.

Ejeren påklagede afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 30. juni 2014 har ophævet Allerød Kommunes afgørelse vedr. vejens sletning fra matrikelkortet. Såfremt ejendommens ejer senere måtte ønske fysisk at nedlægge vejstrækningen, skal han, jf. Naturbeskyttelsesloven, skriftlig meddele dette til kommunen.

5. Henvendelse til byrådet vedrørende trafiksikkerhed i Lyngø/Uggeløse

Byrådet har modtaget den vedlagte henvendelse fra Margrethe og Jørgen Lauritzen, Vejrmøllevej 10 i Lyngø samt Grundejerforeningen Kærhøjgårdsparkens bestyrelse vedrørende manglende trafiksikkerhed i Lyngø og Uggeløse.

Forvaltningen vil besvare henvendelsen analogt med en tilsvarende henvendelse fra Bente Sørensen og Roland Seerup, Poppel Alle 7 i Lyngø, jf. udsendt orientering til byrådet den 3. juli 2014.

6. Regnvandsprojektet i Lyngø Nord ”Lad det regne med frøer”

Udvalget blev den 3. juni 2014 orienteret om status for regnvandsprojektet og herunder, at Forvaltningen forventede gravearbejdet igangsat før sommerferien.

Projektet er blevet forsinket pga. udbudskrav fra Allerød Rudersdal Forsyning, der betaler den største del af budgettet, samt spørgsmål fra Naturstyrelsen til kommunens udkast til udledningstilladelse. Udkast til udledningstilladelse genfremsendes i denne uge til Naturstyrelsen med 4 ugers svarfrist. Arbejdet kan påbegyndes, når accept er modtaget fra Naturstyrelsen og dermed senest i september. Der er opsat informationsskilte i området om den nye tidsplan.

Bilag

Henvendelse om trafiksikkerhed i Lyngø og Uggeløse.pdf

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014

Udvalget tog meddelelserne til efterretning, herunder meddelelse om ansøgning om etablering af pizzeria i tidligere købmandsforretning på Lyngøvej/Enhøjsvej og asfaltering af Søparken.

Fraværende

Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**3. Foretræde for Teknik- og Planudvalget - Blovstrød Menighedsråd**

Sagsnr.: 14/10259

Punkttype Orientering.**Tema** Blovstrød Menighedsråd har bedt om foretræde for Teknik- og Planudvalget vedrørende trafikforholdene ved Blovstrød Kirke i forbindelse med planerne for ny Blovstrød og trafiksanering af Kongevejen.

Menighedsrådet har desuden fremsendt vedlagte notat af 14. juli 2014.

Menighedsrådet er indbudt til kl. 7.35 og følgende deltager: Lars Lund (formand), Leif Nygaard, John G. Andersen, Jørgen Jessen samt sognepræst Kristine Krarup.

Sagsbeskrivelse -**Administrationens forslag** Forvaltningen foreslår, at udvalget tager orienteringen til efterretning.**Bilag** Notat fra Blovstrød Menighedsråd.pdf**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014**

Udvalget tog orienteringen til efterretning.**Fraværende** Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**4. Udkast til rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød**

Sagsnr.: 14/7640

Punkttype Beslutning.**Tema** Økonomiudvalget vedtog den 18. marts 2014 at igangsætte udarbejdelse af forslag til rammelokalplan for ny Blovstrød.

Udkast til rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød tager udgangspunkt i de hovedprincipper, der blev vedtaget af byrådet den 26. juni 2014.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille udkast til rammelokalplan 1-134 med tilhørende miljørapport godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse**Rammelokalplanens formål og indhold**

Rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød (bilag 1) har til formål at overføre området til byzone og fastlægge de overordnede principper for infrastruktur og byggeri i ny Blovstrød. Rammelokalplanen skal være grundlag for etablering af byggemodning, forsyning, regn- og spildevandsafledning samt beplantning. Bebyggelse i området kan fastlægges i supplerende lokalplaner / deklARATIONER for byggeriet.

Planen skal sikre:

- at der skabes en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, beliggende i et landskab af rekreative, naturområder,
- at de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning fastlægges, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter,
- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land,
- at lokalplanområdets biologiske mangfoldighed øges, og de grønne friarealer udformes med en varieret og egnskarakteristisk biodiversitet samt en varieret anvendelse,
- at andelen af befæstede arealer minimeres,

- og at lokal håndtering af overfladevandet bidrager til at øge mulighederne for biodiversitet og rekreative oplevelser,
- at færdsel for bløde trafikanter prioriteres højt med etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med Allerød Station, Blovstrød Skole, lokalbutikker og øvrige offentlige servicefaciliteter samt grønne og rekreative nærområder.

Rammelokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, syd for Kongevejen og udgør ca. 24,5 ha. Størstedelen af området er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af rammelokalplanen overføres ca. 19,5 ha til byzone.

Rammelokalplanen inddeler området i 7 delområder.

Delområde A.1 – A.3 må kun anvendes som offentligt friareal til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, forsyningsanlæg og lign.

Grønningen (delområde A.1) er ny Blovstrøds moderne aktivitetsforte med plads til fællesfaciliteter og leg. Området binder den nye bydel sammen med Blovstrød - både fysisk og som fortælling. Her skal være plads til boldspil, og området skal indrettes med borde og bænke til fælles ophold.

Fra øst til vest bliver den eksisterende lavning i området til et ”blåt” landskab, som kan bruges både rekreativt og som klimatilpasningsareal (delområde A.2). Lavningen knytter ny Blovstrød sammen med de omgivende naturområder i øst og vest. I delområdet genåbnes et eksisterende rørslåede vandløb, som løber tværs gennem lokalplanområdet fra Østre Teglværksvej til Drabæk og skaber en blå forbindelse gennem hele området. Vandløbet skal udformes, så der kan skabes optimale forhold for udviklingen af et spændende vandløb til gavn for smådyrsfauna, flora, fugle og fisk. I området etableres broer, regnbede og trædesten, knyttet til vandets dynamik.

På arealerne langs Drabæk (delområde A.3) friholdes en åben landskabskile, som overgang mellem by og land. Området afgrænses eller plejes ved høslæt, så det fremstår som naturområde.

Delområde B.1 – B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav.

- Inden for hvert af delområderne B.1 og B.2 kan etableres 50 - 75 boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse med en maks. højde på 8,5 m.

- Inden for delområde B.3 kan etableres 50 - 75 boliger i form af etageboliger og/eller rækkehuse med en maks. højde på 11 m. Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.
- Inden for delområde B.4 kan etableres 50 - 75 boliger i form af villabebyggelse og/eller række-, kæde- og dobbelthuse med en maks. højde på 11 m. Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.

I rammelokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer en integrering af bebyggelsen med det tilstødende landskab og naturområderne, især mod Drabæk i øst, hvor der ønskes skabt en tydelig overgang mellem by og land. For at imødegå det kuperede landskab er der i rammelokalplanudkastet arbejdet med en understregning heraf i bygningshøjden. Bygningshøjden følger landskabet, således at der bygges højest (2-3 etager) på de højeste arealer langs Østre Teglværksvej og lavere (1-2 etager) på skråningerne ned mod Drabæk.

I forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner/deklarationer for de enkelte delområder skal det sikres, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning. Af hensyn til helhedsvirkningen og bygningernes sammenhæng med landskabet fastsættes i rammelokalplanen bestemmelser om, at facader skal fremstå i træ eller i blank mur af blødstrøgne teglsten med reference til Allerøds tidligere teglværks- og træindustri. Farverne skal holdes i sandfarvede eller mørke nuancer. Langs bykanten ud mod Drabækkens dal, skal evt. afskærmning af terrasser/gårdhaver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod det åbne land.

Rammelokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. I bygningsreglement 2010 er der, udover de normale energikrav til byggeriet, to lavenergiklasser; Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. Rammelokalplanen fastsætter, at nybyggeri som minimum overholder Bygningsklasse 2020.

Infrastruktur

Ny Blovstrød vejtilsluttes Kongevejen via et nyt firbenet, signalreguleret kryds ved Blovstrød Byvej. Blovstrød Teglværksvej fastholdes samtidig åben, således at der opnås vejtilslutning fra både Kongevejen og Blovstrød Teglværksvej.

Internt i Ny Blovstrød vejbetjenes de 4 delområder via en adgangsvej, som løber fra Kongevejen, langs grønningens østlige og sydlige kant

og kobler sig på Blovstrød Teglværksvej. Bag den eksisterende bebyggelse langs Kongevejen løber en stikvej som kobler boligerne bag kroen på det nye vejsystem.

Interne boligveje i de enkelte delområder skal anlægges som opholds-/legeområde med en hastighedsgrænse på 15-20 km/t.

Den gamle kirkesti genoplives som hovedsti gennem området og har til formål på sigt at skabe hurtig stiforbindelse til Høvelte Trinbræt. Endvidere udlægges en ny trafiksti langs det fritlagte vandløb fra Østre Teglværksvej til Drabæk. Langs den østlige bykant, ved Drabæk, udlægges en rekreativ sti som forlængelse af stien langs Blovstrøds bykant nord for Kongevejen.

Østre Teglværksvej fredes så vidt muligt for bilkørsel, så den i stedet kan anvendes som sti.

Allerød Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone, nyt boligområde. I henhold til kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer skal bydelen skabe sammenhæng mellem de store bygningsvolumener, som allerede er i området, og samtidig videreføre Blovstrøds byafgrænsning mod øst med respekt for de landskabelige kvaliteter som findes i området. I bydelen skal tilstræbes CO₂-neutralitet, hvilket bl.a. betyder, at bilen så vidt muligt fravælges som transportmiddel. Derfor skal mulighederne udnyttes optimalt for at skabe gode stiforbindelser til Allerød Station, Lillerød Bymidte og Blovstrød med skole, kirke m.m.

Boligbebyggelserne skal opføres med henblik på lavt energiforbrug og med varierende højde og tæthed, og fællesfaciliteter skal prioriteres højt. Ved den detaljerede planlægning af de nye byområder skal vigtige kulturhistoriske spor så vidt muligt bevares, ligesom der skal tages hensyn til vigtige landskabelige træk.

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Boligudbygningsplan

I henhold til boligudbygningsplanen for Allerød Kommune, skal ny Blovstrød udbygges med ca. 600 boliger i årene 2016 – 2025. ”Ny Blovstrød” omfatter her også perspektivarealerne beliggende syd for Sortemosevej og ved Høvelte Trinbræt. Rammelokalplanen muliggør opførelsen af de første 2-300 boliger i ny Blovstrød.

Miljøvurdering

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i

miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter f.eks. befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedr. landskab og kulturmiljø.

I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til rammelokalplanen, er der foretaget en miljøvurdering, omhandlende de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af ny Blovstrød (bilag 2). Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af rammelokalplanen, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold: Landskab, biologi, trafik, støj, kulturarv og CO₂-udledning.

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye boliger. I miljøvurderingen er foruden hovedforslaget også undersøgt og vurderet konsekvenser af en variant til hovedforslaget, hvad angår placering af vejtilslutning til Kongevejen.

Samlet set vurderes ændringerne i rammelokalplanen at kunne gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger. Der er, hvor det er skønnet nødvendigt, anført en række anbefalinger/ afbødende foranstaltninger med henblik på at reducere miljøpåvirkninger fra de nye udlæg.

Landskab

Påvirkningen af de landskabelige forhold forsøges begrænset med en velovervejet bearbejdning af overgangen mellem by og land. Det vurderes, at udbygning af området vil kunne medvirke til en tydeligere afgrænsning af overgangen fra by til åbent landskab, idet udbygningen skal medvirke til at samle området. En ny bykant vil betyde, at de store lagerhaller ved Østre Teglværksvej får en mindre dominerende fremtræden i landskabet.

Biologi

Naturarealer friholdes for bebyggelse og indgår i de nye boligområder som grønne elementer som en del af en sammenhængende grøn struktur mellem Sortemose, området ved Allerød Sø og Høvelte Øvelsesterræn. Samlet set vurderes planområdet, at blive mere artsrigt end i dag, og dermed påvirke miljøet i positiv retning.

Trafik

Ved at etablere et signalreguleret kryds vil trafikken på Kongevejen opleve et forringet serviceniveau i forhold til i dag med forventede kølængder på op til 15 biler i spidstimen. Dette giver dog samtidig mulighed for en periodevis fredeliggørelse af Kongevejen på den

centrale strækning gennem Blovstrød og dermed bedre sammenhæng på tværs af Kongevejen. Der er foretaget vurdering af to løsninger; hhv. hovedforslaget med placering af vejtilslutning ved Blovstrød Byvej og alternativ 1 med placering af vejtilslutning syd for Statoil. Hovedforslaget er vurderet som den bedste løsning, både hvad angår sammenhæng, trafikflow og sikkerhed.

Støj

Ved etablering af nye boliger og rekreative arealer i området skal der tages højde for de støjkonsekvenszoner, der afkastes fra Kongevejen, nabovirksomheden (NEFF lagerhotel A/S) samt de militære skydebaner og øvelsesterrænet. Rammelokalplanen stiller krav til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, og indretter i øvrigt området, således at øvrige afværgeforanstaltninger i form af støjskærm, facadeisolering mv. ikke er nødvendigt.

Kulturarv

Planerne for ny Blovstrød, med en genoplivning af kirkestien og bevaringen af værdifulde kig mod Blovstrød Kirke vurderes samlet set at være medvirkende til en sammenbinding mellem ny Blovstrød og Blovstrød landsby, både fysisk og som kulturhistorisk fortælling. De kulturhistoriske spor bevares og tydeliggøres i planlægningen af ny Blovstrød. Fortællingen om Allerøds tidligere tegværks- og træindustri formidles desuden gennem rammelokalplanens krav om bygningsfacader i træ og tegl.

CO₂-udledning

Påvirkningen søges begrænset, idet lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri (Bygningsklasse 2020) og ligeledes gøre det fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og internt i området.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår:

- At udvalget indstiller til Økonomiudvalg og byråd, at udkast til rammelokalplan 1-134 med tilhørende miljørapport vedtages som forslag og sendes i offentlig høring i 8 uger.
- At der i høringsperioden afholdes borgermøde i Blovstrød vedrørende rammelokalplanen for ny Blovstrød samt trafiksanering af Kongevejen. Tidspunkt for borgermødet foreslås sat til torsdag den 11. september 2014 kl. 19 – 21.

Afledte konsekvenser

Afledte konsekvenser er beskrevet i miljørapporten.

Økonomi og finansiering	-
Dialog/høring	Forslag til rammelokalplan med tilhørende miljørapport offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser i §§ 24-26 om tilvejebringelse af planforslag.
Bilag	Udkast til rammelokalplan 1-134 ny Blovstrød Bilag 2 Miljøvurdering af rammelokalplan 1-134 ny Blovstrød Bilag 3 - Uddrag om bebyggelse.pdf
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt, idet det lysregulerede kryds placeres, hvor Blovstrød Byvej i dag tilsluttes Kongevejen. Det vedlagte bilag 3 indarbejdes i lokalplanens redegørelse.
Fraværende	Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**5. Trafiksanering af Kongevejen**

Sagsnr.: 13/844

Punkttype Beslutning.

Tema I forbindelse med boligudbygningen i ny Blovstrød ændrer Kongevejen karakter gennem Blovstrød, idet den krydsende trafik på tværs af Kongevejen potentielt vil stige. Forvaltningen har fået udarbejdet skitseforslag til trafiksanering af Kongevejen. Skitseforslaget har været præsenteret på et borgermøde i februar 2013. På baggrund af fremkomne bemærkninger er der efterfølgende foretaget enkelte justeringer af projektet.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille skitseforslag til trafiksanering af Kongevejen godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring, ligeledes at forslaget præsenteres på et borgermøde i høringsperioden.

Sagsbeskrivelse Teknik- og Planudvalget godkendte 29. januar 2013 skitseforslag til trafiksanering af Kongevejen. Forslaget blev efterfølgende fremlagt på et borgermøde i Blovstrød den 26. februar 2013. På baggrund af fremkomne bemærkninger og nye overvejelser, er der foretaget enkelte konsekvensrettelser (bilag 1):

- Cykelstibredde øges til 2,2 m i overensstemmelse med koncept for supercykelstier.
- Bakkedraget fastholdes åben for ind- og udkørsel til Kongevejen.

Derudover er placeringen af buslommerne samt mulighed for at etablere korttidsparkering langs Kongevejen 20 (ved bageren) genovervejet. Dette har dog ikke resulteret i ændringer i det oprindelige forslag.

Placeringen af et nyt lysreguleret kryds ved Blovstrød Byvej er fastholdt, jf. byrådets beslutning af 26. juni 2014. Dog flyttes tilslutningen mod syd i forhold til den eksisterende tilslutning, således at lysreguleringen bliver mindre synlig fra kirken.

Anlægsoverslag for første etape (delstrækning centralt i Blovstrød - fra Sortemosevej til Blovstrøds bygrænse i syd) vurderes at udgøre ca. 7,8 mio. kr. inkl. etablering af lysreguleret kryds ved Blovstrød Byvej.

Administrationens forslag	Forvaltningen foreslår: <ul style="list-style-type: none">• At udvalget indstiller til Økonomiudvalg og byråd, at skitseforslag til trafiksanering af Kongevejen sendes i offentlig høring i 8 uger. Høringsperioden foreslås, at foregå sideløbende med offentliggørelsen af rammelokalplan for ny Blovstrød pga. planernes indbyrdes sammenhæng.• At der i starten af høringsperioden afholdes et borgermøde i Blovstrød vedrørende rammelokalplan for ny Blovstrød samt trafiksanering af Kongevejen. Tidspunkt for borgermødet foreslås sat til torsdag den 11. september 2014 kl. 19 – 21.
Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	På Investeringsoversigt 2014 – 2017 er der afsat midler til ”Trafik og sikkerhed i forbindelse med Ny Blovstrød (Kongevejen mv.)”, svarende til hhv. 7,74 mio.kr. i 2015 (Kongevejens etape 1) og 1,810 mio.kr. i 2017 (Kongevejens etape 2+3).
Dialog/høring	-
Bilag	Bilag 1 Trafiksanering af Kongevejen
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt, idet der arbejdes videre med placering af busstoppesteder, holdeplads ved bageren, udkørslen fra Rema 1000 og Blovstrød Kro. Det lysregulerede kryds placeres, hvor Blovstrød Byvej i dag tilsluttes Kongevejen.
Fraværende	Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

6. Udkast til lokalplan 2-312 for tæt-lav boligbebyggelse ved Allerød Planteskole

Sagsnr.: 14/2293

Punkttype Beslutning.**Tema** Økonomiudvalget vedtog den 18. marts 2014 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for 23 rækkehuse på den tidligere ejendom, Allerød Planteskole, Røglevej 64, på baggrund af en henvendelse fra Lind & Risør.

Udvalget anmodes om at indstille udkast til lokalplan 2-312 for tæt-lav boligbebyggelse ved Allerød Planteskole godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse Lokalplan 2-312 for tæt-lav boligbebyggelse ved Allerød Planteskole har til formål at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse). Lokalplanen giver mulighed for at opføre 23 boliger i form af rækkehuse i én etage med udnyttet tagetage. I området friholdes grønne fællesarealer omkring eksisterende sø, og der skabes stiforbindelser fra boligerne til de grønne nærområder. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej.

Lokalplanområdet udgør ca. 1 ha og omfatter matr. nr. 12g, Lyng By, Lyng. Området er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

Delområde A friholdes for bebyggelse og anvendes til grønne fællesarealer for områdets beboere. Beplantning og indretning af området skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer og buske. Inden for delområde A ligger en eksisterende sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ske ændringer i søens tilstand. Omkring søen skal der, af hensyn til sikkerheden, etableres et trådhegn eller lign. transparent hegn i en højde på 1,2 m.

Inden for **delområde B** kan opføres helårsboliger i form af 23 rækkehuse. Rækkehusene skal opføres inden for de givne byggefelter og skal udføres som samme hustype og med ensartet karakter, hvad angår materialer og farver. Facaderne skal fremstå i blank mur af blødstrøgne teglsten. Bygningerne må opføres i op til 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m over terræn (niveauplan).

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Delområde C (ca. 375 m²) omfatter en eksisterende bygning, som sælges fra til nabobebyggelsen (matr.nr. 5e).

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej via en ny adgangsvej, som navngives Gartnervænget efter områdets tidligere anvendelse. Parkeringspladser til boligbebyggelsen etableres som fællesparkering langs adgangsvejen, i et antal svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Inden for området udlægges fælles gangstier, som forbinder boligerne med parkeringsarealerne, de fælles friarealer samt grønne nærområder.

Eksisterende lokalplan

For området gælder eksisterende lokalplan 230 for et boligområde øst for Skyttevej. Lokalplanen, som udlægger arealet til erhvervsformål, planteskole, ophæves med vedtagelsen af lokalplan 2-312 for det område, der er omfattet af denne.

Allerød Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde EN.B.02 - Boligområde ved Rørmoseparken, Røglevænget og Lindehøj. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området under ét, og højden må ikke overstige 8,5 m. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

I henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” (lov nr. 939 af 3. juli 2013) vurderes lokalplanen at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planen er derfor screenet efter lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalg og byråd, at udkast til lokalplan 2-312 vedtages som forslag og sendes i offentlig høring i 8 uger.

Afledte konsekvenser

-

Økonomi og finansiering	-
Dialog/høring	Forslag til lokalplan 2-312 offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser i §§ 24-26 om tilvejebringelse af planforslag.
Bilag	Bilag 1 Udkast til lokalplan 2-312 Allerød Planteskole
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt.
Fraværende	Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**7. Udstykningsansøgning - Stolelyngen 18 - genoptagelse**

Sagsnr.: 14/6888

Punkttype Beslutning.**Tema** Teknik- og Planudvalget anmodes om at tage stilling til ansøgning om udstykning af matr. nr 13 m, Lynge By, Lynge, Stolelyngen 18.

Udvalget besluttede den 3. juni 2013, at der skulle optages forhandling med ansøger om udstykning af hele matr. nr. 13 m i stedet for dele af henholdsvis 13 m og 9b, som der oprindeligt var ansøgt om.

Sagsbeskrivelse Med brev af 25. april 2014 har Landinspektørfirmaet Hyldegaard på vegne af ejerne af ejendommen Stolelyngen 18 ansøgt om principiel tilladelse til at udstykke 2 grunde fra ejendommen (bilag 1).

Ejendommen er en landbrugsejendom i landzone på i alt 23.325 m², der består af 3 matr. nr. 13m, 9b samt 20g, Lynge By, Lynge. Ejendommen omfatter endvidere boligbebyggelsen Stolelyngen 18. Ejeren ønsker at udstykke de to nye boligparceller fra matr. nr. 9b og 13m.

Den pågældende udstykning i landzonen kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Landinspektøren har fremsendt to forskellige udstykningsforslag – udstykningsplan nr. 3 (bilag 2) med grundstørrelser på henholdsvis 1.800 m² og 1.800 m² og nr. 5 (bilag 3) med grundstørrelser på henholdsvis 1.800 m² og 1.600 m². Ejeren foretrækker ifølge landinspektøren plan nr. 3, da plan nr. 5 medfører et ”ingenmandsland” mellem en sø på ejendommen og vejen Stolelyngen. Ejeren følger dog gerne udstykningsplan 5, hvis kommunen foretrækker denne.

Landinspektøren oplyser, at arealet i dag anvendes til fårehold, og at ejerne vil fortsætte med dette på restarealet. Der er derfor i udstykningsforslagene gjort plads til en adgangsvej til restarealet langs sydskellet på del nr. 1. Det medfører også, at der vil være stor afstand mellem den eksisterende bebyggelse på Stolelyngen 16 (matr. nr. 8y smst.) og evt. ny bebyggelse på del nr. 1.

Landinspektøren oplyser, at de evt. to nye grunde vil være omgivet af bebyggelser til alle sider. Udstykningen kan derfor anses for at være ”huludfyldning”, som der gælder en mere lempelig praksis for efter planlovens regler. Området er kloakeret, hvilket ifølge landinspektøren

også er et af de forhold, der skal tages i betragtning ved tilladelse til bebyggelse i landzone efter Planlovens § 35.

For at en evt. ny bebyggelse ikke skal virke dominerende, foreslår landinspektøren, at de to nye grunde pålægges en servitut om, at bygninger maksimalt må være i 1,5 plan.

Området ligger i landzone og er ifølge den gældende kommuneplan (2013) omfattet af ramme RA.B.06: Boligområde ved Stolelyngen - boligområde - åben lav. Ifølge disse rammer er den maksimale bebyggelsesprocent 30, og området må kun anvendes til helårsboligformål. Landinspektøren anfører således, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der anmodes om en velvillig behandling.

Med brev af 22. juni 2009 har Allerød Kommune tidligere givet afslag på en principansøgning om en tilsvarende/lignende udstykning af to parceller fra ejendommen, jf. kommunes j.nr. 09/49636 (bilag 4). Afslaget blev bl.a. begrundet i den dagældende kommuneplans (2009) rammer for RA.B.06, og at landzonen generelt skal friholdes for spredt, ikke-planlagt bebyggelse.

I forbindelse med revisionen af Kommuneplanen i 2013 blev rammerne for RA.B.06 moderniseret og ensartet i forhold til Naturstyrelsens og Plansystem.DKs retningslinjer, men tilpasningerne er ikke udtryk for politiske eller administrative indholdsmæssige ændringer.

Området er præget af den oprindelige overdrevsudstyknings med helårsboliger på store aflange grunde. Sammen med husenes fritliggende placering giver det en åben og grøn bebyggelse.

Supplerende sagsbeskrivelse - forhandling med ansøger

Udvalget godkendte 3. juni 2014 Forvaltningens forslag 1 om, at optage forhandlinger med ansøger og ejer om muligheden for udstykning af hele matr. nr. 13m som selvstændig ejendom til opførelse af én ny helårsbolig. På denne måde opretholdes matr.nr. 20g og 9m som en samlet fast ejendom til fortsat uændret anvendelse (matr. nr. 9m ubebygget). Evt. bebyggelse på matr. nr. 13m vil være i sammenhæng med de andre boliger på Stolelyngen, og den oprindelige ejendom fastholdes som landbrugspræget. Udstykning af det eksisterende matr. nr. 13m som selvstændig ejendom til opførelse af en ny bolig vil dermed ikke ændre strukturen i området, der bl.a. er præget af store grundstørrelser.

Efter møde den 1. juli 2014 mellem ansøger, ejer og Forvaltningen ansøges der om tilladelse til at udstykke hovedparten af matr. nr. 13m med et areal på ca. 4.300 m², som vist på vedlagte udstykningsplan (bilag 5). Ejeren holder får sammen med naboen på matr. nr. 8y, og ønsker at forsætte med dette på matr. nr. 8y og matr. nr. 9b. Stalden til fårene ligger på matr. nr. 8y. Der er derfor nødvendigt at have en passage mellem de to matr. nr., hvorfor det forslås, at det nederste stykke af matr. nr. 13m overføres til matr. nr. 9b, således at det ikke er

hele matr. nr. 13m, som udstykkes.

Forvaltningen forslag:

Naboorientering igangsættes med henblik på, at der kan meddeles landzonetilladelse til udstykning af 1 ny boligparcel på matr. nr. 13m på 4.300 m² med henblik på opførelse af en bolig. Tilladelsen begrundes med, at kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og områdets åbne karakter bevares.

Administrationens forslag	Forvaltningen anbefaler, at udvalget godkender Forvaltningens forslag.
Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	-
Dialog/høring	-
Bilag	Bilag 5 - Udstykningsplan - Revideret ansøgning Bilag 4 - Afgørelse 2009 Bilag 3 - Udstykningsplan 5 Bilag 2 - Udstykningsplan 3 Bilag 1 - Ansøgning
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	<hr/> Udvalget godkendte Forvaltningens forslag.
Fraværende	Lea Herdal

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

8. Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 245A til udvidelse af bebyggelse på Bjarkesvej 3

Sagsnr.: 14/8037

Punkttype Beslutning.**Tema** Udvalget behandlede den 3. juni 2014 en ansøgning fra Formula Automobile om udvidelse af bygningen beliggende på Bjarkesvej 3. Udvalget besluttede, at der skulle gennemføres en naboorientering og at sagen skulle genoptages herefter.

Der har været foretaget naboorientering, og udvalget anmodes om at tage stilling til ansøgningen fra Formula Automobile.

Sagsbeskrivelse Ved brev af 14. maj 2014 ansøges om dispensation til at gennemføre tilbygning til eksisterende bygning. Tilbygningen ønskes placeret nord for nuværende udstillings-, værksted- og kontorbygning. Tilbygningen angives at have et areal på 427 m² og vil medføre, at facaden flyttes ca. 10 m tættere på Kollerødvej.

Ejendommen Bjarkesvej 3 er omfattet af lokalplan nr. 245A vedtaget af byrådet i 1999.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at der skabes en sammenhængende begrønning med søer (regnvandsbassiner), eksisterende og nye træplantninger, hegn mv.

På lokalplanens kortbilag er med særlig signatur vist grønne områder, regnvandsbassiner mv. I planens § 8.1 henvises til kortbilaget, ligesom der fremgår af teksten, at *"området langs Kollerødvej må anvendes til parkering, under forudsætning af, at områdets karakter af grønt område fastholdes."*

Området langs Kollerødvej kan på kortbilaget måles til at have en bredde på ca. 38 m.

På alle ejendomme langs med Kollerødvej er der anlagt parkeringspladser i beplantningszonen undtaget Bjarkesvej 3, som har placeret parkeringspladsen mellem bygningen og Bjarkesvej.

I den hidtidige administration af byggesager langs med Kollerødvej, har kommunen været restriktiv med hensyn til tilladelser til bebyggelse i beplantningszonen.

En dispensation til Formula Automobile vil derfor være et brud med denne praksis og vil formentlig få afsmittende effekt på eventuelle fremtidige ansøgninger.

Begrundelsen for en eventuel dispensation til Formula Automobile vil være, at beplantningszonen ikke benyttes til parkering og derfor fremstår med en mere helstøbt grøn karakter, samt at der fortsat vil være en beplantningszone på ca. 30 m.

Udvalget behandlede ansøgningen på mødet den 3. juni 2014 og besluttede, at der skulle gennemføres en naboorientering.

Forvaltningen har gennemført en naboorientering af følgende ejendomme: Rørmosevej 2 A-C og 2 D-F, Bjarkesvej 1 og 5 samt Askevangen 30-86.

Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

På ovennævnte baggrund foreslår Forvaltningen:

Forslag 1:

At der meddeles dispensation fra lokalplan 245A til at placere tilbygningen i beplantningszonen langs med Kollerødvej. Der meddeles dispensation til at placere tilbygningen, således at facaden flyttes ca. 10 m tættere på Kollerødvej. Dispensationen gives med den begrundelse, at p-pladsen på ejendommen er placeret mellem bygningen og Bjarkesvej. Dermed fastholdes den grønne karakter mod Kollerødvej i sin helhed, idet der fortsat vil være en beplantningszone på ca. 30 m.

Forslag 2:

At der meddeles afslag på ansøgningen med den begrundelse, at lokalplanens bestemmelser fortsat ønskes håndhævet i overensstemmelse med hidtidig praksis.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1

Dialog/høring

Der har været foretaget naboorientering af følgende ejendomme: Rørmosevej 2 A-C og 2 D-F, Bjarkesvej 1 og 5 samt Askevangen 30-86.

Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger eller indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

Bilag Dispensation for bebyggelse i beplantningsområde
Skitse til tilbygning

**Beslutning Teknik-
og Planudvalget
2014-2017 den 12-
08-2014** Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.

Fraværende Lea Herdal

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**9. Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan nr. 3-308 A Gladgården i Lyngø med kommuneplan tillæg**

Sagsnr.: 13/5995

Punkttype Beslutning.**Tema** Ovennævnte forslag til lokalplan har været i høring i 12 uger. Lokalplanforslaget udlægger området til tæt lav boligbebyggelse med 10 rækkehuse.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at foretage indstilling til Økonomiudvalg og byråd om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Sagsbeskrivelse Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 12 uger fra mandag den 5. maj 2014 til mandag den 28. juli 2014. Ved høringsfristens udløb var der ikke modtaget nogen indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger.

Lyngø – Uggeløse Boligforening anmodede den 8. juni 2013 om en ny lokalplan for området ved Gladgårdsvænge, da boligforeningen ønsker mulighed for opførelse af ca. 10 boliger, på matrikel 14 dr Uggeløse by, Uggeløse på areal beliggende nord for søen ved den eksisterende rækkehusbebyggelse. Økonomiudvalget besluttede den 20. august 2013, at der skulle udarbejdes ny lokalplan for et boligområde ved Gladgården i Lyngø. Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med Lyngø – Uggeløse Boligforening og tegnestuen November Arkitekter. Formålet med lokalplanen er at udlægge areal til ca. 10 rækkehuse, klyngehuse eller kædehuse, som skal udformes så ressourceforbruget minimeres, og bebyggelsen skal placeres med henblik på udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af anlæg til vedvarende energi, som bidrager til en bæredygtig udvikling. Derudover at sikre at ny bebyggelse har et tidssvarende arkitektonisk udtryk, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og farver og at de fælles fri arealer bevares under hensyntagen til eksisterende bevoksning. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt lav helårsboligformål i maks. 2 etager med en højde på maks. 8,5 m. Der må opføres 9 – 10 boliger, hvor hver enkel bolig må have en boligstørrelse på ca. 80 – 100 m². Der udover må den enkelte bolig opføre udhuse eller sekundære bygninger op til 10 m². Der er ikke angivet en bebyggelsesprocent for den enkelte bolig eller for hele boligbebyggelsen. Bebyggelsens facader skal opføres med lyse teglsten, som skal fremstå i blank mur og/eller træ, som skal fremstå med sit naturlige udseende. Der må ikke males med farver, der dækker træets naturlige udtryk. Mindre områder må fremstå i andre

materialer.

I lokalplanen og Allerød Kommuneplans lokalplanrammer er arealet udlagt til fælles friareal, som ikke må bebygges, men skal henligge åbent tilgængeligt for de omboende, hvorfor der er udarbejdet kommuneplantillæg. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde LU.B.06, som kun må anvendes til helårsboligformål (tæt-lav). Det område, hvor de 10 nye boliger påtænkes opført, er i henhold til rammebestemmelserne udpeget til fælles rekreativt areal, som skal friholdes for bebyggelse. Formålet med kommuneplantillæg nr. 1 er at justere afgrænsningen af de fælles rekreative arealer, således at lokalplanen for de ca. 10 almene boliger kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forvaltningen ønsker nogle få formuleringsmæssige justeringer, og at et par bestemmelser udgår, men indgår som noter under bestemmelser i lokalplanen, da de ikke har lovhjemmel i planloven, men reguleres af enten miljøbeskyttelsesloven eller byggeloven.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages med følgende ændringer:

§ 7.2 ændres til:

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

Udhuse og sekundære bygninger skal sammenbygges med boligbebyggelsen og må gives en maksimal højde på 5 m inden for de angivne byggefelt A og B som vist på kortbilag 2.

Der må opføres op til 20 m² udhuse og sekundære bygninger uden for byggefelterne A og B til fælles renovation, varmecentral o.l.”

§ 8.1 ændres til

”Ny bebyggelse skal have et tidssvarende arkitektonisk udtryk som harmonerer med eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet ved Gladgårdsvænge, med hensyn til højde, materialer og farver.”

§10.2 udgår, men indføres som en note:

”Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand til eksisterende regnvandsledning.”

§12.4 udgår, men indføres som en note:

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

Dialog/høring Høring af lokalplanforslag i henhold til planlovens bestemmelser.

Bilag Kommuneplantillæg Boligområde ved Gladgården.pdf
Lokalplanforslag 3-308 A

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014 Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt.

Fraværende Lea Herdal

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**10. Orientering om udvendig efterisolering af gavlene på Ørnevang og Uglevang**

Sagsnr.: 14/11647

Punkttype Orientering.**Tema** Udvalget orienteres om projektet angående udvendig efterisolering af gavlene på Uglevang 2-56 og Ørnevang 34-86.**Sagsbeskrivelse** Forvaltningen har været i dialog med Pålsson Arkitekter A/S i forbindelse med reoveringen af bebyggelserne på Uglevang 2-56 og Ørnevang 34-86. I den forbindelse er det drøftet, hvordan efterisoleringen af gavlene kan udføres, idet ejendommene er omfattet af bestemmelserne i Byplanvedtægt nr. 6 i Lillerød.

Byplanvedtægtens § 5 stk. 3 bestemmer, at alle frie sider på bygninger indenfor hele byplanområdet skal udføres som facademur.

Pålsson Arkitekter oplyser, at de påtænker at efterisolere gavlene udvendigt med en løsning med teglskaller. Teglskallerne vil have samme format som danske mursten, og tekstur og udseende vil ligge tæt op ad det eksisterende murværk, idet teglskallerne vil blive produceret ud fra udtagne prøver af de eksisterende mursten. Pålsson Arkitekter vurderer, at løsningen vil ligge så tæt op ad det oprindelige udtryk som muligt. I bilag 1, 2 og 3 er vedlagt en beskrivelse fra Pålsson Arkitekter af den ønskede løsning.

Forvaltningen vurderer, at den valgte facadeløsning ligger inden for rammerne af byplanvedtægten, og at den udvendige efterisolering af gavlene dermed ikke kræver dispensation fra byplanvedtægten.

Administrationens forslag Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning**Bilag** bilag 1 beskrivelse af projektet.pdf
bilag 2 grafisk illustration af efterisoleringen af gavlene.pdf
bilag 3 eksempel på materiale.pdf

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12- Udvalget tog orienteringen til efterretning.

08-2014

Fraværende

Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

11. Afsætningsplads for skolebørn ved Skovvangsskolen

Sagsnr.: 13/12516

Punkttype Beslutning.

Tema Teknik og Planudvalget besluttede den 6. maj 2014, at oversende forslag vedrørende ændring af forpladsen ved Skovvangsskolen til budgetforhandlingerne 2015-18. Ændringerne af forpladsen skal primært forbedre forholdene for handicapbusserne.

Udvalget besluttede desuden, at Forvaltningen skulle arbejde videre med to forskellige muligheder for en afsætningsplads til elever på Skovvangsskolen (Kiss & Ride).

På mødet blev det præciseret, at afsætningspladserne skulle etableres umiddelbart efter indkørsel ad Poppelgården til Skovvangsskolen på enten vest- eller østsiden.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning om det videre arbejde med afsætningspladserne.

Sagsbeskrivelse Forvaltningen har udarbejdet to skitseforslag til etablering af en afsætningsplads for skolebørn. De to skitseforslag fremgår af bilag 1.

Forslag 1:

I tilknytning til det allerede oversendte forslag om ændring af forpladsen, oversender udvalget desuden forslag om etablering af en ny afsætningsplads på **østsiden** af Poppelgården til budgetforhandlingerne.

Prisoverslag med parkering (ikke indtegnet på bilag 1): 2,4 mio. kr.
Prisoverslag uden parkering: 1,6 mio. kr.

Skitseforslaget består af to vognbaner til hhv. kørebane og afsætning. Ved afsætningsbanen etableres et fortov, som kobles til de eksisterende fortove i denne side af vejen. Der køres ind fra Poppelvej og ud ad Poppelgården (skolevejen). Begge manøvre sker ved venstresving, hvilket giver god oversigt og større tryghed for cyklister end ved højresving. Der kan dog være risiko for tilbagestuvning af trafik.

Skitsen i forslag 1 indeholder ikke parkering. Parkering anvendes af forældre, som gerne vil følge de mindre børn til skolen. I forbindelse med en evt. projekteringsbevilling til anlægget undersøges

parkeringsbehovet nærmere i dialog med Skovvangskolen.

Forslag 2:

I tilknytning til det allerede oversendte forslag om ændring af forpladsen, oversender udvalget desuden forslag om etablering af en ny afsætningsplads på **vestsiden** af Poppelgården til budgetforhandlingerne.

Prisoverslag: 200.000 kr.

Forslag 3:

Udvalget oversender alene ændringer af Skovvangskolens forplads til budgetforhandlingerne, jf. beslutning den 6. maj 2014.

Etablering af en afsætningsplads afventer udarbejdelse af en evt. skolevejsanalyse, jf. udvalgets beslutning den 6. maj 2014 om at oversende forslag om udarbejdelse af samlet skolevejsanalyse til budgetforhandlingerne.

Forvaltningens vurdering

Forslag 1 forventes at give en god trafikafvikling til skolen, men løsningen kræver detailprojektering samt investering i et nyt vejanlæg.

Det er muligt at etablere en afsætningsplads på vestsiden af Poppelgården (forslag 2), men Forvaltningen kan ikke anbefale løsningen, da de 8 parkeringspladser på nordsiden vil blive inddraget i afsætningspladsen, og den begrænsede plads kan give problemer med trafikafviklingen.

Ligeledes vil den lettere ”kringlede” vej for skolebørnene til skolen gøre løsningen mindre egnet, da børnene på denne strækning skal krydse en parkeringsplads og en overkørsel til en privat parkeringsplads, hvilket kan gøre strækningen utryk for mindre skolebørn.

Etableringen af forslag 2 kan umiddelbart accepteres af Netto, men skal aftales nærmere.

Hvis forslag 2 ønskes udført, anbefales det at lave en midlertidig prøveperiode med efterfølgende evaluering. Arrangementet i prøveperioden aftales nærmere med Skovvangskolen og politiet.

Forslag 3 giver mulighed for at vurdere behov og løsninger i sammenhæng med en samlet analyse af skolevejen.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget oversender forslag 3 til budgetforhandlingerne for 2015-18.

Økonomi og finansieringForslag 1, overslag:

Med parkering: 2,4 mio. kr.

Uden parkering: 1,6 mio. kr.

Forslag 2, overslag:

250.000 kr.

Forslag 3

0 kr.

Bilag

Bilag 1 Skitseprojekt forslag 1 og 2

Bilag 2 Projekt oversendt til budgetforhandlinger 2015-18

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 3.**Fraværende**

Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**12. Parkeringsbekendtgørelse**

Sagsnr.: 14/9161

Punkttype Beslutning.**Tema** Med en revision af færdselsloven gældende fra 1. marts 2014, er reglerne for parkering blevet ændret. Som konsekvens heraf, skal Allerød Kommunes parkeringsbekendtgørelse revideres.

Med henblik på indstilling til Økonomiudvalget og byrådet anmodes Teknik- og Planudvalget om at tage stilling til Forvaltningens forslag til revideret parkeringsbekendtgørelse.

Sagsbeskrivelse Færdselsloven er med virkning fra marts 2014 blevet ændret på en række områder, som har betydning for kommunens parkeringsregler. Kommunens hidtidige parkeringsbekendtgørelse er herved ophævet, og hvis kommunen ønsker, at fastsætte lokale regler inden for lovens rammer, skal der vedtages en ny parkeringsbekendtgørelse, med godkendelse af politiet.

Med ophævelse af de lokale parkeringsbekendtgørelser, er det hensigten, så vidt muligt, at etablere ens regler om parkering og standsning i alle kommuner. Færdselslovens regler om parkering og standsning kan som udgangspunkt kun fraviges lokalt ved skiltning eller afmærkning. Det er dog muligt, at lave lokale særregler vedrørende parkering, bl.a. af visse typer køretøjer i en lokal bekendtgørelse.

Allerød Kommune tillod i den hidtidige parkeringsbekendtgørelse parkering med 2 hjul på fortov, hvis der var en passagebredde på 1,5 m på fortovet. Med den nye færdselslov er det, inden for bymæssigt område, ikke tilladt at standse eller parkere helt eller delvist på fortove, cykelstier, yderrabat eller gangstier. Uden for tættere bebygget område er dette tilladt.

Forvaltningen anbefaler, at kommunen, så vidt muligt, følger reglerne om, at parkering og standsning, i bymæssigt område, ikke må ske på fortov og i rabat mv., og dermed ikke udsteder lokale særregler. Hermed støttes op om lovens hensigt om større ensartethed i kommunernes parkeringsregler, hvilket ud fra retssikkerhedsmæssige grunde, er en fordel for borgerne.

Forvaltningen vurderer, at det ikke vil give væsentlige problemer i Allerød Kommune, at forbyde parkering på fortove. Hvis det viser sig,

at det på enkelte veje giver problemer, ikke at kunne parkere på fortov eller i rabat, vil disse sager blive behandlet særskilt.

Loven giver endvidere mulighed for at lave lokale særregler for standsning og parkering af tunge køretøjer samt regler for særligt indrettede køretøjer, som f.eks. reklamevogne.

Forvaltningen vurderer, at det er nødvendigt at fastholde reglerne for standsning og parkering med tunge køretøjer over 3500 kg (busser og større lastbiler, traktorer mv.) som i den hidtidige parkeringsbekendtgørelse.

Forvaltningen ser desuden et behov for, at indføre et forbud mod parkering af køretøjer i reklameøjemed. Det har hidtil været vanskeligt, at regulere anvendelsen af køretøjer til reklame. Det giver færdselsloven nu mulighed for. Det samme gælder køretøjer, som anvendes til overnatning.

I forslaget til ny parkeringsbekendtgørelse er dermed:

- Fastholdt regler for parkering af tunge køretøjer,
- Slettet tilladelse til parkering på fortov mv. i byzone
- Tilføjet forbud mod parkering af køretøjer med henblik på reklame eller overnatning.

Forslag til ny parkeringsbekendtgørelse fremgår af bilag 1.

Administrationens forslag	Forvaltningen anbefaler, at udvalget indstiller forslaget til ny parkeringsbekendtgørelse godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.
Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	-
Dialog/høring	Parkeringsbekendtgørelsen er godkendt af politiet.
Bilag	Bekendtgørelse om standsning og parkering i Allerød Kommune

**Beslutning Teknik-
og Planudvalget
2014-2017 den 12-
08-2014**

Sagen genoptages på mødet den 2. september 2014 med en belysning af konsekvenser i forhold til udrykningskøretøjer.

Fraværende

Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

13. Krydset Kollerødvej / Frederiksborgvej, ændring af signalanlæg

Sagsnr.: 14/1424

Punkttype Beslutning.**Tema** Teknik og Planudvalget behandlede på mødet den 1. april 2014 forslag om etablering af ekstra vognbane på Kollerødvej. Udvalget vedtog ingen af Forvaltningens to forslag, men besluttede at genoptage sagen på et kommende møde.

Udvalget anmodes om at tage stilling til forslag til optimering/ændring af signalanlægget for højresvingende bilister, jf. udvalgets tilkendegivelser på mødet den 1. april 2014.

Sagsbeskrivelse Forvaltningen har ved hjælp af rådgiver vurderet, hvordan signalanlægget kan ændres, så højresvingende bilister fra Kollerødvej mod Frederiksborgvej ikke skal vige for ligeudkørende cyklister.

For at bilister kan svinge mod højre uden at skulle vige for ligeudkørende cyklister vil det være nødvendigt at opsætte cyklistsignaler, så bil- og cyklisttrafikken kan afvikles uafhængigt af hinanden. De største gener for bilisterne er i morgentrafikken, hvor cyklisterne skal til stationen. Her tilpasses styringen af signalanlægget i nødvendigt omfang. Opsætning af cyklistsignaler vil øge fremkommeligheden for højresvingende bilister, men vil forlænge ventetiden i krydset (omløbstiden). Dette vurderes dog ikke at ville skabe væsentlige gener i krydset.

Krydsets geometri og afmærkning bibeholdes, og der etableres cyklistsignaler som vist på tegningen i bilag 1. Den nuværende signalstander i krydsets sydøstlige hjørne udskiftes, og der sættes cyklistsignaler på den eksisterende stander i det nordøstlige hjørne.

Byrådet afsatte den 20. december 2012 en anlægsbevilling på 914.000 kr. til projektering og renovering af krydset. Forvaltningen foreslår, at denne anlægsbevilling tilføres kassebeholdningen med et eventuelt fradrag for udgifter til ændring af signalanlægget:

Forslag 1:

Der opsættes cyklistsignaler i krydset.

Prisoverslag: 125.000 kr.

Det resterende beløb af anlægsbevillingen 789.000 kr. tilføres kassebeholdningen.

	<p>Forslag 2: Krydset bibeholdes i den nuværende form.</p> <p>Den samlede bevilling på 914.000 kr. tilføres kassebeholdningen, og anlægssagen lukkes.</p>
Administrationens forslag	Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller forslag 2 til Økonomiudvalget og byrådet.
Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	<p>Anlægsbudgettet udgør 914.000 kr.</p> <p>Forslag 1: Der anvendes ca. 125.000 kr. til etablering af cyklistsignaler De resterende ca. 789.000 kr. af anlægsbevillingen tilføres kassebeholdningen.</p> <p>Forslag 2: Den samlede bevilling på 914.000 kr. tilføres kassebeholdningen, og anlægssagen lukkes.</p>
Dialog/høring	-
Bilag	Bilag 1 Signalopstilling
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag 2 godkendt.
Fraværende	Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**14. Anlægsregnskab for pulje for trafikssikkerhed 2008**

Sagsnr.: 08/2752

Punkttype Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at indstille anlægsregnskab for trafikssikkerhedspuljen godkendt i Økonomiudvalget.**Sagsbeskrivelse** Det daværende Miljøudvalg besluttede på mødet den 21. maj 2008, at meddele en anlægsbevilling på 3,0 mio. kr. til 19 trafikssikkerhedsprojekter. Den 18. juni 2008 blev der afsat yderligere 260.000 kr. til etablering af helleanlæg på Kongevejen for at sikre bedre krydsningsmulighed for cyklister og fodgængere.

Ovenstående bevillinger er lagt sammen med en tilsvarende anlægsbevilling fra 2007, hvor der blev afsat 1,5 mio. kr. til 13 projekter. Projekterne fra 2007 er alle udført.

Af de i alt 33 trafikssikkerhedsprojekter, som indgår i anlægsregnskabet mangler der delvist, at blive etableret helleanlæg på Kongevejen.

Der er etableret foranstaltninger ved helleanlægget på Kongevejen ud for Ejners Sti, men der mangler at blive anlagt en midterhelle på Kongevejen ud for Netto. Hellen blev ikke anlagt, da placeringen kolliderer med en ønsket udkørsel til Kongevejen fra Netto. Udkørslen fra Netto blev planlagt efter beslutningen om en midterhelle, og er endnu ikke afklaret.

Pga. den uafklarede situation omkring hellen og Nettos udkørsel foreslås det at lukke sagen.

Arbejderne er delvist udført, og der er afholdt udgifter på i alt 4.121.560 kr., hvilket svarer til en mindreudgift på 638.440 kr.

Den forholdsvis store mindreudgift skyldes, at et af projekterne (helleanlæg ved Statnegården udgik), jf. beslutning i Teknik- og Planudvalget den 25. maj 2011.

Administrationens forslag Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller anlægsregnskabet godkendt i Økonomiudvalget.

Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	Anlægsbevilling: 4.760.000 kr. Anlægsudgift: 4.121.560 kr. Anlægsregnskabet afsluttes med et mindreforbrug på 638.440 kr.
Bilag	Anlægsregnskab trafiksikkerhed-signed.pdf
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014	<hr/> Udvalget indstiller anlægsregnskabet godkendt.
Fraværende	Ingen

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

15. Sag fra Martin Wolffbrandt

Sagsnr.: 14/11738

Punkttype Beslutning.**Tema** Martin Wolffbrandt har i mail af 29. juli 2014 bedt om, at nedenstående bliver sat på dagsordenen til mødet i Teknik- og Planudvalget den 12. august 2014.**Sagsbeskrivelse** *"På M.D. Madsensvej er der ved pizzeria pladsen et træ (som tidligere har været fjernet, men senere er genplantet). Træet er til gene for forretningen og bør derfor fjernes.**TPU bedes tage stilling til, at beplantningsplanen for pladsen ændres så træet fjernes og ikke genplantes. Hullet efter træet lukkes."*

Forvaltningen henviser til beslutning i Teknik- og Planudvalget den 2. april 2013 vedrørende færdiggørelsen af M.D. Madsenvej, herunder illustrationsplan for projektet.

Administrationens forslag -**Bilag** Nej**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 12-08-2014**

Formanden satte til Martin Wolffbrandts forslag til afstemning:

Martin Wolffbrandt stemte for.

Jesper Hammer, Lea Herdal, Lone Hansen og Henriette Gedde stemte imod.

Fraværende Ingen

Signeret af:

Jesper Hammer
Formand

Lone Hansen
Næstformand

Henriette Gedde
Medlem

Lea Herdal
Medlem

Martin Wolffbrandt
Medlem

Bilag: 2.1. Henvendelse om trafiksikkerhed i Lynge og Uggeløse.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 60308/14

Allerød Kommune
01 JULI 2014

Lynge d.1. juli 2014

Allerød Byråd
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Angående trafikikkerheden i Lynge/Uggeløse

Vedlagt bilag og underskrifter.

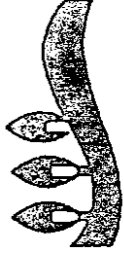
Med venlig hilsen



Margrethe og Jørgen Lauritzen
Vejrmøllevej 10
3540 Lynge



Lauritzen.joemak@os.dk



Grundejerforeningen
Kærhøjgårdssparken

Allerød kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Lyngø d. 30. juni 2014

Ref.: Trafiksikkerhed Lyngø-
Uggeløse

Att.: Byrådet og Teknik og Drift

Indsigelse omkring manglende trafiksikkerhed i Lyngø og Uggeløse

Som formand for Grundejerforeningen Kærhøjgårdssparkens bestyrelse i Lyngø, skal jeg hermed, på bestyrelsens og vores medlemmers vegne, fremsende indsigelse omkring manglende trafiksikkerhed i Lyngø og Uggeløse.

Som bestyrelse/formand repræsenterer vi i alt 92 husstande med ca. 200 underskriftsberettigede personer som vi beder kommunen tage i betragtning. Vi står til ansvar overfor vores medlemmer på generalforsamlingen, hvor vi på vores generalforsamling (2011) fik fuld tilslutning til vores tidligere og kommende engagement omkring trafiksikkerheden i vores nærområder. Alene ud fra denne bemyndigelse, repræsenterer vi alle underskriftsberettigede i vores forening (Perlestensvej, Ærtestensvej, Nøglegårdsvej og Nøglegårdsvænge).

Vores holdning er at Allerød kommune hurtigst bør:

- sikre trafikforholdene på Kærhøjgårdsvej, Uggeløse Bygade og Vejmøllevej angående gennemkørende trafik!

Vi støtter op omkring det koordinerede initiativ, ved Grethe og Jørgen Lauritzen, da dette initiativ er i overensstemmelse med det mandat vi som bestyrelse tidligere har fået af vores medlemmer.

Dette initiativ er fremsendt med efterfølgende og indledende tekster til underskriftsindsamlingen i nærområdet, hvilken vi fuldt ud kan tilslutte os.

Det er nu snart et år siden vi har henvendt os til Jer angående trafikken på Uggeløse Bygade, Vejmøllevej og Kærhøjgårdsvej angående den gennemkørende trafik. Politiet har også tidligere oplyst Jer om problemet og givet udtryk for at denne strækning ikke har kapacitet til den stærkt stigende trafik. (Trafikken er ikke blevet mindre i det forløbne år.) Hastigheden på strækningen overstiger langt fartgrænsen og overhaling sker jævnligt, trods dobbelte streger - bakker og sving. Skal man ud på Vejmøllevej fra f.eks. Kirkebakkegårdsvej og køre mod Lyngø, er det også muligt at møde en modkørende bilist, der ikke ser det nødvendigt at holde sig på den rigtige side af de dobbelte streger. Rundkørslen Knud Rasmussensvej / Kærhøjgårdsvej har man forsøgt at gøre mere sikker af hensyn til skolebørnene, dog uden den store effekt.



Grundejerforeningen
Kærhøjgårdsparken

Politiet gør noget for sikkerheden her ude ved jævnligt at udføre fartkontrol, bl.a. grundet institutionerne på Elmedalen.

Byrådet derimod sætter en ekstra bus ind på en - velvidende - overtrafikeret vej, hvor der køres alt for stærkt, og gør i øvrigt ingen indsats for at bedre sikkerheden på strækningen.

Vi håber på en seriøs vurdering og løsning af problemet.

Skulle der opstå nogle spørgsmål i forbindelse med disse indsigelser er De velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 20 87 23 70.

Med venlig hilsen og på Grundejerforeningen Kærhøjgårdsparkens vegne

Finn Petersen
Formand
Grundejerforeningen Kærhøjgårdsparken

Allerød Byråd
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Juni 2014

Trafiksikkerheden i Lynge / Uggeløse

Det er nu snart et år siden vi har henvendt os til Jer angående trafikken på Uggeløse Bygade, Vejrmøllevej og Kærhøjgårdsvej angående den gennemkørende trafik. Politiet har også tidligere oplyst Jer om problemet og givet udtryk for at denne strækning ikke har kapacitet til den stærkt stigende trafik. (Trafikken er ikke blevet mindre i det forløbne år.) Hastigheden på strækningen overstiger langt fartgrænsen og overhalinger sker jævnligt, trods dobbelte streger - bakker og sving. Skal man ud på Vejrmøllevej fra f.eks. Kirkebakkegårdsvej og køre mod Lynge, er det også muligt at møde en modkørende bilist, der ikke ser det nødvendigt at holde sig på den rigtige side af de dobbelte streger. Rundkørslen Knud Rasmussensvej / Kærhøjgårdsvej har man forsøgt at gøre mere sikker af hensyn til skolebørnene, dog uden den store effekt.

Politiet gør noget for sikkerheden her ude ved jævnligt at udføre fartkontrol, bl.a. grundet institutionerne på Elmedalen.

Byrådet derimod sætter en ekstra bus ind på en - velvidende - overtrafikeret vej, hvor der køres alt for stærkt, og gør i øvrigt ingen indsats for at bedre sikkerheden på strækningen.

Vi håber på en seriøs vurdering og løsning af problemet.

Med venlig Hilsen

Margrethe og Jørgen Lauritzen
Vejrmøllevej 10 Lynge

EUGENIA BLANCADA

40 Time Gjested

Nyvangsvej 55

3540, Lynge

Karoline Madsen

Elmedalen 32
3540 Lynge

Nyvangsvej 34, 3540 Lynge

Elmedalen 50, 3540

Ajylkes Nielsen Elmedalen 40
Lynge

Elmedalen 24
3540 Lynge

Lynge Post

Elmedalen 36 Lynge

Ellen Esmann

Anne Marie Jørgensen
Elmedalen 22
3540 Lynge

Annemarie Bjerre

Jens Madsen

Karin & Ingemund Frandsen

Kærhøjgårdsvej 9, 3540 Lynge

Allerød Byråd
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Juni 2014

Trafiksikkerheden i Lyngge / Uggeløse

Det er nu snart et år siden vi har henvendt os til Jer angående trafikken på Uggeløse Bygade, Vejmøllevej og Kærhøjgårdsvej angående den gennemkørende trafik. Politiet har også tidligere oplyst Jer om problemet og givet udtryk for at denne strækning ikke har kapacitet til den stærkt stigende trafik. (Trafikken er ikke blevet mindre i det forløbne år.) Hastigheden på strækningen overstiger langt fartgrænsen og overhaling sker jævnligt, trods dobbelte streger - bakker og sving. Skal man ud på Vejmøllevej fra f.eks. Kirkebakkedgårdsvej og køre mod Lyngge, er det også muligt at møde en modkørende bilist, der ikke ser det nødvendigt at holde sig på den rigtige side af de dobbelte streger.

Rundkørslen Knud Rasmussensvej / Kærhøjgårdsvej har man forsøgt at gøre mere sikker af hensyn til skolebørnene, dog uden den store effekt.

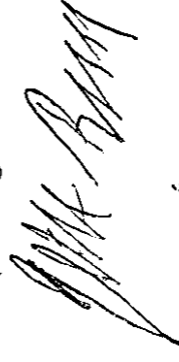
Politiet gør noget for sikkerheden her ude ved jævnligt at udføre fartkontrol, bl.a. grundet institutionerne på Elmedalen.

Byrådet derimod sætter en ekstra bus ind på en - velvidende - overtrafikeret vej, hvor der køres alt for stærkt, og gør i øvrigt ingen indsats for at bedre sikkerheden på strækningen.

Vi håber på en seriøs vurdering og løsning af problemet.

Med venlig Hilsen

Elmedalens Børnehave



Bilag: 3.1. Notat fra Blovstrød Menighedsråd.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 58610/14

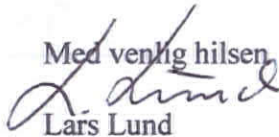
Blovstrød Menighedsråd
Kærvej 20
3450 Allerød

Blovstrød , den 14. juli 2014.

Til Teknik og Planudvalget
Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Notat til møde den 12. august 2014

Hermed afleveres som aftalt notat i tilknytning til vort møde med udvalget vedrørende trafikforholdene om Blovstrød kirke i forbindelse med projektet til det nye Blovstrød og trafiksaneringen af Kongevejen.

Med venlig hilsen

Lars Lund
Menighedsrådsformand

Bilag: Indsigelse mod vejprojekt ved Blovstrød kirke og sognegård april 2013 ved Menighedsrådet

Indsigelse i tilknytning til høringen vedrørende Allerød Kommuneplan 2013 ved Jørgen Jessen

Blovstrød Menighedsråd, Kærvej 20, 3450 Allerød

Blovstrød, d. 14. Juli 2014

Notat til møde med Allerød kommunes Teknik og Planudvalg den 12. august 2014 vedr. planerne for det nye Blovstrød og deres indflydelse på projektet til sanering af Kongevejen ud for Blovstrød kirke og kirkegård, samt sogne- og præstegård.

I fortsættelse af de høringsindsigelser, der blev fremsat i forbindelse med høringsrunden for det nye Blovstrød fra Blovstrød Menighedsråd af 29. august 2013 og Jørgen Jessen i oktober 2013, finder vi det påkrævet at fremsætte kommentarer til en række af de beslutningsparametre, der siden hen er fremsat som grundlag for beslutningen om at indstille det oprindelige forslag med lysreguleret vejkryds ud for kirken til godkendelse. Det var vor opfattelse, at de politikere, vi talte med før valget, havde forståelse for problematikken omkring kirken, og vi fornemmer efter de seneste udsagn, at vore synspunkter ikke fuldt ud er kommet det nye udvalg til underretning.

Konklusion

Baseret på efterfølgende bemærkninger kan følgende konkluderes:

For Blovstrød kirke vil et lysreguleret kryds så tæt på kirkegården og kirkens forplads, samt præstegård og sognegård, udover uro fra støjen fra start og stop skabe uro fra synsindtrykket af den diskontinuerte trafik, samt fra lyssignalernes skiften. Dertil kommer lugten af udstødningsgasser, en gene, som vi allerede nu er bekendt med. Krydset vil endvidere lægge op til benyttelse af Blovstrød byvej som gennemfartsvej mod øst mod Hørsholm.

Det er derfor magtpåliggende for menighedsrådet at henstille til kommunen at respektere kirkens miljø og drift, samt menighedens brug af kirke og kirkegård ved at vælge en løsning, der undgår det foreslåede lysregulerede trafikryds ved Blovstrød Byvej. Endvidere bør lukning af Bakkedraget ved Kongevejen ikke gennemføres.

Vort tidligere fremsatte forslag til løsning med separat ind- og udkørsel ved "byporten" til Blovstrød ved Statoils sydøstside fordeler trafikken optimalt og skaber fine til- og frakørselsforhold for det nye Blovstrød samtidigt med, at der er gode alternative løsninger til sikring af trafikken af skolebørn mv.

Bemærkninger

Vi skal kortfattet uddybe følgende fremsatte beslutningsparametre:

- 1) Der ønskes "spejling" af det nye Blovstrød i det eksisterende øst for Kongevejen.
- 2) Skolebørn ønskes ledt over Kongevejen i lysreguleret kryds ved kirken med henblik på at de skal gå til skolen ad vejene langs Blovstrød kirke og grønning.
- 3) Bakkedraget bør lukkes ved Kongevejen for at undgå belastning med ud- og indkørsel.
- 4) Det nye Blovstrød vil ikke opfattes som en del af Blovstrød, hvis der etableres særskilt indkørsel ved indkørslen til Blovstrød syd for Statoil.
- 5) Lysene ved krydset generer ikke mere end Statoils skilt.
- 6) Etablering af gennemgående midterheller langs Kongevejen.
- 7) Trafikstøjen forøges ikke ved etablering af lysreguleret kryds.

ad 1) "Spejlingen" ved Kongevejen består i, at sognegårdshave, præstegård, kirke og nogle boliger langs sydøstsiden "spejles" i Blovstrød kro, REMA 1000 og Statoil! Det synes ikke logisk.

Endvidere vil Blovstrøds primært lave villakvarterer overfor det nye Blovstrøds etagebyggeri næppe kunne opfattes som spejling.

- ad 2) Bedste vej til skole og børneinstitutioner er ikke som omtalt i projektgrundlaget gennem nyt lysreguleret kryds ved Kongevejen og derfra via Blovstrøds villaveje og grønning. Fra og til skolen er den eksisterende cykel- og biltrafik ikke adskilt, og der findes ikke gangsti på Kærvej.

Den allerede i saneringsforslaget planlagte lysregulerede overgang som forlængelse af den eksisterende Østre Teglværksværk vil være en optimal løsning, idet den udmunder på det fortov og den cykelsti, der fører direkte til skolens indgang. Lysstanderne vil ikke kunne ses fra kirken. Der er til hjemturen lysreguleret overgang ved skolen til fortov og cykelsti på vestsiden af Kongevejen.

En anden mulighed er at forbinde Østre Teglværksvej med Sortemosevej-krydset med gang/cykelsti bag om REMA 1000's parkeringsplads og kroen. Herfra kan skolebørnene gå direkte ad den eksisterende lysregulerede overgang ind på skolens areal ved Kongevejen (hvor adgangsvejen fra Kongevejen er flyttet hen i saneringsprojektet), og institutionsbørnene kommer nemt til Byagervej, hvor institutionerne ligger.

- ad 3) Den påtænkte lukning af Bakkedraget for de meget få biler kan undgås ved at bevare den eksisterende sidesvingsbane. Lukning vil medføre alvorlige gener for kirkens drift. Den tænkte afhjælpning med dobbeltretning af Blovstrød byvej er meget problematisk.
- ad 4) Det anføres, at en indkørsel til det nye Blovstrød syd for Statoil vil medføre, at det nye Blovstrød ikke betragtes som en del af Blovstrød.

Da Blovstrøds center med de nye forretninger NETTO og REMA 1000, samt sportsanlæg og skolen ligger ved Sortemosevej-krydset, og Blovstrød består af det oprindelige område bag kirke og omkring Grønningen, det Gl. Blovstrød nord for skolen ved Byagervej ved Gl. Blovstrødvej til Sjælsø allé, 1950-ernes område ved Lundegårdsvej, samt 1960-ernes mellem Sjælsøallé og Sandholmgårdsvej osv., har det ingen mening at relatere det nye Blovstrød til alene det Blovstrød, der ligger i Blovstrøds sydøstlige randzone. Selv med alle disse områders forskellige indkørsler fra Kongevejen og Sandholmgårdsvej betragtes Blovstrød som et sammenhængende landsbyområde med skole og kirke som tyngdepunkter.

Der er så mange fordele ved at fordele den lokale biltrafik uden om Kongevejen, der principielt var en amtsvej til gennemgående trafik mellem syd og nord. Der vil næppe være nogen, der nedgraderer det nye Blovstrød, fordi området får sin egen tilkørselsvej ved "Byporten" til Blovstrød, eventuelt hjulpet ind ved et lysreguleret anlæg. Trafikken vil derfra uhindret kunne glide ind i det nye Blovstrød og vejstykket mellem "Byporten" og Sortemosevej kan undgå unødvendig ekstra belastning til dets i forvejen ret problematiske trafikflow. Løsningen må fra det ny Blovstrøds side opfattes som bekvem.

- ad 5) Den dominerende Statoil-stander har kirken ikke haft indflydelse på. Det vil være fint, hvis den blev flyttet sydpå. Standeren har dog meget lav lysintensitet og ikke blinkende lys, hvilket gør den mindre ubehagelig for folk ved kirken.
- ad 6) Et hovedprincip i saneringsforslaget er, at der spærres for tværgående trafik på Kongevejen ved hjælp af en gennemgående 3 m midterrabat kun afbrudt af svingbane fra syd til Sortemosevej, til REMA 1000, til det eventuelle kryds ved Blovstrød byvej, samt til Statoil. Der er kun tænkt svingbane fra nord ved Blovstrød byvej.

Der er således kun muliggjort udkørsel fra de nævnte virksomheder for sydgående trafik. Det må derfor antages, at trafikken mod nord fra kroen og REMA 1000 er tænkt at skulle

køre ca. 200 m mod syd for at vende i lyskrydset ved Bløvstrød byvej, hvilket findes særdeles uhensigtsmæssigt.

Sammenlignes med den nordlige del af Kongevejen i Birkerød, synes Birkerøds mindre heller, der muliggør længere svingbaner til begge sider, at give mere forenklet udkørsel og indkørsel til de mange sideveje, der findes dér.

- ad 7) Det pointeres flere gange, at støjniveauet ikke forøges omkring kirken, fordi hastigheden nedsættes, og der benyttes støjsvag asfalt. Det skal imidlertid tages i betragtning, at startende og standsende biler støjer væsentligt mere end biler, der kører forbi med lav fart. Endvidere ses der bort fra, at støjen til kirken fremover vil komme fra to og ikke et kryds, som det i dag er fra Sortemosevej.

Hertil kommer der ekstra belastning fra det nye Bløvstrød og vendende biler fra kro og REMA 1000, samt fra de to busstoppesteder, der placeres umiddelbart op af sogne- og præstegårdshaven. Det betyder, at støjkilderne forøges betydeligt samtidigt med at de placeres væsentligt tættere på kirkens areal. Det bliver derfor tale om både højere støjniveau og udvidet støjintensitet.

Lars Lund

Menighedsrådsformand

Jørgen Jessen

Kirkeværge

Blovstrød Menighedsråd
Kjærvej 20
3450 Allerød.

29. august 2013

Til: Allerød Kommune, Teknik- og Planudvalget, att.: John Køhler
Allerød kommune, Bjarkes vej 2, 3450 Allerød.

Hillerød provsti, att.: Provst Jørgen Christensen
Østergade 16, 1. Sal, 3400 Hillerød.

Emne: **Bebyggelse- og vejforhold i forbindelse med etablering af "Det nye Blovstrød" og godkendelse af lokalplan 132**

Bilag: Matrikelkort med indtegnede vejføringer.

1. Generelt.

På Borgermøde den 26. februar 2013 på Blovstrød skole, gennemgik repræsentanter fra Allerød kommune, Teknik- og Planudvalg, lokalplan 132, samt den påtænkte sanering af Blovstrød Kongevej.

Blovstrød Menighedsråd deltog med flere repræsentanter i mødet, idet menighedsrådet er ansvarlig for forvaltning af kirkens forhold. Blovstrød Menighedsråd gjorde indsigelser mod lokalplan 132 inden for høringsfristen om manglende overholdelse af kirkebyggelinjen, hvilket er blevet rettet i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Den påtænkte sanering af Blovstrød Kongevej finder vi meget uovervejet, idet der tilsyneladende ikke er foretaget den nødvendige granskning af lokale trafikale konsekvenser. Saneringsforslaget er alene begrundet i arkitektur, statistikker og trafikafvikling.

Der har efterfølgende været afholdt et "besigtelsesmøde" den 2. juli, hvori repræsentanter fra Kommunen og Menighedsrådet deltog, samt et møde den 16. juli, hvori der deltog repræsentanter fra Provsti, Kommune og Menighedsrådets arbejdsgruppe.

På de omtalte møder har deltagerne været "ude i krogene" for at finde brugbare løsningsmodeller. Arbejdsgruppen (AG) ønsker ikke at fremtræde som "brokkere" eller bedreviden, men vil gerne konstruktivt arbejde sammen med Teknik- og Planudvalg på effektive løsninger i vores lokalområde og i særdeleshed værne om miljøet omkring Blovstrød kirke og kirkens virke.

Blovstrød Menighedsråd har derfor nedenstående indsigelser og forslag til teknik- og planudvalget, inden der udsendes forslag til lokalplan for renovering af Blovstrød kongevej:

2. Indsigelse mod vejprojekt ved Blovstrød kirke og sognegård.
3. Lysregulering ved Blovstrød Byvejs udmunding i Kongevejen.
4. Præstebolig.

5. Trafikforholdene omkring etablering af den nye del af Blovstrød.
6. Sammenfatning og konklusion.

2. Indsigelse mod vejprojekt ved Blovstrød kirke og sognegård.

Forslaget om lukning af Bakkedraget ved Kongevejen og dermed omlægning af al trafik fra Bakkedraget til ind- og udkørsel via Kærvej til Blovstrød Byvej vil genere en række kirkelige handlinger og aktiviteter, der afvikles på kirkens og sognegårdens forplads*):

- bryllupper
- konfirmationer
- påske- og pinsearrangementer
- høstgudstjeneste
- bisættelser m.m

**) Kirkens - og sognegårdens forplads benyttes med den mellemliggende del af Kærvej som et samlet hele. Meget ofte er der mange fodgængere, der fra og til de fyldte parkeringspladser skal krydse vejen mellem kirke eller sognegård.*

Når der f.eks. afhentes kiste efter en bisættelse, holder rustvognen på vejen op til kirkegårdslågen og begravelsesfølget samler sig bag vognen, normalt i hele vejens bredde. Det er ikke bare generende for den højtidelige, kirkelige handling; men i værste fald kan det medføre en ulykke, hvis en bilist, der kommer fra Kærvej omkring kirkemuren er uopmærksom. Derfor finder kirken det nødvendigt at placere en medarbejder ved hjørnet af Kærvej og Smedegyden for at tilbageholde og lede bilisterne ud af området ad Smedegyden – Bakkevej.

Endvidere samles grupper af deltagere ofte på vejen efter bryllupper eller konfirmationer m.m. for at festliggøre handlingerne.

Trafikken på Kærvej er allerede i dag meget problematisk imellem kirke og sognegård. Derfor blev bumpet placeret, hvor det er i dag, så også trafikken fra Smedegyden bliver bremset op. Endvidere er det af afgørende betydning for trafikafviklingen, at en del af denne vejstrækning er ensrettet.

En lukning af ind- og udkørsel ved Bakkedragets udmunding i Kongevejen, således at al trafik tvinges ad Kærvej forbi kirke og sognegård, er u hensigtsmæssig, idet det uundgåeligt forøger trafikken foran kirken og nødvendiggør ophævelse af ensretningen. Muligheden for, som ovenfor beskrevet, at en medarbejder fra kirken kan omdirigere trafikken, vil ikke være til stede. Endvidere vil ophævelse af ensretningen ud for kirken være til stor fare for den trafik, der kommer ad Kærvej langs kirkegårdsmuren fra nord. Disse trafikanter vil ikke kunne se den modgående trafik grundet muren.

Hvis forslaget om lukning af Bakkedraget alligevel ønskes gennemført, vil det være en mulighed at føre trafikken til og fra Smedegyden i to spor ad Kærvej mellem kirkegårdsmurene. Over for Møllestiens udmunding i Kærvej kan der etableres en ny dobbeltsporet forbindelse langs kirkegårdsmurens nordside mellem Kærvej og Blovstrød Byvej, hvorved ind- og udkørsel fra Smedegyden bliver mulig uden ekstra belastning for kirkens tjenester. I så fald kan også ensretningen foran kirken bevares. Det bør i den forbindelse vurderes, om der kan etableres dobbeltspor på Blovstrød Byvej langs kirkegårdsmuren foran Kildebakken, så det ville være muligt at køre ud til Kongevejen både mod syd og nord.

Trafikken på Kærvej fra nord vil med denne løsning dels kunne køre til Smedegyden og dels ad den ovenfor nævnte nye vej til Blovstrød Byvej.

3. Lysregulering ved Blovstrød Byvejs udmunding i Kongevejen.

Der gøres indsigelse mod den påtænkte etablering af lysreguleret overskæring ved Blovstrød Byvejs udmunding i Kongevejen på grund af de gener i form af forøgelsen af støj, luftforurening og forøget nærtrafik lysreguleringen vil påføre Blovstrød kirke, sognegård og præstebolig.

4. Præstebolig.

Det fremsatte forslag til lysreguleret kryds ved Blovstrød Byvej og Kongevejen vil påføre præsteboligen en forøget trafikstøj, dels på grund af den nye mængde af accelererende og bremsende biler fra Kongevejstrafikken fra et ekstra lyskryds, dels på grund af trafikken fra det nye Blovstrød. Dertil kommer, at udkørslen fra REMA 1000 er placeret midt over for præstegårdshaven, samt at busholdepladserne på Kongevejen, syd for tankstationen, er flyttet til en position også lige ud for præstegårdshaven.

Støjproblemet ved præstegården har i forvejen været underkastet en del undersøgelser med henblik på nedsættelse af støjniveauet fra trafikken på Kongevejen, da den er meget generende for præstegårdens beboere (og i øvrigt også sognegårdens benyttelse).

Megen støj kommer allerede nu fra det lysregulerede kryds ved Sortemosevej. Den ved præstegårdens opførelse etablerede støjvold har vist sig at have en meget begrænset effekt, da den er placeret for langt fra bygningerne. En støjskærm vil skulle opstilles midt i præstegårdens have, hvilket vil begrænse havens muligheder. Løsningen har derfor indtil nu været fravalgt.

Trafikken på Blovstrød Byvej og Kærvej vil givet blive forøget væsentligt, da den lysregulerede udkørsel fra den sydlige del af Blovstrød til Kongevejen vil trække flere trafikanter den vej. På vejen er der i dag etableret hastighedsnedsættende foranstaltninger, og der er skiltet med indkørsel forbudt over 3.500 kg. Sidstnævnte er bl.a. for at beskytte kirkegårdsmuren mod rystelser, der kan være årsag til revner.

Specielt vil forbindelsen over Kongevejen fra de ca. 500 kommende beboelser i den nye del af Blovstrød utvivlsomt medføre, at Blovstrød Byvej vil blive gennemfartsvej fra det nye Blovstrød til Sandholmgårdsvej for trafikanter, der skal mod øst til Hørsholm eller til Helsingør Motorvej og vice versa.

5. Trafikforholdene omkring etablering af den nye del af Blovstrød.

a. Lokalplan 132's indflydelse.

Kroen og dagligvareforretningens (område A^s) ind- og udkørsel etableres til Blovstrød Kongevej umiddelbart over for præstegårdshaven.

Boligernes (område B^s) adgangsvej skal etableres over dele af matr. 1.m., kirkens jord, for at svinge mod nord, hvor et hus skal eksproprieres, (matr. 1.e.) for at endeligt at give adgang til den kommende lysregulering.

I stedet for at gennemføre en ekspropriation, kan vejen føres videre bag om tankstationen (mart.11.0) og over Kommunens jord og ud på Blovstrød Kongevej over mart.1.n Kirkens jord. Indtegnet med rødt på bilag.

Det betyder, at der ikke skal etableres en lysregulering ved Blovstrød Byvej, men måske ved udkørslen fra det nye Blovstrød.

Der kunne etableres en accelerationsbane i forbindelse med udkørslen, hvis man også undlader lysreguleringen her.

Ligeledes er det ikke nødvendigt at flytte busholdepladserne.

b. Tankstationens udkørsel.

Tankstationen har pt. to ind- og udkørsler til Blovstrød Kongevej. Ved etablering af den ovennævnte vejføring, vil tankstationen have en indkørsel fra Blovstrød Kongevej og udkørsel til Blovstrød Kongevej via vejen fra Område B plan 132 og Ny Blovstrød

c. Blovstrød Teglværksvej

I forbindelse med vores undersøgelser undrer det os, at Blovstrød Teglværksvej ikke er en naturlig adgangsvej til det nye Blovstrød for trafik mod nord og vest. Vejen er forholdsvis ny renoveret og funderet til tung trafik.

AG mener, at det må være muligt at finde en løsning for trafikken der tilgodeser både NEFF og den nye bydel. Blovstrød Teglværksvej kunne videreføres over en lille del af mart. 1.m., kirkens jord, og videre til kommunens jord. Derfra kan vejen føres mod nord og munde ud i den ny etablerede vej til lokalplan 132 Boliger (område B^s) adgangsvej. Se bilag, indtegnet med blå farve. Denne løsning vil give en betydelig bedre afvikling af trafik til og fra det nye boligområde.

6. Sammenfatning og konklusion.

- a. Menighedsrådet ønsker samarbejde med Teknik- og planudvalg om den bedste løsning i Kirkens nærområde.
- b. Det er et krav fra menighedsrådet, at trafikken kan afvikles uden at være til gene for kirkelige handlinger. Der bør ikke opstå frustration blandt ventende trafik, når Kærvej spærres. Kirken stiller gerne personel og skiltemateriel (skal anskaffes/lånes af kommunen) til rådighed i de korte perioder, det drejer sig om.

Som konsekvens heraf er det nødvendigt, at Bakkedraget ikke, som vist på borgermøde den 26. februar 2013 på Blovstrød skole, lukkes ved Blovstrød Kongevej. (Alternativt, at trafikken føres nord om den gamle kirkegård ved Kapelvej, se punkt e. og f. nedenfor).

- c. Ud- og indkørsel til/fra det nye Blovstrød til Blovstrød Kongevej foreslås flyttet til syd for tankstationen. Herved er der ikke brug for lysregulering ved udkørsel til Blovstrød Kongevej ved Blovstrød Byvej. Det er ikke nødvendigt at ekspropriere matr. Nr 1.e. Ved ikke at lysregulere trafikken ved Blovstrød Byvej, vurderes det, at støj og CO₂ - og andre luftforureningsgener ikke stiger væsentligt over det nuværende niveau ud over fra den forøgede trafikmængde.

Busholdepladsen på nordsiden af Blovstrød Kongevej (mod Hillerød/Allerød) forbliver hvor den er.

Holdepladsen på Sydsiden flyttes, så der gives plads til udkørsel fra det nye Blovstrød. Denne holdeplads kan indgå i en accelerationsbane mod Birkerød.

- d. Ved også at benytte Blovstrød Teglværksvej som vej til/fra det nye Blovstrød, vil dette medføre mindre belastning ved ind/udkørsel til Blovstrød Kongevej. Endvidere vil trafikken i selve det nye Blovstrød blive betydeligt mindre belastende for beboerne.
- e. Det bør overvejes, om Blovstrød Byvej kan føres tilbage til at være tosporet, så den kan dobbeltrettes langs kirkegårdsdiget. (Ifølge notat fra Tage V. Andersen af 4. juli 2006 er det muligt, hvis hækken ved kirkens parkeringsplads flyttes, hvilket absolut kan lade sig gøre). De hastighedsnedsættende foranstaltninger skal ikke fjernes.
- f. Kan dette gennemføres, kan der som konsekvens heraf etableres vej langs den nordlige del af kirkegårdsmuren (Kapelvej). Denne vej vil derefter kunne føre trafikken helt uden om forpladsen mellem kirke, sognegård og præstegård.

Venligst
Blovstrød Menighedsråd
V/Formand

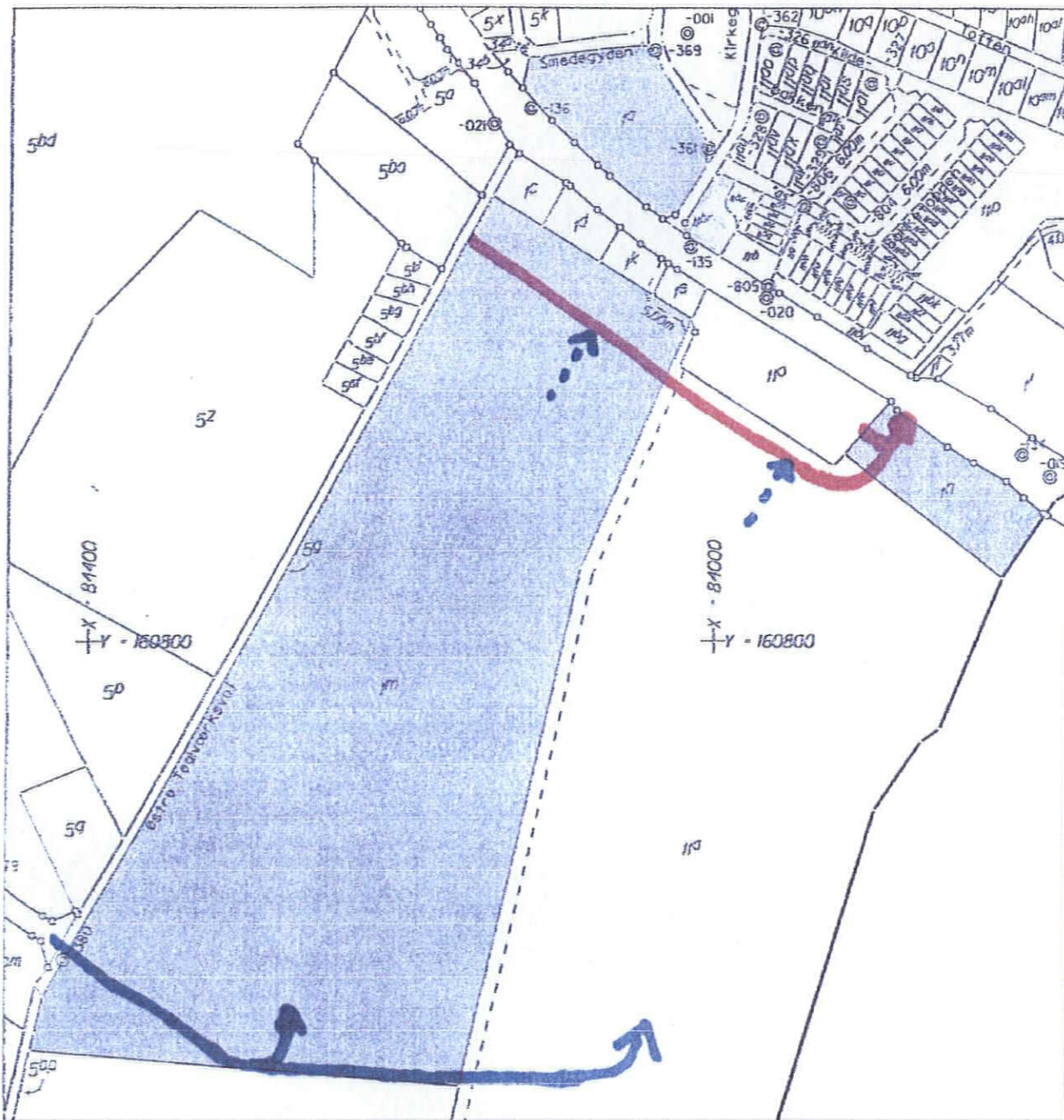
Lars Lund

BILAG

Oversigtskort

1 : 4000

System: 1934



Kortet er ajour indtil: 2. aug. 2002

Kort & Matrikelstyrelsen © Copyright

Matr.nr. : 1a m.fl.

Ejerlav: Blovstrød By, Blovstrød

Ejerlavskode: 130252

Kommune: Allerød

Amt: Frederiksborg

Areal ifølge matriklen:

Matr.nr. 1a	Blovstrød By, Blovstrød	7790 m2	heraf vej: 0 m2
Matr.nr. 1m	Blovstrød By, Blovstrød	112908 m2	heraf vej: 180 m2
Matr.nr. 1n	Blovstrød By, Blovstrød	5862 m2	heraf vej: 0 m2

Del af ejendom: 2010004101

Print nr: 1

Indsigelse i tilknytning til høringen vedrørende Allerød Kommuneplan 2013.

Indledning.

Som beboer i Blovstrød siden 1962 og kirkevæрге ved Blovstrød Kirke finder jeg det magtpåliggende at gøre indsigelser mod elementer i kommuneplanforslaget.

Sammenfatning:

1): Miljøet om Blovstrød kirke er enestående med den højtliggende, usædvanligt smukke, velfungerende og velbesøgte middelalderkirke omkranset af to kirkegårdsafsnit, sognegård og præstegård, et historisk og kulturelt klenodie, der i høj grad præger Blovstrød byområde. Kirkeområdet og den bagved liggende grønning omgivet af den gamle landsby, samt det gamle Blovstrød og Lille Blovstrød skaber et særligt bevaringsværdigt landsbymiljø, der også vil være center efter udbygningen med det nye Blovstrød. I masterplanen hertil har man også lagt vægt på "spejlingen" af det nuværende Blovstrød på den anden side af Kongevejen.

Det er derfor af afgørende betydning, at miljøet respekteres, og at der ikke anlægges trafikknudepunkt umiddelbart op til og ind på kirkens område med forøget uro, støj og luftforurening til følge.

Det anbefales i stedet, at afgreningen til det nye Blovstrød sker ved Blovstrøds bygrænse sydøst for Statoil tankstation. Der kan opnås en fin og teknisk set fornem løsning i form af den i planerne for Kongevejens sanering omtalte "Byport". Herved opnås en naturlig neddrøsling til den planlagte 50 km zone og en glidende afvikling af trafikken med mindst mulig miljøpåvirkning. Trafikken langs Kongevejen og specielt ud for kirkens område vil da i mindst muligt omfang blive forværret i forhold til i dag.

Det anbefales derudover, at der også bliver etableret vej fra det nye Blovstrød til Sortemosevej ad Blovstrød Teglværksvej, så den del af trafikken fra det nye Blovstrød, der har ærinde mod vest og nord, frigøres for at skulle tage omvejen ad Kongevejen og dermed medvirke til forøgede miljøproblemer ved denne.

2): Den tænkte lukning af Bakkedragets udmunding i Kongevejen for at undgå ind- og udkørsel fra kun 15 husstande vil påføre kirkens handlinger og trafikken over kirkens forplads ved Kærvej uløselige problemer og må derfor nødvendigvis ikke bringes til udførelse.

Det kunne derimod ønskes, at den etablerede gennemfartsvej fra Kærvej over kirkeforpladsen blev ført uden om kirkegården og via den tidligere dobbeltsporede vej Blovstrød Byvej til Kongevejen.

3): Sluttelig henstilles det til beslutningstagerne at hæge om den særlige landsby-, landbrugs- og skovatmosfære, der i dag er karakteristisk for byen ved at overholde fredningsbestemmelserne for området, herunder specielt 300 m fredningsafstand til skov.

Indsigelsens indhold:

- 1): Det nye Blovstrøds betydning for trafikafviklingen ved Kongevejen ud for Blovstrød Kirke.
- 2): Forslag til ændrede trafikforhold hen over kirkens forplads.
- 3): Tilsidesættelse af 300 m fredningsgrænsen fra skov.

1): Det nye Blovstrøds betydning for trafikafviklingen ved Kongevejen ud for Blovstrød Kirke.

Etablering af det foreslåede lysregulerede kryds på Kongevejen ved Blovstrød Byvej vil i væsentlig grad skabe forøget uro ved kirkens tilkørselside og vil betyde mere end en fordobling af generne fra støjbelastningen og luftforureningen ved præstegården og sognegården, samt ved beboelserne på Bakketoppen og Kildebakken.

Den i dag konstaterede støjbelastning og lugt af udstødningssgasser opstår først og fremmest på grund af opbremsning og acceleration i forbindelse med det lysregulerede kryds ved Sortemosevej 300 m nordvest for kirkens område.

Der er i 2007 foretaget støjmåling ud for præstegården og sognegården, der viste, at der over fem minutters perioder midt på dagen bag støjvolden var et gennemsnitligt støjniveau (målt i Leq) på 56 dB(A) og under bilpassage 65 dB(A). Det rådgivende firma Dansk Lyd Consult konkluderer bl.a. ”- at der er målt på et tidspunkt på dagen, hvor der skønnes at være tungest trafik; men at trafikken er tættest først og sidst på dagen -”, samt at der ”- trods den nuværende afskærmning er et generende støjniveau, der gør, at man må hæve stemmen for at tale sammen -”. Der er altså allerede i dag tale om et meget generende støjniveau såvel i sognegårdshaven som ved præstens opholdssted, der kun kan vende ud mod Kongevejen.

Såfremt der som planlagt etableres et tilsvarende kryds direkte ved indkørslen til kirken mod syd bliver antallet af opbremsninger og accelerationer ud for kirkens område meget mere end fordoblet, fordi trafikken stoppes begge steder. Dertil kommer, at det nye kryds ligger helt tæt på kirken, og at al trafikken fra det nye Blovstrøds ca. 600 boliger er planlagt til kun at kunne komme til eller fra området på dette sted. Herudover vil der blive forøget støj og luftforurening fra ind- og udkørsel ved det nye REMA 1000, der bliver etableret umiddelbart over for kirkens grund.

Kommunens konsulentfirma Niras konkluderer i analyse af det forventede støjniveau, at de omboende på visse tidspunkter vil opleve støjen voldsommere, end den er i dag. Dette udsagn baseres alene på støjjudsendelsen fra det nye lysregulerede kryds. Der er således ikke taget hensyn til, at beboerne, der får støj fra begge kryds, som det bliver tilfældet ved kirken, samt fra REMA 1000's ind- og udkørsel, bliver belastet med støj fra de mange flere start- og stopmanøvrer i forhold til i dag, og at afstanden til forureningskilden formindskes markant, hvorfor det æquivalente støjniveau bliver forhøjet væsentligt mere end Niras's vurdering.

I øvrigt omtaler Niras ikke luftforureningen.

Det må også frygtes, at et lysreguleret kryds ved Blovstrød Byvej vil friste bilister specielt fra det nye Blovstrød til at benytte Blovstrød Byvej som gennemfartsvej til Hørsholmområdet. Det vil være ønskeligt, at denne trafik vil foretrække det større vejsystem ad Sandholmgårdsvej, der jo er opgraderet hertil.

Forslag til løsning.

I stedet for det lysregulerede kryds et stykke inde i Blovstrød, hvis man kommer fra Birkerød, vil en udflertning ved Blovstrøds bygrænse umiddelbart før Statoil tankstationen kunne skabe mulighed for en glidende fordeling af trafikken langs den tresporede Kongevej. Hermed vil stop- og startaktiviteter blive minimeret og hastigheden reduceret på strækningen til det lysregulerede kryds ved Sortemosevej.

Den simpleste løsning er at udføre opmarchbaner for de svingende biler til og fra det nye Blovstrød på samme måde, som det er etableret få meter længere nordpå ved Statoil og ved Blovstrød kro, og som det er planlagt ved det fremtidige REMA 1000. Det er en løsning, der findes mange steder i kommunen og fungerer udmærket. Vejbredden på Kongevejen tillader uden videre en sådan

løsning. Det kan dertil bemærkes, at arealet matr. nr. 1a sydvest for Kongevejen og Statoil er en del af præstegårdsjorden, der i dag benyttes til landbrug. Det vil således om ønsket være muligt uden problemer at etablere supplerende til - og frakørselsfaciliteter på siden af Kongevejen. Der findes allerede i dag en udvidelse af hensyn til busholdepladsen, der i forslaget til Kongevejens sanering bør flyttes længere mod nord. Det giver også mulighed for at skabe en repos imellem ind - og udkørselsvej til cyklisterne mod syd, så passage kan ske forsvarligt.

En bedre indkørsel til Blovstrød ville være en mindre rundkørsel, som det f.eks. er brugt i dag ved biblioteket, ved Widex og ved sammenfletningen af Rådhusvej/Kollerødvej. Rundkørslen vil med en hensigtsmæssig udformning danne den "Byport", der er nævnt i projektforslaget til Kongevejssaneringen. Den vil samtidig, som de mange steder etablerede chikaner, tjene til at nedsætte hastigheden til de planlagte 50 km i timen, inden man er inde i byområdet, så trafikken bliver mere glidende og støjniveauet lavere.

Det må undre, at al trafik fra det nye Blovstrød skal tvinges ud via Kongevejen, hvilket vil medvirke til unødvendig ekstra belastning på kirkens område fra biler, der skal vestpå eller nordpå. Det vil dertil genere de beboere i det nye Blovstrød, der bliver bosat tæt ved Kongevejen. En hensigtsmæssig løsning vil være, at der bliver vejforbindelse fra det nye Blovstrød ad Blovstrød Teglværksvej til Sortemosevej, hvorfra trafikken kan fordeles til Allerød og til Nymøllevej. Bilisterne fra det nye Blovstrød undgår derved i forhold til det i dag planlagte at skulle gennem to lyskryds og køre i gennemsnit ½ km ekstra. Der er erfaringsmæssigt fra Blovstrød behov for at køre via Hillerød Motorvej til den vestlige del af Storkøbenhavn eller mod vest. Endvidere vil megen af det nye Blovstrøds trafik mod nord og øst med fordel kunne ske via Sortemosevej, Kongevejen og Sandholmgårdsvej.

2): Forslag til ændrede trafikforhold hen over kirkens forplads.

Det er i projektforslaget til sanering af Kongevejen foreslået, at Bakkedragets udmunding i Kongevejen lukkes, således al trafikken fra området tvinges ind over kirkens forplads. Det kræver endvidere, at den i dag eksisterende ensretning af trafikken foran kirken skal ophæves.



Trafik fra Kærvej afledes ad Smedegyden/Bakkedraget

Dette vil betyde, at der bliver skabt nærmest umulige betingelser for at kirken kan varetage dens tjenester på forsvarlig måde. Der er eksempelvis behov for, at rustvogne som vist på billedet kan holde foran kirkegårdsporten ved Kærvej, når kister skal føres fra kirken. Ved sådanne handlinger vil der bag rustvognen stå en sørgende menneskeskare, der ofte udfylder hele vejens bredde. I dag leder kirkens personale i disse situationer trafikken fra Kærvej ud til Kongevejen via Bakkedraget. Dette vil blive umuliggjort ved den foreslåede lukning.

Også ved andre kirkelige handlinger som børne-/familiegudstjenester, konfirmationer og bryllupper, foredrag og koncerter, og meget store arrangementer som fastelavn og juletræstænding, er der ofte mange kirkegængere på Kærvej, der opholder sig på vejen eller passerer mellem kirke, sognegård og parkeringspladser.

En ophævelse af ensretningen af Kærvej ud for kirken vil skabe helt uforsvarlige forhold for bilisterne, da det ikke er muligt at orientere sig om modgående trafik omkring den høje kirkegårdsmur.

Den løsning, der er i dag, er ikke optimal. Det ville være ønskeligt, at bilerne, der kommer ad Kærvej fra nord til Kongevejen, blev ledt langs med kirkegårdsmuren ved grønningen (kapelvejen) til Blovstrød Byvej og derfra de ca. 120 m mod syd ad den tidligere tosporede vej ud for Kildebakken til den i dag tosporede del af Blovstrød Byvej ved Backetoppens udmunding. Herved ville kirkens område mellem kirken, præstegården og sognegården danne en sammenhængende, rolig og tryk plads, der vil være en værdig ramme om de kirkelige handlinger.

Ifølge et notat af 4. juli 2006 fra specialist i vejplanlægning Tage V. Andersen, Kildebakken 2, vedrørende "Partshøring om foranstaltninger på Kærvej og Blovstrød Byvej" er vejbredden ud for Kildebakken tilstrækkelig til en tosporet vej. Kun kirkens hæk om parkeringspladsen er i vejen for retableringen af den tosporede forbindelse. Det vil ikke være noget problem at skabe tilstrækkelig vejbredden ved at rykke hækken tilbage og udføre de fornødne sikkerhedsanlæg til vejledning af trafikken.



Mulig tosporet løsning ad Blovstrød Byvej set fra syd

3): Tilsidesættelse af 300 m fredningsgrænsen fra skov.

En væsentlig attraktion ved Blovstrød for borgerne i byen er landsbymiljøet omkring kirken og landsbyen omkring grønningen med gadekæret og i Ll. Blovstrød. Det er også den opfattelse, man må få af de politiske holdninger, når man læser lokalplanen for Ll. Blovstrød, hvor bevarelsen af landsbykarakteren understreges.

En væsentlig del af dette miljø er nærheden til skov, enge og marker, hvor meget som bekendt er fredet. Netop skovbrynet ud for Sortemosen danner en usædvanlig smuk baggrund for det "grønne" element i byen bag Ny Allerødgård. Det er for alle en betagende oplevelse ved kørsel ad Kongevejen og Sortemosevej.

Det bør derfor genovervejes at overholde de gældende fredningsregler om 300 m skovbyggelinie på dette sted.

Området ved siden af XL på Sortemosevejens sydside mod NEFF og teglværkets gamle jorder synes derimod velegnet til erhvervsformål.

Blovstrød, oktober 2013

Jørgen Jessen

Drabæksvej 6,

3450 Allerød,

tlf.: 48172187,

e-mail: jgjes@mail.tele.dk

Bilag: 4.1. Udkast til rammelokalplan 1-134 ny Blovstrød

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 59460/14

UDKAST



NY BLOVSTRØD

Rammelokalplan 1-134



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	10
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	17
§ 11 GRUNDEJERFORENING	17
§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSESPÅTEGNING	20
REDEGØRELSE	21
Vision for ny Blovstrød	21
Baggrund for og formål med lokalplanen	22
Lokalplanområdets beliggenhed	24
Eksisterende forhold	24
Lokalplanens indhold	31
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	38
MILJØVURDERING	47
BILAG	48
Kortbilag 1 Matrikelkort	48
Kortbilag 2 Infrastruktur	49
Kortbilag 3 Tekniske anlæg	50
Kortbilag 4 Bebyggelse	51
Kortbilag 5 Ubebyggede arealer	52

FORORD

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se næste side.

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

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på nedenstående kort.



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.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, www.alleroed.dk

Forslaget kan også ses i den normale åbningstid på følgende steder:

Rådhuset, Borgerportalen

Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Forvaltningen, Plan og Byg på tlf. 48100100.

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra den dd.mm. 2014 til den dd.mm. 2014.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den dd.mm. 2014.**

Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at fastlægge de overordnede principper for infrastruktur og byggeri i ny Blovstrød. Lokalplanen skal være grundlag for etablering af byggemodning, forsyning, regn- og spildevandsafledning samt beplantning. Bebyggelse i området kan fastlægges i supplerende lokalplaner / deklamationer for byggeriet.

Planen skal sikre:

- at der skabes en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, beliggende i et landskab af rekreative, fælles friarealer,
- at de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning fastlægges, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter,
- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land,
- at lokalplanområdets biologiske mangfoldighed øges, og de grønne friarealer udformes med en varieret og egnskarakteristisk biodiversitet samt en varieret anvendelse,
- at andelen af befæstede arealer minimeres, og at lokal håndtering af overfladevandet bidrager til at øge mulighederne for biodiversitet og rekreative oplevelser,
- at færdsel for bløde trafikanter prioriteres højt med etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med Allerød Station, Blovstrød Skole, lokalbutikker og øvrige offentlige servicefaciliteter samt grønne og rekreative nærområder,

- at området vejbetjenes fra Kongevejen og Blovstrød Teglværksvej,
- at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1c, 1d, 1e, 1k, 1m, 1n, 5g, 11a, 11cg og 11o, alle Blovstrød By, Blovstrød, samt alle matrikler, der efter den 1. januar 2015 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanen opdeles i 7 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A.1: ca. 1,6 ha
- Delområde A.2: ca. 2,3 ha
- Delområde A.3: ca. 4,6 ha
- Delområde B.1: ca. 3,3 ha
- Delområde B.2: ca. 3,6 ha
- Delområde B.3: ca. 4,7 ha
- Delområde B.4: ca. 4,4 ha

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, med undtagelse af matr. nr. 1c, 1d, 1e og 1k, som er beliggende i byzone.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres det på kortbilag 1 skraverede areal til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområderne B.1 og B.2 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række- kæde og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse)

3.2

Delområde B.3 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række- og kædehuse) og/eller etageboligbebyggelse.

3.3

Delområde B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse) og/eller åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse, villabebyggelse).

3.4

Delområderne A.1, A.2 og A.3 må kun anvendes som offentligt tilgængelige, grønne friarealer til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg som regnvandsbassiner o.lign.

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Delområderne B.1 - B.4 skal udstykkes efter en samlet plan for det enkelte delområde.

- Såfremt der udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse inden for delområderne B.1 - B.4 skal det være med grundstørrelser mellem 200-350 m².
- Såfremt der udstykkes til åben-lav boligbebyggelse inden for delområde B.4 skal det være med grundstørrelser mellem 400-600 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kongevejen samt Blovstrød Teglværksvej, som vist på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges areal til adgangsveje med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

5.3

Adgangsvej A-A og B-B udlægges i en bredde af 9 m og anlægges med en kørebane på 5,5 m med 1,5 m fortov i den ene side. Rabatterne anlægges med vandrende, regnbede el. lign. til opsamling og af overfladevand.

Langs adgangsvejene plantes frugttræer af hjemmehørende arter.

5.4

Adgangsvej A-A skal kobles til Kongevejen via nyt signalreguleret kryds, med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

5.5

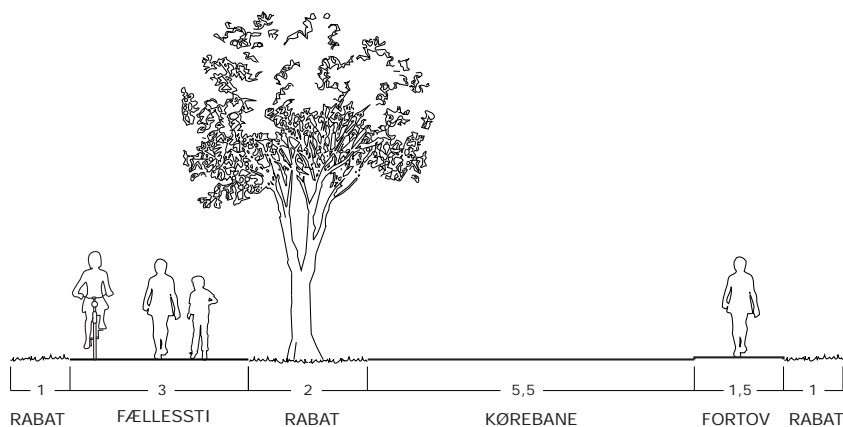
Boligveje inden for det enkelte delområde skal anlægges som opholds-/legeområder med en hastighedsgrænse på 15-20 km/t.

5.6

Der udlægges areal til cykel- og gangstier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Stierne a-a, b-b, c-c og d-d udlægges i en bredde af 5 m og anlægges som 3 m brede dobbeltrettede fællesstier med kørefast, permeabel belægning.

Sti e-e udlægges i en bredde af 3 m og anlægges som grussti, slået græssti el. lign. i en bredde på 2 m.



Principsnit af adgangsvej A-A og sti a-a

5.7

Østre Teglværksvej (f-f) fastholdes med sin nuværende form og anvendes primært som gang- og cykelsti, dog med kørselsret for beboere på Østre Teglværksvej.

5.8

Der skal inden for det enkelte delområde etableres parkering, svarende til følgende:

- åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig, hvoraf min. 1/3 af det samlede antal etableres som fællesparkering.
- etageboligbebyggelse: 1 p-plads pr. 100 m² etageareal, hvoraf samtlige etableres som fællesparkering.

5.9

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

5.10

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", DS-Håndbog 105, april 1995.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Der kan anlægges hovedledning til spildevand parallelt med Drabæk, i princippet som vist på kortbilag 3.

6.2

Der kan anlægges regnvandsledning parallelt med Kongevejen, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

6.3

Inden for delområderne A.2 og A.3 skal etableres regnvandsbassiner (R1 - R3) til opsamling, forsinkelse og

I forbindelse med etablering af ledninger til regn- og spildevand fastlægges en bufferzone på 2 m på hver side af ledningen, hvor indenfor der ikke må opføres bebyggelse eller plantes træer.

rensning af overfladevand fra befæstede arealer, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

6.4

Regnvand fra tage skal så vidt muligt opsamles og anvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål.

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt lokal nedsivning ikke er mulig, ledes til regnvandsbassiner, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 4 angivne byggefelt. Bebyggelsen skal opføres ud fra en samlet helhedsplan for det enkelte delområde.

7.2

Ny bebyggelse skal etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ny bebyggelse skal som minimum overholde Bygningsklasse 2020 i Bygningsreglement 2010.

Delområde B.1

7.3

Inden for byggefelt B1 kan etableres 50 - 75 boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse.

7.4

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

Delområde B.2

7.5

Inden for byggefelt B2 kan etableres 50 - 75 boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse.

7.6

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

Delområde B.3

7.7

Inden for byggefelt B3 kan etableres 50 - 75 boliger i form af etageboliger og/eller rækkehuse.

7.8

Intet punkt af en beboelsesbyggnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.9

Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.

Delområde B.4

7.10

Inden for byggefelt B4 kan etableres 50 - 75 boliger i form af villabebyggelse og/eller række-, kæde- og dobbelthuse.

7.11

Intet punkt af en beboelsesbyggnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.12

Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.

Byggefelt B3 er omfattet af kirkebyggelinjen fra Bløvsstrød Kirke. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke, uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven, opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen.

7.13

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

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Det skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan / deklARATION for det enkelte delområde sikres, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning.

8.2

Facader skal fremstå i træ eller i blank mur af blødstrøgne teglsten.

Træfacader skal fremstå som naturtræ (malet/plejet med upigmenteret farve) eller males i sort farve.

Facader i blank mur skal holdes i en mørk farveskala i nuancerne sort, mørk grå, mørk brun eller sandfarvet.

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

8.3

Sekundære bygninger (skure, garager o.lign.) samt altaner, hegn/mure mv. skal udformes som en integreret del af beboelsesbygningen med samme materialer og arkitektoniske udtryk.

8.3

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Der udlægges fælles friarealer (delområderne A.1, A.2 og A.3) i princippet som vist på kortbilag 5.

Alle friarealer er offentlig tilgængelige, og der må ikke opføres bygninger, herunder skure og mindre sekundære bygninger, ud over hvad der kan være nødvendigt for drift og pleje af arealerne.

9.2

Delområderne A.1, A.2 og A.3 skal samlet set fremstå som tre landskabstyper; hhv. grønning, fugtig natureng (lavning) og overdrev.

Beplantning, indretning, materialer og møblering af områderne skal understrege disse tre landskabstypers indbyrdes sammenhæng og forskellighed. Beplantningen af friarealerne skal samlet set fremstå med den størst mulige variation i beplantning, dog alle hjemmehørende arter, se note. Beplantningen skal placeres, så væsentlige landskabskig fastholdes.

9.3

Inden for delområderne A.2 og A.3 skal etableres bassiner til rensning og forsinkelse af regnvand, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3. Bassinerne skal udformes med permanent vandspejl og dimensioneres, således at der opnås optimal rensning af regnvandet. Bassinerne skal etableres med overløb til vandløbet (tilløb til Drabæk) eller til Drabæk, som angivet på kortbilag 3.

9.4

Regnvandsbassinerne skal udformes og indpasses naturligt i terrænet og må ikke have karakter af tekniske anlæg. Bassinerne skal have en variation i brinkernes hældning, dog med en maksimal hældning på 1:5.

Delområde A.1

9.5

Delområde A.1 udlægges som almen tilgængelig grønning. Udformningen af området skal indbyde til leg, ophold og fælles aktiviteter. Området kan indrettes med legeredskaber, parkmøblement (borde, bænke, lamper, etc.) motionsredskaber og lignende, der tilsammen understreger arealets karakter af bypark.

Grønningen skal etableres med et underlag af slået græs og beplantes med enkeltstående eller grupper af træer af hjemmehørende arter, fortrinsvist frugttræer.

Delområde A.2

9.6

Eksisterende rørførte vandløb skal inden for delområdet genåbnes og etableres som åbent vandløb, i princippet som vist på kortbilag 5.

9.7

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

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

9.8

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

9.9

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

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

Eksempler på hjemmehørende arter:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.

Mindre træer (op til 15 m):

Bened, Hassel, Hyld, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

Buske:

Dunet gedeblad, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend

Delområde A.3

9.10

Delområde A.3 skal fremstå som hhv. tørt overdrev på de højtliggende arealer og våd natureng langs Drabæk og omkring regnvandsbassinerne. Området skal plejes med afgræsning eller høslæt.

Terrænregulering

9.11

Veje, stier, anlæg og bebyggelser skal i videst muligt omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn. I forbindelse med evt. terrænregulering må tekniske skrån timer ikke forekomme.

9.12

Der må kun foretages terrænregulering på over 0,5 m, hvis det er en forudsætning for brug af bebyggelsen.

Bebyggelsernes terrænforhold skal fastlægges i detaljer i lokalplaner / deklamationer for de enkelte delområder.

9.13

Ved anlæg af veje og stier på stærkt skrån timer terræn må der foretages regulering på over 0,5 m for at sikre en tilfredsstillende indplacering af kørebaner og stier med tilhørende afvikling af terrænforskellene.

9.14

Der må foretages terrænregulering på over 0,5 m for at sikre lokal afledning af regnvand, og der må etableres bassiner til opmagasinering af regnvand under forudsætning af, at bassinet og dets afgræsning tilpasses omgivelserne.

9.15

Der må foretages terrænregulering på over 0,5 m i forbindelse med at eksisterende rørført vandløb genåbnes.

Beplantningbælter og hegn

9.16

Parallelt med Østre Teglværksvej og Kongevejen skal etableres et beplantningbælte med frugttræer af hjemmehørende arter, med en placering og udformning i princippet som vist på kortbilag 5.

9.17

Langs bykanten, ud mod delområde A.3, skal overgangen fra private arealer til overdrevet formidles af et slået rekreativt græsbånd.

De private arealers afgrænsning mod landskabet skal være åben og naturlig, f.eks. med fritvoksende, lave buske. Der må ikke afskærmes med hække. Evt. afskærmning af terrasser/gårdhaver skal udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod det åbne land.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

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

Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv vand- og kloakforsyning, inden ibrugtagning kan finde sted.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Efterhånden som området udvikles, skal

der etableres grundejerforeninger for de enkelte delområder som underafdelinger til den fælles grundejerforening.

11.2

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af det pågældende områdes fællesarealer og -anlæg, regnvandssystem, søer og vådområder samt vej- og stianlæg mv., såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

11.3

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

11.4

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

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

11.6

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.7

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

§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-134 ophæves byplanvedtægt nr. 1 i Bløvsstrød med tilhørende tillæg nr. 1, offentligt bekendtgjort den 5. juli 1951, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-134.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

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

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

12.2

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Allerød Kommune skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

12.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

12.4

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

12.5

Ved lokalplanen overføres arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, til byzone. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 47a inden 4 år kan kræve arealet overtaget af kommunen mod erstatning. Det er dog en betingelse, at arealet fortsat bruges til landbrug mv. på det tidspunkt, det kræves overtaget.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den dd.mm.åååå.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Vision for ny Blovstrød

Den overordnede vision for ny Blovstrød er at skabe et attraktivt boligområde, som udvikles med respekt for og i sammenhæng med de store landskabelige kvaliteter. Ny Blovstrød er en bydel, der bygger på landskabets præmisser og hvor naturen og boligen flettes sammen og beriger hinanden i deres oplevelseskvaliteter og brugsværdier.

I ny Blovstrød bor med naturen lige i baghaven og samtidig kun en kort cykeltur til Lillerød Bymidte med s-togforbindelse til København. Her vil der være rig mulighed for at benytte sig af den omkringliggende natur, fordi den er så let tilgængelig og integreret i hverdagens liv og funktioner. Landskabet og naturen bliver det man kigger ud på, det man cykler igennem på vej til arbejde og det man udforsker i fritiden. Ikke kun naturen og landskabet, men også skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og lokalbutikker ligger i gå- og cykelafstand afstand fra den nye bydel.

Ny Blovstrød forventes at udvikles over en periode på 15-20 år og vil, når bydelen er fuldt udbygget, rumme ca. 600 boliger og et væld af rekreative tilbud. Denne rammelokalplan dækker de første 4 udbygningsetaper i ny Blovstrød, og kan rumme 2-300 boliger.



“Når naturen blander sig i hverdagen” er titlen på vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen EUROPAN11.

Illustration: Mette Blankenberg og Eyrún Stefánsdóttir.

Baggrund for og formål med lokalplanen

I 2011 indgik ny Blovstrød i den internationale arkitektkonkurrence, EUROPAN 11, med det formål at få en række nytænkende bud på, hvordan fremtidens forstads kvarterer kan udvikle sig på bæredygtig vis. Vinderforslaget, "Når naturen blander sig i hverdagen", satte fokus på det sociale hverdagsliv og nærheden til naturen. Efterfølgende er vinderforslaget videreudviklet, først i "Masterplan for ny Blovstrød" og sidenhen som rammer og retningslinjer i Allerød Kommuneplan 2013.



Visionssskitse, ny Blovstrød
Allerød Kommuneplan 2013

Økonomiudvalget vedtog den 18. marts 2014 at igangsætte udarbejdelse af forslag til rammelokalplan for ny Blovstrød, med det formål at sikre en strukturel og arkitektonisk sammenhæng i området, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af de enkelte etaper. Rammelokalplanen tager afsæt i en række hovedprincipper, som er godkendt af byrådet den 26. juni 2014.

I forhold til udviklingen af ny Blovstrød retter rammelokalplanen et særligt fokus på den overordnede sammenhæng og struktur i området, herunder:

- sammenhæng med de værdifulde naturomgivelser,
- hensynet til de landskabelige og kulturhistoriske værdier,
- disponering af områdets trafikale struktur,
- placering og udformning af grønne, rekreative arealer,
- styrkelsen af sammenhængen til Blovstrød.

For at muliggøre en gennemførelse af de enkelte delområder, skal rammelokalplanen suppleres med detaillokalplaner/ deklarerationer.

Rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød har til formål at overføre området til byzone og fastlægge de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter. Det kuperede terræn og landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af ny Blovstrød, hvorfor bebyggelsen skal placeres og udformes så terræformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og så der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.

Planen har til formål at sikre, at der skabes en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, beliggende i et landskab af rekreative, naturområder. Lokalplanområdets biologiske mangfoldighed skal øges, og de grønne friarealer skal udformes med en varieret og egnskarakteristisk biodiversitet samt en varieret anvendelse. Andelen af befæstede arealer bør minimeres, og lokal håndtering af overfladevand skal bidrage til at øge mulighederne for biodiversitet og rekreative oplevelser.

Færdsel for bløde trafikanter skal prioriteres højt med etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med Allerød Station, Blovstrød Skole, lokalbutikker og øvrige offentlige servicefaciliteter samt grønne og rekreative nærområder.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, umiddelbart syd for Kongevejen. Lokalplanområdet udgør ca. 24,4 ha og omfatter matriklerne 1c, 1d, 1e, 1k, 1m, 1n, 5g, 11a, 11cg og 11o, alle Blovstrød By, Blovstrød.

Størstedelen af området er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres ca. 19,5 ha til byzone.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Området ligger i dag i landzone og anvendes primært til landbrug. Området fremstår åbent, kun med sporadisk beplantning langs markskel samt enkelte bebyggelser (5 boliger og en tankstation) langs Kongevejen

Landskabet spiller en stor rolle i ny Blovstrød og er karakteriseret ved et svagt bølget dødislandskab med bløde bakkestrøg. Hele området falder jævnt mod øst i retning af Drabæk med en højdeforskel på knap 20 m fra Østre Teglværksvej i vest til Drabækkens dal i øst. De åbne landbrugsarealer fremhæver landskabets varierede terræn og opleves og understreges særligt, hvor skovbrynet i sydøst rammer de åbne marker. Området er veldefineret, sammenhængende og med en klar afgrænsning til alle sider.

Af bevoksning i området ses kun enkelte træer og buske langs markskellet, der forløber centralt gennem området i nord/sydgående retning. Området opleves som meget frodigt og grønt på grund af de smukke skovklædte omgivelser mod syd og øst. Der er store træer omkring søen ved Drabæk, og der er længst mod nordøst opvækst af træer omkring Drabæk.

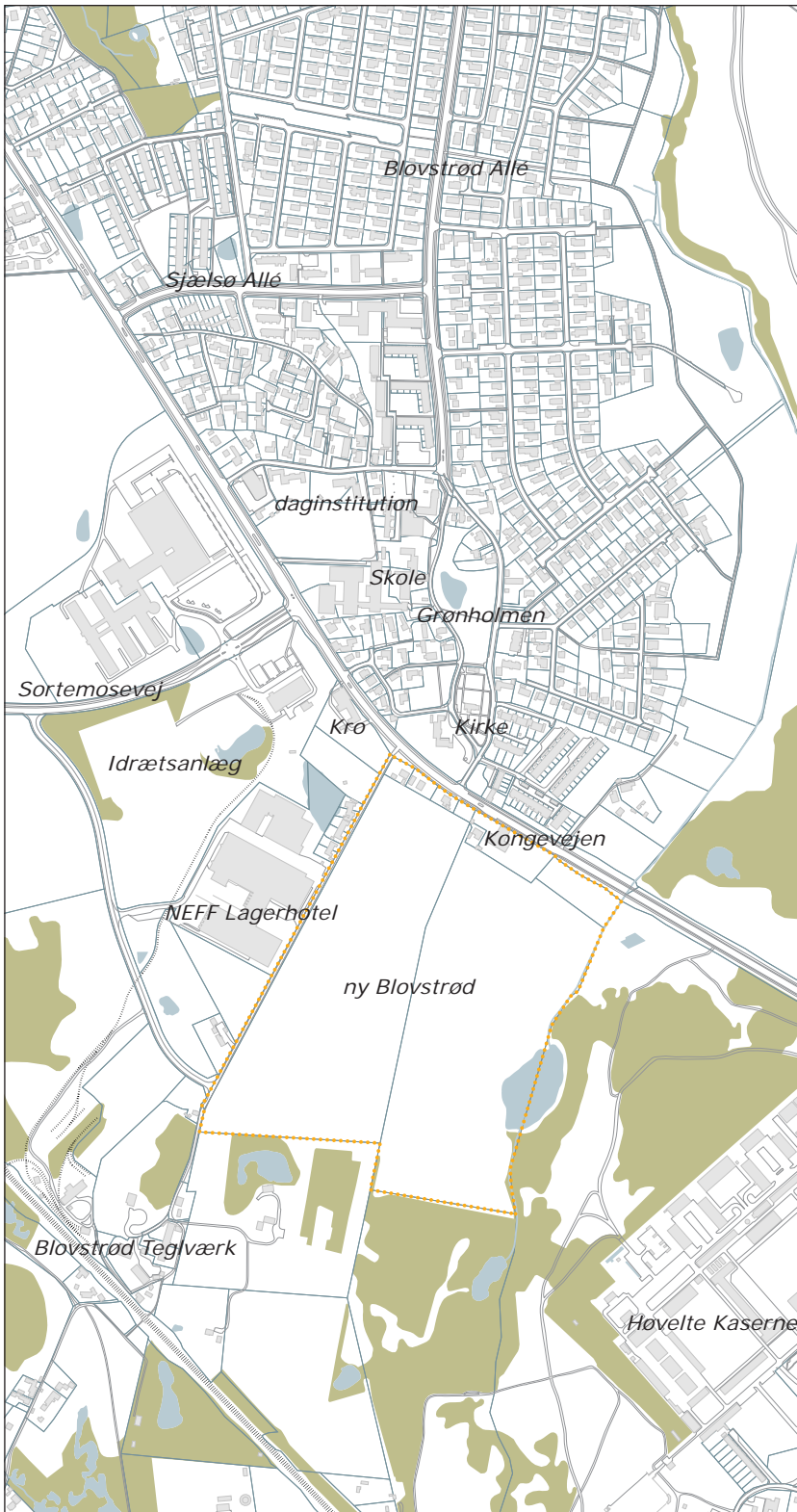
Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen kan fortsat aflæses i ny Blovstrød. Langs skellet, som løber centralt gennem ny Blovstrød har været en gammel kirkesti til Blovstrød Kirke.



Lokalplanområdet set fra Kongevejen mod vest. Foto: Planværkstedet



Lokalplanområdet set fra Østre Teglværksvej mod nord. Foto: Planværkstedet



Områdets beliggenhed

Blovstrøds historie

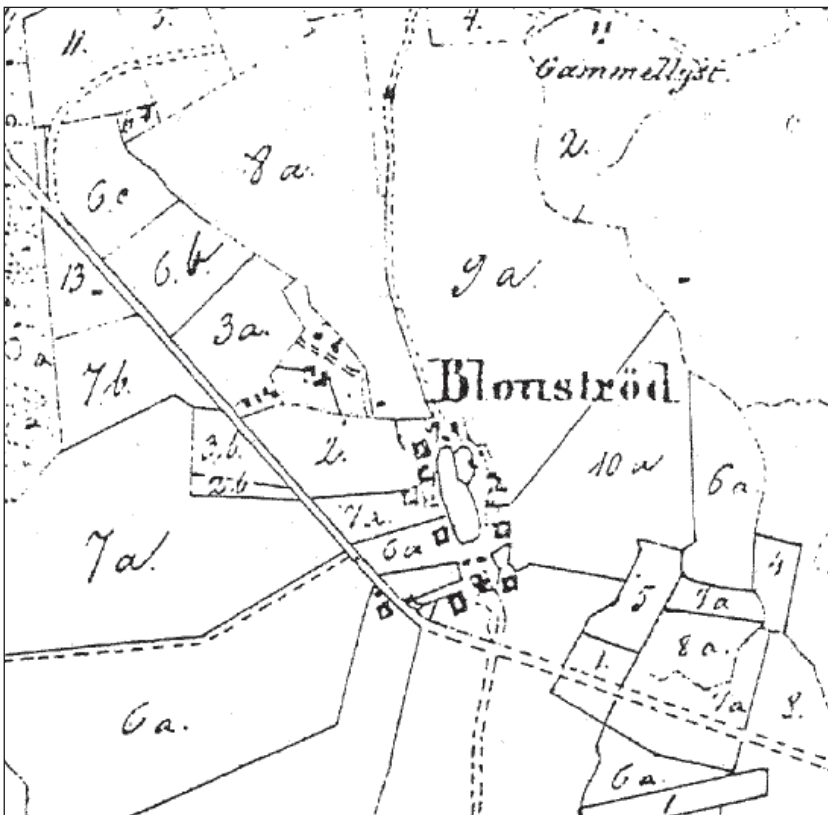
Blovstrød er en gammel kirkelandsby, der ligesom Lillerød har ligget med sine marker omkring sig, omgivet af skove. Navnet "rød" betyder rydning i skoven. Blovstrød landsby bestod oprindeligt af 10-11 gårde placeret omkring en stor landsbyforde (grønning). Hver gård lå i tilknytning til sin jord, således at der dannedes en stjerneformet udstykning omkring landsbyen. Tæt forbi landsbyen passerede en af de gamle kongelige jagtveje, der blev åbnet for offentligheden i slutningen af 1700-tallet. Vejen kendes i dag som Kongevejen.

Blovstrød landsby berørtes ikke meget af byudviklingen før begyndelsen af 1900-tallet. Der blev bygget en del småhuse nær landevejen og i Lille Blovstrød. I 1940'erne dukkede de første samlede enfamiliehusudstyknings op øst for landsbyen, og herefter gik det stærkt med både bolig- og



institutionsudbygningen i 1960'erne og 70'erne. Udviklingen af Bløvsrød er primært foregået nord for Kongevejen.

Omkring 1960 fandtes syv af de oprindelige gårde, mens der i dag kun er ganske få rester tilbage af disse. Landsbyens oprindelige stjerneudstykninɡ ses stadig tydeligt i skel- og gaderetninger i de nye kvarterer og på de ubebyggede arealer syd for Kongevejen. Gennem hele Bløvsrøds vækstperiode er det lykkedes at redde forten fra udstykninɡ og bebyggelse. I dag er det en enestående kvalitet for Bløvsrød, at den usædvanlige store forte sammen med kirken og kirkegården udgør byens fælles midtpunkt og grønne område.



Kort over Bløvsrød, ca. 1840

Omgivelser

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

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Blovstrød By, der er beboet af ca. 2.600 indbyggere. Blovstrød har i dag samlet sine centrale funktioner nær ved Kongevejen. I tilknytning hertil ligger både kirke, skole, daginstitutioner, indkøbsfaciliteter samt byens idrætsfaciliteter. Blovstrød Skole ligger således ca. 500 m fra lokalplanområdet, og nærmeste daginstitution er beliggende på Byagervej, ca. 700 m fra området. Langs Kongevejen ligger to dagligvarebutikker til lokalplanområdets forsyning, hhv. 50 og 500 m fra ny Blovstrød. Blovstrøds byrand fremstår fra lokalplanområdet som en grøn bykant med kirken som et tydeligt orienteringspunkt.

Østre Teglværksvej afgrænser området mod vest. Langs Østre Teglværksvej ligger en lagervirksomheden NEFF A/S med store, markante bygningskroppe, der dominerer lokalplanområdets nordvestlige kant. Umiddelbart bag NEFF ligger Blovstrød Idrætsanlæg.

Syd for lokalplanområdet ligger et mindre landbrugsareal, som i kommuneplanen er udpeget som perspektivområde til fremtidig bolig- og/eller erhvervsbebyggelse. I samme område ligger det forhenværende Blovstrød Teglværk, hvorfra tipvognstogene kørte ud fra og hentede ler til produktionen. I dag bruges de tilbageblevende bygninger fra teglværket til opbevaring af veterantog til Blovstrødbanen. Længere mod sydvest, på den anden side af jernbanen, ligger de værdifulde naturområder, Allerød Sø og Kattehale Mose.

Mod øst ligger Høvelte kasernebygninger omgivet af fredet øvelsesterræn. Det militære område fremstår som en blød grøn kant med træer i varierende højder og arter. Området har en selvgroet og oplejet karakter og står i kontrast til de dyrkede marker i lokalplanområdet. Langs lokalplanområdets østlige grænse ligger Drabæk.

Infrastruktur

Lokalplanområdet grænser mod nord direkte op til Kongevejen, som er den gennemkørende færdselsåre i Blovstrød og ligeledes en af hovedfærdselsåreerne i Nordsjælland, idet den giver adgang fra Storkøbenhavn via Lyngby, Holte, Birkerød videre mod Hillerød. Årsdøgntrafikken er ca. 13000. Den maksimale tilladte hastighed på Kongevejen er 80 km/t frem til Blovstrøds bygrænse, hvor hastigheden sænkes til 60 km/t.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er, grundet placeringen ved Kongevejen, god for både bilister, cyklister og gående. Lokalplanområdet betjenes med bus 385 (Holte st.- Allerød (Rønnholtparken)) med ca. 300 m til nærmeste stoppested på Kongevejen.

I forbindelse med udviklingen af ny Blovstrød ændrer Kongevejen karakter gennem Blovstrød - ny Blovstrød. Med etablering af 3-400 boliger i ny Blovstrød, bliver krydsningsbehovet markant større end i dag. Fra at være en barriereskabende trafikåre er ønsket, at Kongevejen fremover kan sammenbinde de to byområder. Allerød Kommune arbejder derfor sideløbende med et projekt omhandlende trafiksanering af Kongevejen, som bl.a. omhandler lokal hastighedsnedsættelse, æstetisk opgradering, mere hensigtsmæssig placering af stoppestedsgrupper mv. Den centrale strækning på Kongevejen (gennem Blovstrød) trafiksaneres i 2015.

Samtidig hermed er der også afsat midler til etablering af en ny supercykelsti, Allerødruten, som forbinder København med Allerød. I Allerød Kommuner løber strækningen langs Kongevejen og Sortemosevej til Allerød station, og herfra videre ad Banevang og Frederiksborgvej mod Hillerød. Supercykelstien etableres i årene 2014 - 2016.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Rammelokalplanen for ny Blovstrød udlægger området til helårsboligformål i form af blandet boligbebyggelse, herunder etageboliger, række-, kæde- og gårdhavehuse, dobbelthuse og villabebyggelse. Særligt de tæt-lave boligtyper skal være fremtrædende i ny Blovstrød.

Rammelokalplanen inddeler området i 7 delområder.

Delområde A.1 – A.3 må kun anvendes som offentligt friareal til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, forsyningsanlæg og lignende.

Delområde B.1 – B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

Rammelokalplanen udlægger inden for hvert af de fire delområder et byggefelt (hhv. B1-B4), hvor der kan opføres ny bebyggelse. De fire delområder ligger placeret i forskellige landskabelige sammenhænge, hvorfor kvaliteten og byggemulighederne varierer fra område til område. De enkelte boligbebyggelser skal udformes med udgangspunkt i det lokale terræn og integreres med det omgivende landskab. Særligt mod Drabæk i øst, er det vigtigt at bykanten udformes, så der skabes en tydelig overgang mellem by og land.

Den konkrete planlægning af boligbebyggelserne inden for delområderne B.1 - B.4 finder sted i supplerende detaillokalplaner / deklARATIONER. Nærværende rammelokalplan har til formål at sikre den overordnede struktur og arkitektoniske sammenhæng i området.

Detailplanlægningen af de enkelte delområder bør have som mål at:

- supplere boligudbuddet i Allerød Kommune med en variation af nye spændende boformer, herunder særligt boformer egnet til små og store børnefamilier,
- muliggøre at alle boliger får direkte kontakt til det omgivende landskab og naturen,
- fremme bæredygtigt byggeri og bæredygtig drift af boligerne,
- tilstræbe god arkitektur og kvalitetsløsninger.

Rammelokalplanen fastlægger for hvert af de fire delområder antallet af boliger, den ønskede boligtype, etageantal samt den maksimale bygningshøjde, for derved at sikre en vis tæthed og variation i boformerne. Samlet kan der opføres 2-300 boliger i lokalplanområdet.

Delområde	Antal boliger	Boligtype	Maks. højde	Etageantal
B.1	50 - 75	række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse	8,5 m	1 - 2
B.2	50 - 75	række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse	8,5 m	1 - 2
B.3	50 - 75	etageboliger og/eller rækkehuse	11 m	2 - 3
B.4	50 - 75	villabebyggelse og/eller række-, kæde- og dobbelthuse	11 m	2 - 3

For at imødegå det kuperede landskab er der i lokalplanen arbejdet med en understregning heraf i bygningshøjden. Bygningshøjden følger landskabet, således at der bygges højest (2-3 etager) på de højeste arealer langs Østre Teglværksvej og lavere (1-2 etager) på skråningerne ned mod Drabæk. Hermed opnås også bedst mulig udsigt for alle.

I forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner / deklARATIONER for de enkelte delområder skal det sikres,

at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning. Af hensyn til helhedsvirkningen fastsættes i rammelokalplanen bestemmelser om, at facader skal fremstå som ubehandlet træ eller i blank mur af blødstrøgne teglsten med reference til Allerøds teglværks- og træindustri. Langs bykanten ud mod Drabækkens dal, skal evt. afskærmning af terrasser/gårdhaver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod det åbne land.

Rammelokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. I bygningsreglement 2010 er der, udover de normale energikrav til byggeriet, to lavenergiklasser; Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. I det Lavenergiklasse 2015 forventes at blive standardkrav for nybyggeri i år 2015 er det et krav, at nybyggeri som minimum overholder Bygningsklasse 2020.

Infrastruktur

Ny Blovstrød vejtilsluttes Kongevejen via et nyt firbenet, signalreguleret kryds ved Blovstrød Byvej. Blovstrød Teglværksvej fastholdes samtidig åben, således at der opnås vejtilslutning til både Kongevejen og Blovstrød Teglværksvej. Hermed er der direkte forbindelse til hhv. Blovstrød og Lillerød Bymidte (Allerød st.). Sideløbende med udviklingen af ny Blovstrød trafiksaneres Kongevejen med lokal hastighedsnedsættelse, æstetisk opgradering, mere hensigtsmæssig placering af stoppestedegrupper mv. Den centrale delstrækning på Kongevejen (gennem Blovstrød) forventes saneret i 2015.

Internt i Ny Blovstrød vejbetjenes de 4 delområder via en adgangsvej (A-A), som løber fra Kongevejen, langs grønningens østlige og sydlige kant, hvor den kobler sig på Blovstrød Teglværksvej. Vejen skal videreføre oplevelsen fra Grønholmen til Blovstrød, hvor den ligger uden fortovej eller afgrænsning. I græsrabatterne kan der etableres regnvandsbede/-render til opsamling af overfladevand. Langs vejen plantes frugttræer.

Bag den eksisterende bebyggelse langs Kongevejen løber en stikvej (adgangsvej B-B) som kobler de eksisterende boliger på Østre Teglværksvej og de planlagte boliger bag kroen på ny Blovstrøds vejsystem. Således opnås der direkte forbindelse til Kongevejen, og Østre Teglværksvej kan dermed stort set fredes for bilkørsel og i stedet anvendes som sti. Østre Teglværksvej fastholdes lukket for biladgang ved Kongevejen, hvor der etableres fodgængerfelt, som sikrer nem krydsning på tværs af Kongevejen.

I ny Blovstrød fokuseres på hensynet til bløde trafikanter. Nem, sikker og oplevelsesrig færden er udgangspunktet for udlæg af cykel- og gangstierne i området. Interne boligveje i de enkelte delområder skal anlægges som smalle opholds-/legeområder med en hastighedsgrænse på 15-20 km/t. Vejene kan indrettes som urbane grønne strøg, sammenhængende små torve eller lignende.

Den gamle kirkesti ligger som et kulturhistorisk spor og understreger landskabets form ved at følge en ret linje gennem området (markskellet). Kirkestien genoplives som hovedsti gennem området og har desuden til formål på sigt at skabe hurtig stiforbindelse til Høvelte Trinbræt, såfremt dette opgraderes til egentlig station. Endvidere udlægges en ny trafiksti langs det fritlagte vandløb fra Østre Teglværksvej til Drabæk. Langs den østlige bykant, ved Drabæk, udlægges en rekreativ sti som forlængelse af stien langs Blovstrøds bykant nord for Kongevejen.

I forbindelse med udbygningen af ny Blovstrød skal der desuden etableres/opgraderes trafikstier, der sikrer en hurtig og nem adgang fra ny Blovstrød til både Blovstrøds servicefunktioner og til Lillerød Bymidte og Allerød Station. Langs Kongevejen og Sortemosevej etableres supercykelstien "Allerødruten" i årene 2014-2016. Supercykelstien forbinder ny Blovstrød med Lillerød Bymidte (Allerød station) og Hillerød mod nord, og med Birkerød, Holte, Lyngby, Gentofte og København mod syd.

Langs Blovstrød Teglværksvej er det endvidere hensigten, at der etableres en ny trafiksti, som kobler ny Blovstrød på

Sortemosevej, ligesom der på sigt skal etableres en rekreativ stiforbindelse fra ny Blovstrød til Lillerød Bymidte via Allerød Sø-området.

Ubebyggede arealer

Landskabet i ny Blovstrød tager afsæt i eksisterende kvaliteter, træk og linjer, hentet både fra Blovstrød og i selve området. Blandt andet spejles og genfortolkes Blovstrøds gadekær (Grønholmen) i den nye bydel, som et samlingspunkt for bydelens beboere. Ligeledes videreføres Blovstrøds markante bygrænse syd for Kongevejen.

De tre delområder, A.1, A.2 og A.3, er karakteriseret ved tre forskellige landskabstyper; hhv. grønningen til rekreative formål, lavningen med vandløb, regnvandsbassin og fugtige naturenge samt det tørre overdrev med afgræsning. Delområderne skaber et sammenhængende grønt, naturrigt område, der danner en økologisk forbindelse (spredningskorridor) fra Tokkekøb Hegn og Allerød Sø i vest til de fredede arealer omkring Høvelte i øst.

Grønningen (delområde A.1) er ny Blovstrøds moderne aktivitetsforde med plads til fællesfaciliteter og leg. Området binder den nye bydel sammen med Blovstrød By - både fysisk og som fortælling. Her skal være plads til boldspil, og området skal indrettes med borde og bænke til fælles ophold.

Fra øst til vest bliver den eksisterende lavning i området til et "blåt" landskab, som kan bruges både rekreativt og som klimatilpasningsareal (delområde A.2). Lavningen knytter ny Blovstrød sammen med de omgivende naturområder i øst og vest.

I delområdet genåbnes et eksisterende rørlagte vandløb, som løber tværs gennem lokalplanområdet fra Østre Teglværksvej til Drabæk og skaber en blå forbindelse gennem hele området. Vandløbet skal udformes, så der kan skabes optimale forhold for udviklingen af et spændende vandløb til gavn for smådyrsfauna, flora, fugle og fisk. I området etableres broer, regnbede og trædesten, knyttet til vandets dynamik.

I området etableres regnvandsbassiner til forsinkelse og rensning af overfladevand fra de befæstede arealer i bydelen. Regnvandsbassinerne etableres med overløb til vandløbet, som har tilløb til Drabæk.

På arealerne langs Drabæk (delområde A.3) friholdes en åben landskabskile, som overgang mellem by og land. Området afgræsses eller plejes ved høslæt, så det fremstår som naturområde med overdrev på de højtliggende arealer og eng på de mere lavtliggende arealer.



Landskabsprincipper for ny Blomstrød.

Illustration: Planværkstedet.

For at skabe en grøn og oplevelsesrig overgang fra bebyggelsen langs Østre Teglværksvej til boligerne i ny Bløvstrød er der inden for delområde B.3 udlagt et bredt beplantningsbælte, der skal etableres som frugtlund. Frugtlunden er en henvisning til områdets historie - idet lagervirksomheden NEFF oprindeligt blev etableret som frugtpakkeri - og vil med den forskudte blomstring og frugtsætning over sæsonen tilføje området en helt særlig landskabsværdi.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

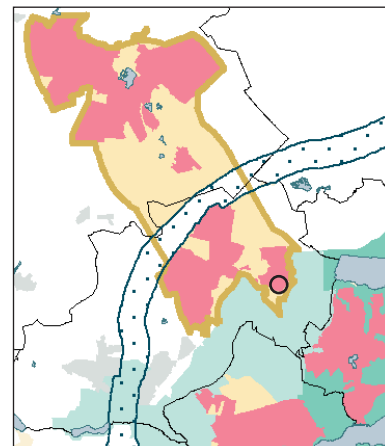
Lillerød og Blovstrød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for Blovstrød inden for byfingeren. Området grænser i syd op til en ydre grøn kile, som skal friholdes for bebyggelse og forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse,

Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i byfingrene, når det respekterer overordnede interesser. Bl.a. skal det sikres, at byudvikling og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, samt at ny byudvikling tilrettelægges, således at der skabes sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

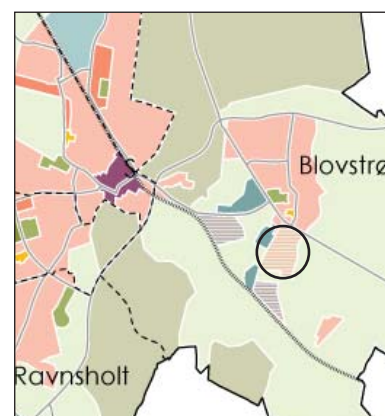
Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet området etableres i sammenhæng med Blovstrød By og medvirker til at skabe en klar grænse mellem by og land.

Allerød Kommuneplan

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone, nyt boligområde. I henhold til kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer skal bydelen skabe sammenhæng mellem de store bygningsvolumener, som allerede er i området, og samtidig videreføre Blovstrøds smukke



Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød.



Kommuneplan 2013. Lokalplanområdet er udlagt til nyt boligområde.

byafgrænsning fra østsiden af Kongevejen til vestsiden med respekt for de landskabelige kvaliteter som findes i området. Det er byrådets mål, at bydelen skal være CO2 neutral, og det betyder bl.a., at bilen så vidt muligt fravælges som transportmiddel. Derfor skal mulighederne udnyttes optimalt for at skabe gode stiforbindelser til Allerød Station, Lillerød Bymidte og Blovstrød med skole, kirke m.m.

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

Rammer for lokalplaner

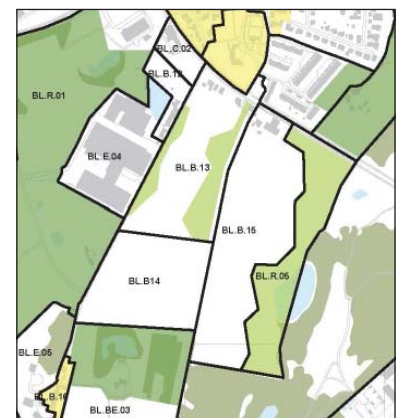
Lokalplanområderne er omfattet af rammeområderne BL.B.13, BL.B.14, BL.B.15 og BL.R.05.

BL.B.13 må anvendes til boligområde, etageboliger. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 60 for området under et. Inden for BL.B.13 er udlagt principielle reservationer til fælles rekreative områder, som friholdes for bebyggelse.

BL.B.14 må anvendes til boligområde, fremherskende tæt-lav. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 40 for området under et.

BL.B.15 må anvendes til boligområde, fremherskende tæt-lav. Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 8,5 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 40 for området under et.

For delområderne BL.B.13 – BL.B.15 gælder, at bebyggelsen skal udformes ud fra bæredygtige principper (lavenergibyggeri) og med varierende højde og tæthed. Der skal ved planlægning tages højde for landskabelige værdier, eksempelvis må



Kommuneplanens rammeområder

terrænet ikke sløres af bebyggelse. Ny bebyggelse skal skabe en klar grænse mod det åbne land.

BL.R.05 må kun anvendes til rekreative formål, skovplantning, overdrev, regnvandssøer, koloni- og nyttehaver samt landbrugslignende formål. Landskabelige kvaliteter, beplantning, vådområder, terrænformer mv. skal i videst muligt omfang bevares. Det skal yderligere tilstræbes, at naturværdier genoprettes i området.

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

Der skal oprettes stiforbindelser i området, så boligbebyggelser bindes sammen indbyrdes og med rekreative nærområder.

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Eksisterende byplanvedtægt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 i Blovstrød med tilhørende tillæg nr. 1, offentligt bekendtgjort den 5. juli 1951.

Med vedtagelsen af lokalplan 1-134 for ny Blovstrød ophæves byplanvedtægten for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016, hvorfor der skal udarbejdes tillæg

hertil. Tillæg nr. 1 til Allerød Spildevandsplan er udarbejdet sideløbende med rammelokalplanen.

Området udlægges til separatkloakeret opland, hvor spildevand ledes til rensningsanlæg og tagvand nedsives lokalt. I henhold til tillægget skal tagvand nedsives via faskiner el. lign. og vejvand ledes via bassin til recipient.

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

Spildevandsplanen fastsætter retningslinjer om, at der ikke må etableres nye flader, der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt direkte til nedsivning uden rensning. Hvis der ved nybyggeri eller ved renovering af bestående bygninger vælges at etablere nye flader med zink, en legering med zink eller coated zink, skal det afledte vand ledes til kloak (med mindre lokalplanen foreskriver at tagvand skal nedsives) eller renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Naturbeskyttelse

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

Langs områdets østlige afgrænsning løber Drabæk, som er udpeget som beskyttet vandløb iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Opstrøms gennemløber Drabæk en sø, som ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af sø og vandløb kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Langs Drabæk på strækningen fra det sydlige matrikelskel til søen er der observeret brune frøer, som ikke er artsbestemt. På Forsvarets arealer syd og øst den pågældende matrikel er der både registreret butsnudet frø og bilag IV-arten

spidssnudet frø. Det er derfor sandsynligt, at spidssnudet frø også findes ved Drabæk og ved søen. Det kan heller ikke udelukkes, at stor vandsalamander findes i området. Den nordlige del af Drabæk har mere stejle brinker og forventes ikke at være levested for padden. Yngle- og rasteplasser for bilag IV-arter må ikke forringes eller beskadiges i henhold til Habitatdirektivet. De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.

Langs Drabæk udlægges et ca. 4,5 ha areal, som skal fremstå som tørt overdrev, der plejes med afgræsning eller høslæt. I det areal ikke bebygges, befæstes eller gødes, vurderes det, at der ikke vil ske negative påvirkninger på de observerede bilag IV-arter langs Drabæk. Overfladevand fra de nye boligområder renses i regnvandsbassiner, inden det ledes videre til Drabæk, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske negative ændringer i tilstanden af sø og vandløb.

Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring 'Teglskoven', en selvgroet skov i den gamle lergrav mellem de to teglværker. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen skal medvirke til at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven.

Byggefelt B4 er delvist beliggende inden for skovbyggelinjen, i en afstand på ca. 220 m fra skoven. Selvom skoven vurderes at have stor naturmæssig værdi, vurderes den ikke at blive påvirket af ny bebyggelse inden for byggefelt B4, grundet byggefeltets afstand til skoven.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er matr. nr. 11o kortlagt som forurenet med olieprodukter. På de resterende matrikler er der ikke registreret forurenede arealer.

Matr.nr. 5g 1m, 1c, 1d, 1k og 1e er omfattet af områdeklassificeringen og indgår i det områdeklassificerede delområde Te-2. Jordflytninger fra disse matrikler

er anmeldeligt og skal anmeldes efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

Matr.nr. 11cg, 11o, 1n og 11a er ikke omfattet af områdeklassificering, idet jorden på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke vurderes at være lettere forurenet. Jordflytninger fra disse matrikler er således ikke anmeldeligt med mindre der konstateres tegn på forurening.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. jordforureningslovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer. I den østlige del af lokalplanområdet omkring Drabækken, er der udpeget et større nitratfølsomt indvindingsområde, NFI. Udpegningen ligger inden for delområde A.3, hvor den dækker ca. 4 ha af arealet. Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til både Ellebæk Vandværk og Sandholm Kildeplads.

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

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

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

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

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

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Kirkebyggelinje

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

Vejbyggelinje

Langs Kongevejen er der tinglyst en vejbyggelinje på 20 m på hver side af Kongevejens midte plus højdeforskelstillæg på 1,5 m gange højdeforskellen højden plus 1 m. Dette areal er reserveret til fremtidig udvidelse af Kongevejen, hvilket betyder, at der inden for arealet omfattet af vejbyggelinjen hverken må opføres ny bebyggelse, fortages væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse samt indrettes andre anlæg af blivende karakter.

Allerød Kommune er vejmyndighed og kan give dispensation till vejbyggelinjen efter en konkret ansøgning.

Landbrugspligt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden arealet kan overgå til den planlagte anvendelse.

Miljøbeskyttelse (støj)

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

Allerød Kommuneplan 2013 udlægger støjkonsekvensområder omkring veje, jernbaner, virksomheder, militære arealer og andre støjklider, hvor støjen er højere end miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. I støjkonsekvensområdet må der ikke bygges eller indrettes boliger eller andre støjfølsomme anvendelser, med mindre der træffes særlige forholdsregler imod støjen (f.eks. støjafskærmning).

Dele af lokalplanområdet er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder fra forskellige nærliggende støjklider:

- Kongevejen afkaster vejtrafikstøj, der berører de nordligste arealer af lokalplanområdet.
- De østliggende arealer er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder for Høvelte Kasernes øvelsesterræn samt fra Sjælsø Skydebaner og Garderkasernen i Høvelte Pistolskydebane.
- NEFF Lagerhotel A/S, som er beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet, afkaster virksomhedsstøj, der berører lokalplanområdet.

Rammelokalplanen udlægger fire byggefelter, hvor indenfor der kan opføres boligbebyggelse. Byggefelterne er placeret og udformet under hensyntagen til de nærliggende støjkonsekvensområder, således at der ikke kan opføres boligbebyggelse i støjramte områder. Delområder, udlagt til rekreative formål, er desuden beliggende udenfor støjkonsekvensområderne.

Enkelte boliger langs Kongevejen er i dag belastet med støj fra Kongevejen. Det er en forventning, at støjniveauet nedbringes i forbindelse med trafiksaneringen af Kongevejen, hvor hastigheden nedsættes til 50 km/t.

MILJØVURDERING

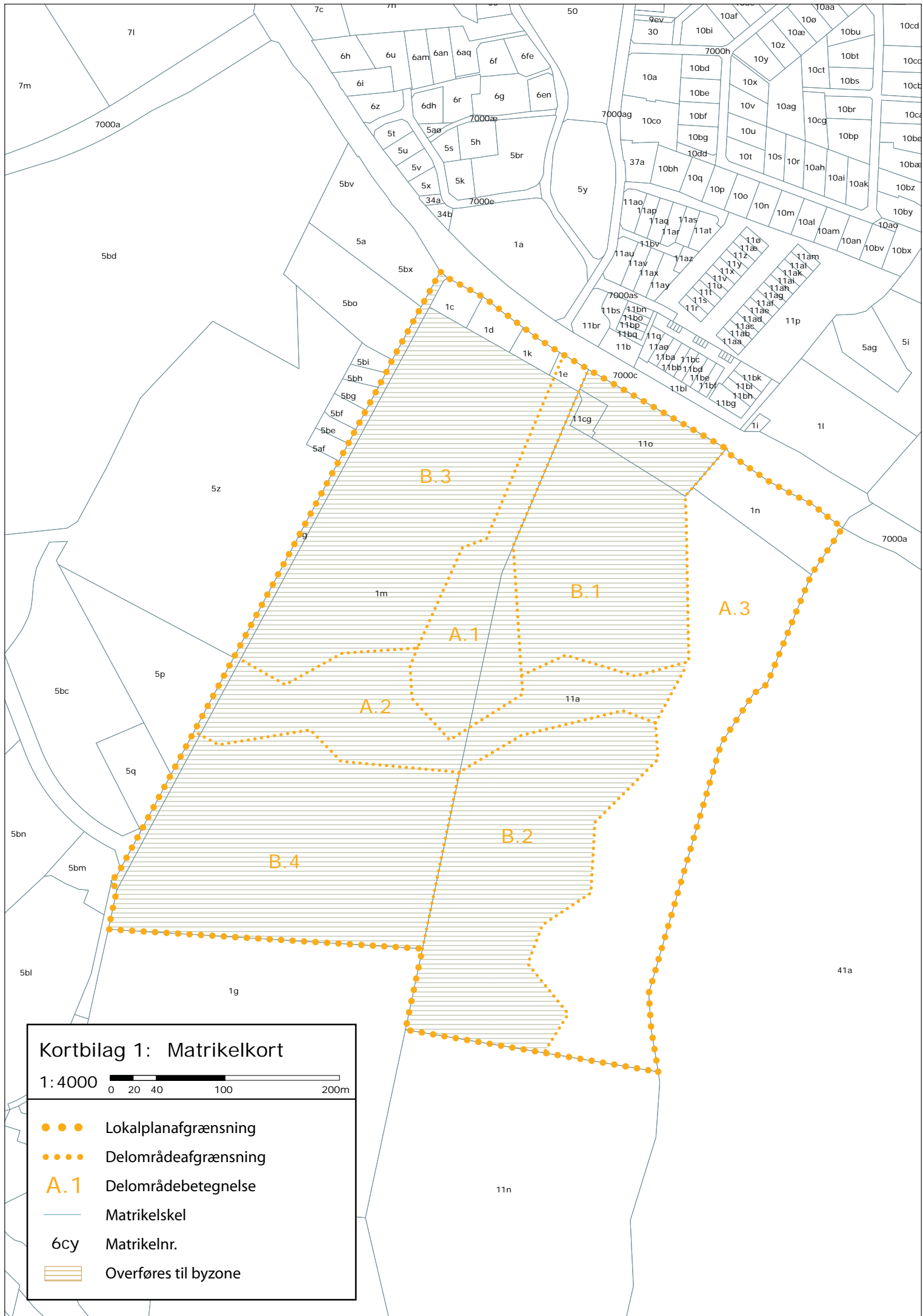
Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til rammelokalplanen er der foretaget en miljøvurdering, omhandlende de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af ny Blovstrød. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af rammelokalplanen, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold: Landskab, biologi, trafik, støj, kulturarv og CO₂-udledning.

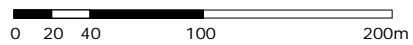
I rammelokalplanen er på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der enten kan begrænse, opveje eller forbedre miljøindvirkningen. Samlet set vurderes rammelokalplanen derfor at kunne gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljørapporten er udarbejdet som selvstændigt dokument, der følger lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

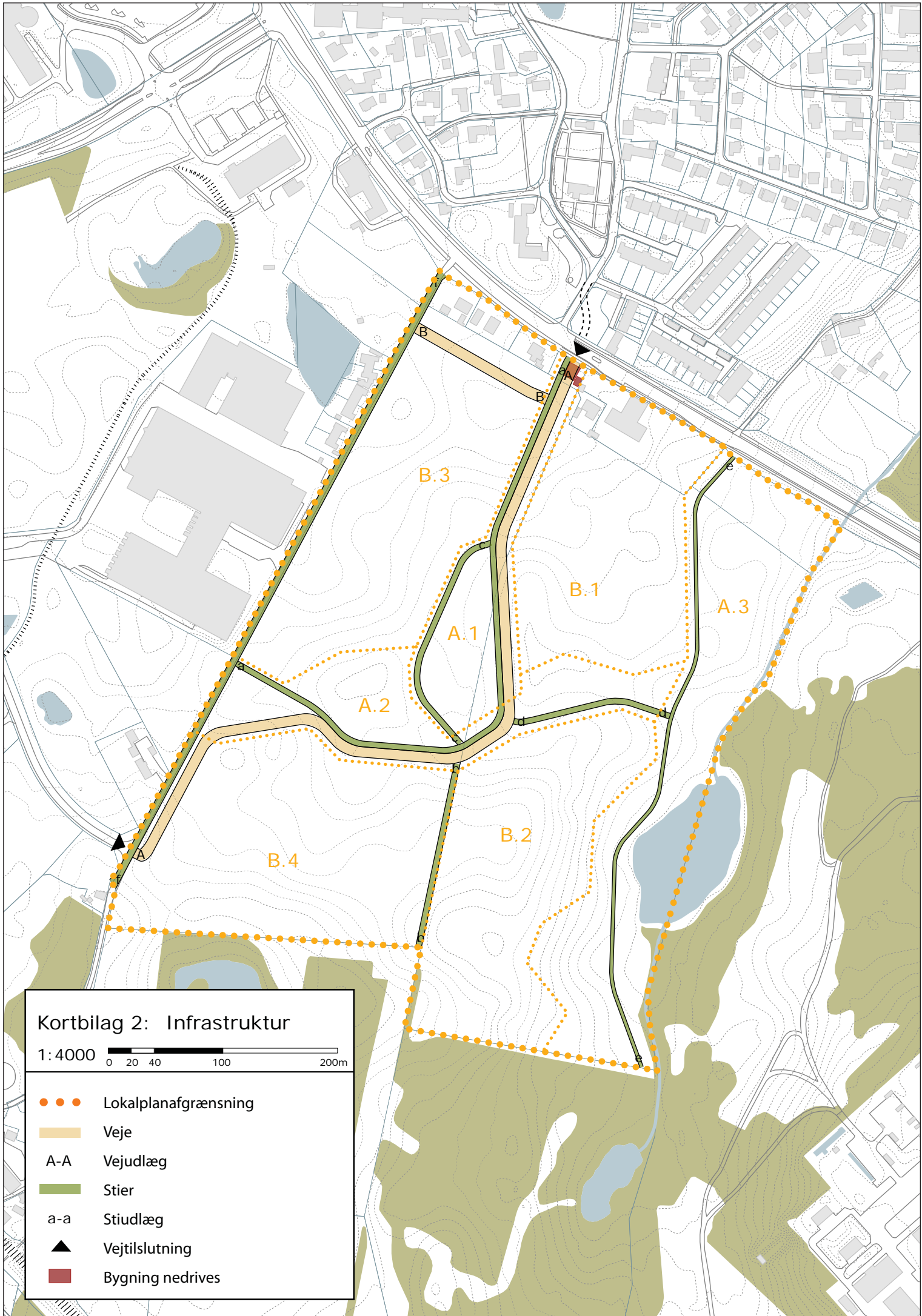


Kortbilag 1: Matrikelkort

1: 4000



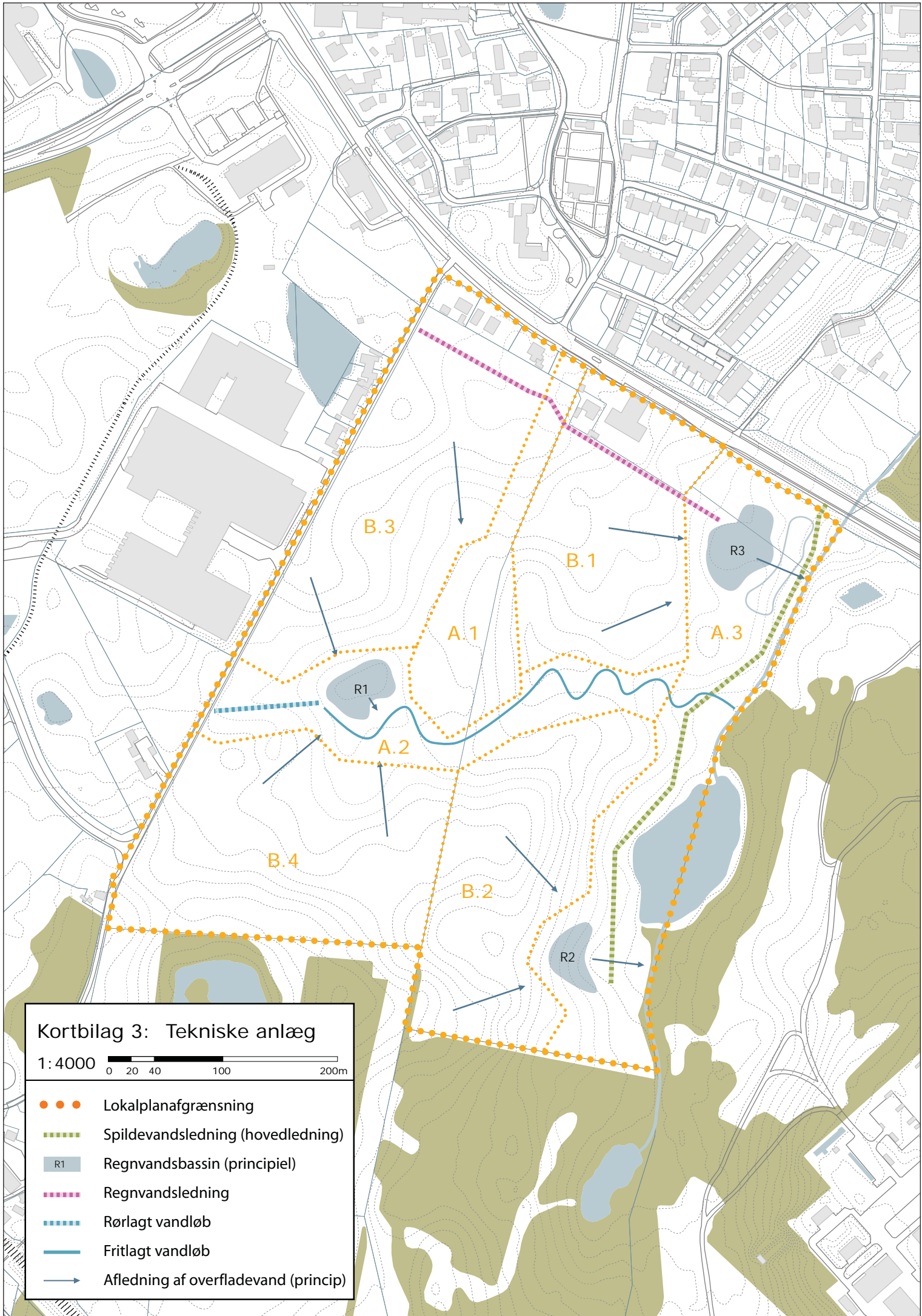
- Lokalplanafgrænsning
- ⋯⋯⋯ Delområdeafgrænsning
- A.1 Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.
- ▨ Overføres til byzone



Kortbilag 2: Infrastruktur

1:4000 0 20 40 100 200m

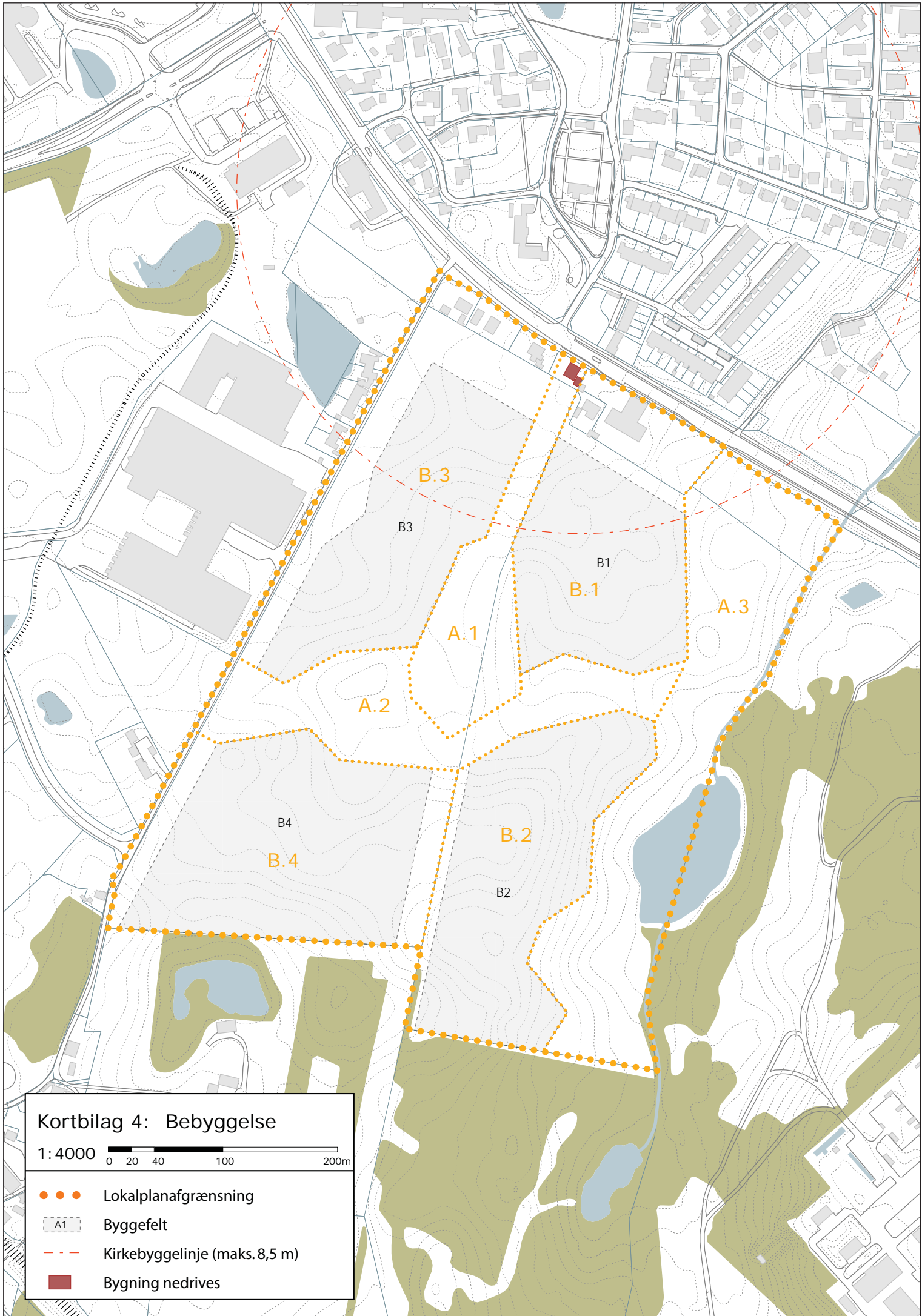
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Veje
- A-A Vejudlæg
- Stier
- a-a Stiuclæg
- ▲ Vejtjlslutning
- Bygning nedrives



Kortbilag 3: Tekniske anlæg

1:4000 0 20 40 100 200m

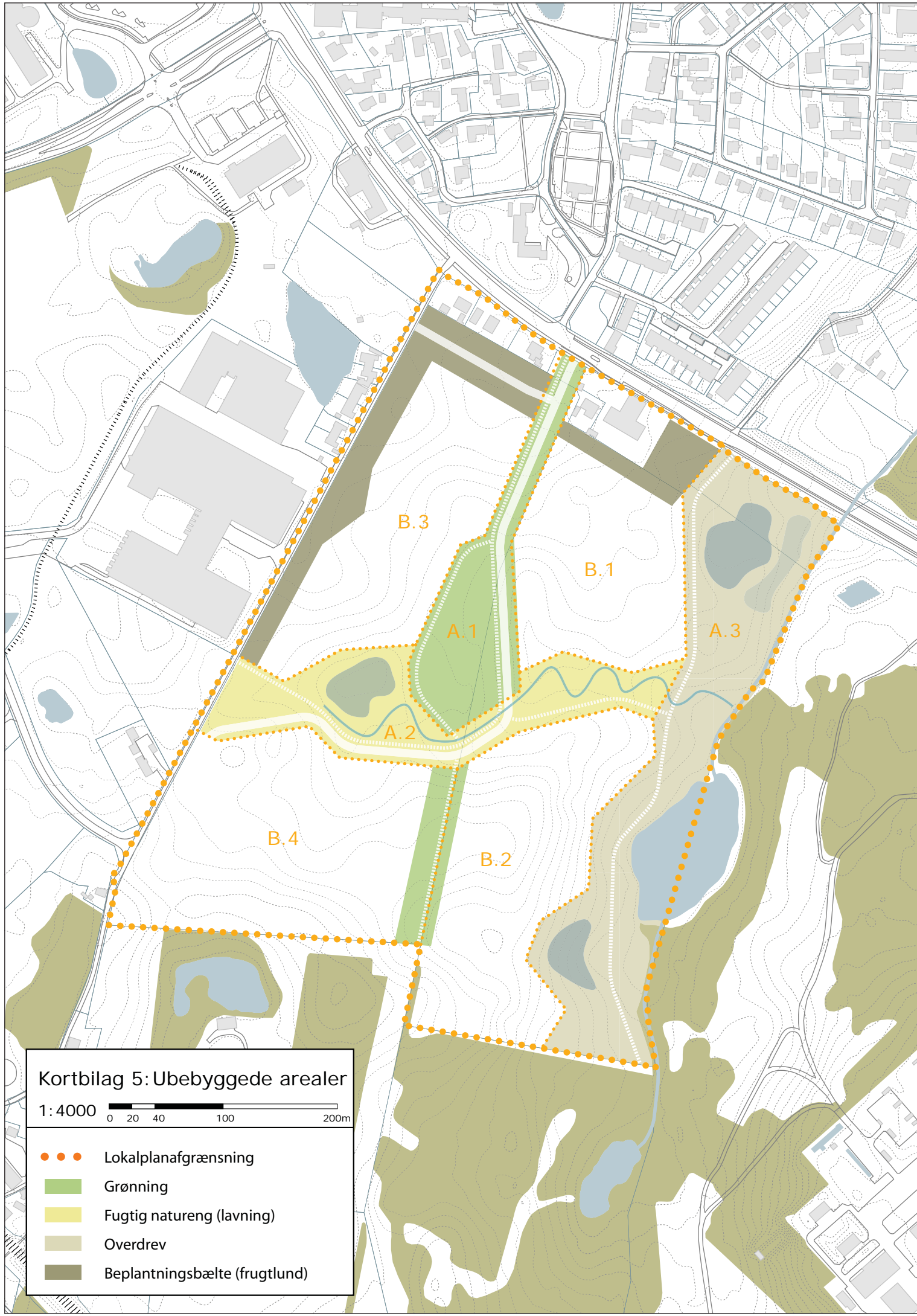
- ● ● Lokalplanafgrænsning
- — — Spildevandsledning (hovedledning)
- R1 Regnvandsbassin (principl)
- — — Regnvandsledning
- — — Rørlagt vandløb
- — — Fritlagt vandløb
- Afledning af overfladevand (princip)



Kortbilag 4: Bebyggelse

1:4000 0 20 40 100 200m

- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- Kirkebyggelinje (maks. 8,5 m)
- Bygning nedrives



Kortbilag 5: Ubebyggede arealer

1:4000 0 20 40 100 200m

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Grønning
- Fugtig natureng (lavning)
- Overdrev
- Beplantningsbælte (frugtlund)

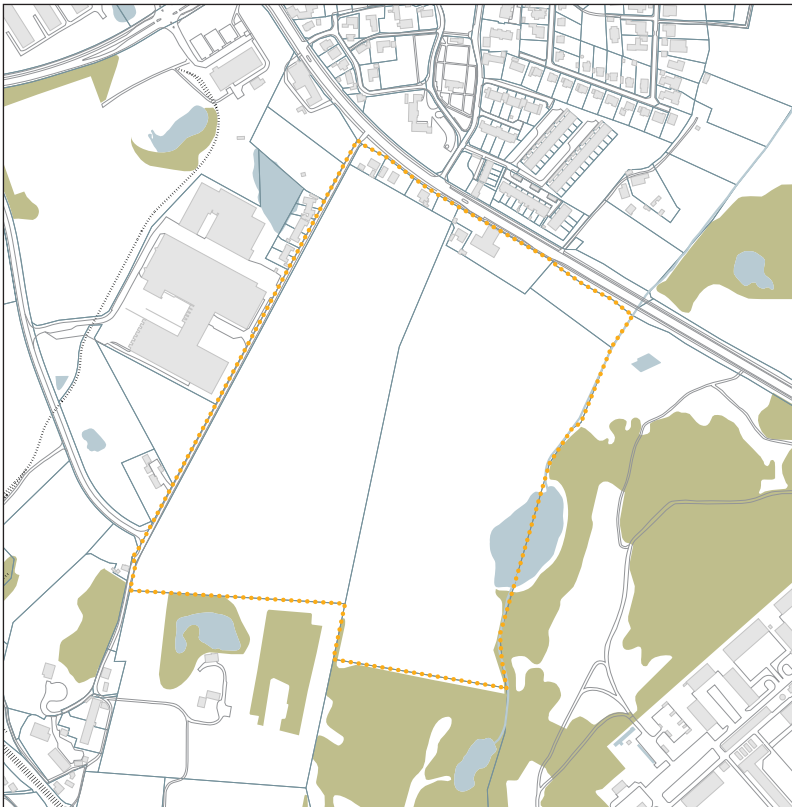
Bilag: 4.2. Bilag 2 Miljøvurdering af rammelokalplan 1-134 ny Bløvsstrød

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 59461/14



MILJØVURDERING

Rammelokalplan 1-134, ny Bløvstrød



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	4
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Rapportens opbygning	4
2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ	5
3. BAGGRUND	7
3.1 Historik	7
3.2 Lokalplanens formål og indhold	8
3.3 Forhold til anden planlægning	9
4. METODE	10
4.1 Afgrænsning af miljøvurderingen	10
4.2 Alternativer	11
5. LANDSKAB	12
5.1 Regulerende lovgivning	12
5.2 Relevante miljømål	12
5.3 Metode/Grundlag	12
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	12
5.5 Miljøvurdering	14
5.6 Alternativer	15
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	15
6. BIOLOGI	16
6.1 Regulerende lovgivning	16
6.2 Relevante miljømål	16
6.3 Metode/Grundlag	16
6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	16
6.5 Miljøvurdering	18
6.6 Alternativer	19
6.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	19
7. TRAFIK	20
7.1 Regulerende lovgivning	20
7.2 Relevante miljømål	20
7.3 Metode/Grundlag	20
7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	20
7.5 Miljøvurdering	21
7.6 Alternativer	22
7.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	24
8. STØJ	25
8.1 Regulerende lovgivning	25
8.2 Relevante miljømål	25
8.3 Metode/Grundlag	25
8.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	25
8.5 Miljøvurdering	31
8.6 Alternativer	31
8.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	32

9. KULTURARV	33
9.1 Regulerende lovgivning	33
9.2 Relevante miljømål	33
9.3 Metode/Grundlag	33
9.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	33
9.5 Miljøvurdering	36
9.6 Alternativer	36
9.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	37
8. CO₂-UDLEDNING	38
5.1 Regulerende lovgivning	38
5.2 Relevante miljømål	38
5.3 Metode/Grundlag	38
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	38
5.5 Miljøvurdering	39
5.6 Alternativer	41
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	41
10. REFERENCER	42
BILAG 1: SCOPING	44

1. INDLEDNING

Allerød Kommune har igangsat udarbejdelse af rammelokalplan for ny Blovstrød. Sideløbende med lokalplanarbejdet er der gennemført miljøvurdering af planforslaget, således at der under udarbejdelsen er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

1.1 LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen har hjemmel i lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013), der har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Lovens § 3, stk. 1 stiller krav om, at visse planer og programmer, som tilvejebringes i medfør af lovgivningen, skal miljøvurderes. Det gælder, når planen muliggør anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4, når planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser, eller hvis planen på baggrund af en screening vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Det er planmyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt en plan er omfattet af § 3, jf. lovens § 4. Allerød Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød i henhold til § 3, stk.1.

1.2 RAPPORTENS OPBYGNING

Miljørapporten er overordnet struktureret med udgangspunkt i de væsentlige miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping:

- Landskab
- Biologi
- Trafik
- Støj
- Kulturarv
- CO₂-udledning

Inden for hvert emne behandles de indholdsmæssige ændringer, der sker med lokalplanen i forhold til den eksisterende anvendelse. Vurderingen beskrives med udgangspunkt i miljøstatus, 0-alternativet og relevante miljømål og lovgivning.

Relevante miljømål er hentet fra Statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, relevant sektorlovgivning samt kommunens egne miljømål fra hhv. Planstrategien og Green Cities samarbejdet.

Resultatet af vurderingen er anbefalinger til den igangværende lokalplanlægning samt anbefalinger til opmærksomhedspunkter i den planlægning og forvaltning, der er afledt af lokalplanen.

Afslutningsvis gives forslag til, hvordan potentielle miljøkonsekvenser kan overvåges i fremtiden.

2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

Nærværende miljøvurdering omhandler de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af ny Bløvstrød. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling. Ved screening af rammelokalplanen er det vurderet, at planen kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet, og at der derfor skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Igennem en afgrænsning (scoping) er det fastlagt, hvilke miljøforhold, der bør undersøges nærmere i miljøvurderingen.

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye boliger. I miljøvurderingen undersøges og vurderes foruden hovedforslaget også konsekvenser af en trafikalt variant til hovedforslaget, hvad angår placering af vejtilslutning til Kongevejen.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold:

- Landskab
- Biologi
- Trafik
- Støj
- Kulturarv
- CO₂-udledning

LANDSKAB

Påvirkningen af de landskabelige forhold forsøges begrænset med en velovervejet bearbejdning af overgangen mellem by og land. Det vurderes, at udbygning af området vil kunne medvirke til en tydeligere afgrænsning af overgangen fra by til åbent landskab, idet udbygningen skal medvirke til at samle området.

BIOLOGI

Naturarealer friholdes for bebyggelse og indgår i de nye boligområder som grønne elementer som en del af en sammenhængende grøn struktur mellem Sortemose, området ved Allerød Sø og Høvelte Øvelsesterræn. Samlet set vurderes planområdet at blive mere artsrigt end i dag, og dermed påvirke miljøet i positiv retning.

TRAFIK

Ved at etablere et signalreguleret kryds vil trafikken på Kongevejen opleve et forringet serviceniveau i forhold til i dag med forventede kølængder på op til 15 biler i spidstimen. Dette giver dog samtidig mulighed for en periodevis fredeliggørelse af Kongevejen på den centrale strækning gennem Bløvstrød og dermed bedre sammenhæng på tværs af Kongevejen. Der er foretaget vurdering af to løsninger; hhv. hovedforslaget med placering af vejtilslutning ved Bløvstrød Byvej og alternativ 1 med placering af vejtilslutning øst for tankstationen. Hovedforslaget er vurderet som den bedste løsning, både hvad angår sammenhæng, trafikflow og sikkerhed.

STØJ

Ved etablering af nye boliger og rekreative arealer i området skal der tages højde for de støjkonsekvenszoner, der afkastes fra Kongevejen, nabovirksomheden samt de militære skydebaner og øvelsesterrænet.

Lokalplanen stiller krav til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, og indretter i øvrigt området, således at øvrige afværgeforanstaltninger i form af støjskærm, facadeisolering mv. ikke er nødvendigt.

KULTURARV

Planerne for ny Blovstrød, med en genoplivning af kirkestien og bevaringen af værdifulde kig mod Blovstrød Kirke vurderes samlet set at være medvirkende til en sammenbinding mellem ny Blovstrød og Blovstrød landsby, både fysisk som kulturhistorisk fortælling. De kulturhistoriske spor bevares og tydeliggøres i planlægningen af ny Blovstrød. Fortællingen om Allerøds tidligere tegværks- og træindustri formidles desuden gennem rammelokalplanens krav om bygningsfacader i træ og tegl.

CO₂-UDLEDNING

Påvirkningen søges begrænset, idet lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri (Bygningsklasse 2020) og ligeledes gøre det fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og internt i området.

KONKLUSION

I rammelokalplanen er på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der enten kan begrænse, opveje eller forbedre miljøindvirkningen. Samlet set vurderes rammelokalplanen derfor at kunne gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger.

3. BAGGRUND

3.1 HISTORIK

I 2011 indgik ny Blovstrød i den internationale arkitektkonkurrence, EUROPAN 11, med det formål at få en række nytænkende bud på, hvordan fremtidens forstads kvarterer kan udvikle sig på bæredygtig vis. Vinderforslaget, "Når naturen blander sig i hverdagen", satte fokus på det sociale hverdagsliv og nærheden til naturen. Efterfølgende er vinderforslaget videreudviklet, først i "Masterplan for ny Blovstrød" og sidenhen som rammer og retningslinjer i Allerød Kommuneplan 2013.

Økonomiudvalget vedtog den 18. marts 2014 at igangsætte udarbejdelse af forslag til rammelokalplan for ny Blovstrød, med det formål at sikre en strukturel og arkitektonisk sammenhæng i området, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af de enkelte etaper. Rammelokalplanen tager afsæt i en række hovedprincipper, som er godkendt af byrådet den 26. juni 2014.



3.2 LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Rammelokalplan 1-134 for ny Blovstrød har til formål at overføre området til byzone og fastlægge de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter. For at muliggøre en gennemførelse af de enkelte delområder, skal rammelokalplanen suppleres med detaillokalplaner/deklarationer.

Det kuperede terræn og landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af ny Blovstrød, hvorfor planen skal sikre, at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares, og der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.

Planen har endvidere til formål at sikre, at der skabes en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, beliggende i et landskab af rekreative, naturområder. Områdets biologiske mangfoldighed skal øges, og de grønne friarealer skal udformes med en varieret og egnskarakteristisk biodiversitet samt en varieret anvendelse. Andelen af befæstede arealer bør minimeres, og lokal håndtering af overfladevandet skal bidrage til at øge mulighederne for biodiversitet og rekreative oplevelser.

Færdsel for bløde trafikanter skal prioriteres højt med etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med Allerød Station, Blovstrød Skole, lokalbutikker og øvrige offentlige servicefaciliteter samt grønne og rekreative nærområder.

Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, syd for Kongevejen og udgør ca. 24,5 ha. Størstedelen af området er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres ca. 19,5 ha til byzone.

Rammelokalplanen inddeler området i 7 delområder.

Delområde A.1 – A.3 må kun anvendes som offentligt friareal til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, forsyningsanlæg og lignende.

Grønningen (delområde A.1) er ny Blovstrøds moderne aktivitetsforde med plads til fællesfaciliteter og leg. Området binder den nye bydel sammen med Blovstrød - både fysisk og som fortælling. Her skal være plads til boldspil, og området skal indrettes med borde og bænke til fælles ophold.

Fra øst til vest bliver den eksisterende lavning i området til et "blåt" landskab, som kan bruges både rekreativt og som klimatilpasningsareal (delområde A.2). Lavningen knytter ny Blovstrød sammen med de omgivende naturområder i øst og vest. I delområdet genåbnes et eksisterende rørlagte vandløb, som løber tværs gennem lokalplanområdet fra Østre Teglværksvej til Drabæk og skaber en blå forbindelse gennem hele området. Vandløbet skal udformes, så der kan skabes optimale forhold for udviklingen af et spændende vandløb til gavn for smådyrsfauna, flora, fugle og fisk. I området etableres broer, regnbede og trædesten, knyttet til vandets dynamik.

På arealerne langs Drabæk (delområde A.3) friholdes en åben landskabskile, som overgang mellem by og land. Området afgræsses eller plejes ved høslæt, så det fremstår som naturområde med overdrev og eng.

Delområderne B.1 – B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav.

- Inden for hvert af delområderne B.1 og B.2 kan etableres 50 - 75 boliger i form af række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse med en maks. højde på 8,5 m.
- Inden for delområde B.3 kan etableres 50 - 75 boliger i form af etageboliger og/eller rækkehuse med en maks. højde på 11 m. Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.
- Inden for delområde B.4 kan etableres 50 - 75 boliger i form af villabebyggelse og/eller række-, kæde- og dobbelthuse med en maks. højde på 11 m. Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, højst 3 etager.

I rammelokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer en integrering af bebyggelsen med det tilstødende landskab og naturområderne, især mod Drabæk i øst, hvor der ønskes skabt en tydelig overgang mellem by og land. For at imødegå det kuperede landskab er der i lokalplanudkastet arbejdet med en understregning heraf i bygningshøjden. Bygningshøjden følger landskabet, således

at der bygges højest (2-3 etager) på de højeste arealer langs Østre Teglværksvej og lavere (1-2 etager) på skråningerne ned mod Drabæk.

I forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner / deklARATIONER for de enkelte delområder skal det sikres, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning. Af hensyn til helhedsvirkningen og bygningernes sammenhæng med landskabet fastsættes i rammelokalplanen bestemmelser om, at facader skal fremstå i træ eller i blank mur af blødstrøgne teglsten med reference til Allerøds tidligere teglværks- og træindustri. Farverne skal holdes i sandfarvede eller mørke nuancer. Langs bykanten ud mod Drabækkens dal, skal evt. afskærmning af terrasser/gårdhaver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod det åbne land.

Rammelokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. I bygningsreglement 2010 er der, udover de normale energikrav til byggeriet, to lavenergiklasser; Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. Rammelokalplanen fastsætter, at nybyggeri som minimum overholder Bygningsklasse 2020.

Ny Blovstrød vejtilsluttes Kongevejen via et nyt firbenet, signalreguleret kryds ved Blovstrød Byvej. Blovstrød Teglværksvej fastholdes samtidig åben, således at der opnås vejtilslutning fra både Kongevejen og Blovstrød Teglværksvej. Internt i Ny Blovstrød vejbetjenes de 4 delområder via en adgangsvej, som løber fra Kongevejen, langs grønningens østlige og sydlige kant og kobler sig på Blovstrød Teglværksvej.

Den gamle kirkesti genoplives som hovedsti gennem området og har til formål på sigt at skabe hurtig stiforbindelse til Høvelte Trinbræt. Endvidere udlægges en ny trafiksti langs det fritlagte vandløb fra Østre Teglværksvej til Drabæk. Langs den østlige bykant, ved Drabæk, udlægges en rekreativ sti som forlængelse af stien langs Blovstrøds bykant nord for Kongevejen.

Østre Teglværksvej fredes så vidt muligt for bilkørsel, så den i stedet kan anvendes som sti.

3.3 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Allerød Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2013 udlægger området til byudvikling, blandet boligformål, i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser. Det er hensigten, at rammelokalplanen skal bygge videre på og konkretisere kommuneplanens rammer og retningslinjer i overensstemmelse med den vedtagne masterplan for ny Blovstrød.

Eksisterende byplanvedtægt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 i Blovstrød med tilhørende tillæg nr. 1, offentligt bekendtgjort den 5. juli 1951. Med vedtagelsen af lokalplan 1-134 for ny Blovstrød ophæves byplanvedtægten for det område, der er omfattet af lokalplanen.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016, hvorfor der skal udarbejdes tillæg hertil. Tillægget er udarbejdet sideløbende med rammelokalplanen.

4. METODE

Miljøvurderingen tager afsæt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Miljøvurderingsloven LBK nr. 939 af 03/07/2013), som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Miljørapporten skal jf. miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Bilag 1 til loven angiver minimumskravet til rapportens indhold.

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan forlanges ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder samt ud fra planens detaljeringsniveau. Miljøvurderingen af de afgrænsede emner sker på baggrund af eksisterende, tilgængeligt materiale, herunder gældende plangrundlag, temaplaner, tilgængelig GIS og øvrigt tilgængeligt analyser og vidensgrundlag. Der er således ikke udarbejdet nye registreringer, analyser eller lignende i vurderingsarbejdet.

Miljørapporten er opbygget således, at lovens krav opfyldes. I forhold til vurdering af planens indvirkning på miljøet er de udvalgte væsentlige emner, som er afdækket i forbindelse med screeningen og scoping, beskrevet og vurderet i hver deres kapitel.

Hvert kapitel følger nedenstående opbygning:

- Lovgrundlag
- Relevante miljømål
- Metode/grundlag
- Miljøstatus (eksisterende forhold)
- Alternativer
- Miljøvurdering
- Afværgeforanstaltninger og overvågning

Indledningsvist beskrives lovgrundlag, relevante miljømål (nationale og kommunale) samt metoden / grundlaget for vurdering af indvirkningerne på miljøet, herunder hvilket datagrundlag og eventuelle beregninger der ligger til grund for vurderingerne. Eksisterende forhold beskrives på baggrund af tilgængelige skriftlige kilder og kort. Vurderingerne ses i forhold til en situation, hvor planen ikke vedtages og de eksisterende planforhold for området fortsat er gældende (0-alternativet). Desuden undersøges og vurderes konsekvenser af en trafik variant til hovedforslaget. Med de eksisterende forhold som referencegrundlag er der foretaget en vurdering af planens indvirkning på de enkelte miljøemner. Afslutningsvis beskrives eventuelle afværgeforanstaltninger, der vurderes at være nødvendige for at begrænse eventuelle negative påvirkninger, samt hvorledes miljøemnet kan overvåges, såfremt det skønnes nødvendigt.

4.1 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERINGEN

I miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning af miljøvurderingen, en såkaldt scoping. Screening og scoping viser, at planen kan påvirke nedenstående emner, som derfor er indeholdt i miljøvurderingen:

- Landskab
- Biologi
- Trafik
- Støj
- Kulturarv
- CO₂-udledning

I screening og scoping er det vurderet, at de øvrige miljøforhold enten ikke er relevante eller ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor indgår de øvrige miljøforhold ikke i miljøvurderingen.

Resultatet af screening og scoping af planen har været i høring fra den 27. marts 2014 til den 24. april 2014 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Naturstyrelsen, Forsyningen

Allerød Rudersdal A/S, Rudersdal Kommune, Nordsjællands Folkemuseum, Lokalhistorisk Arkiv og Forening i Allerød Kommune, Danmarks Naturfredningsforening Allerød og Friluftsrådet Nordsjælland, i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 7, stk. 4.

Der er indkommet bemærkninger fra Allerød Kommune, Teknik og Drift, som er enige i, at miljøvurderingen skal indeholde en nærmere vurdering af trafikken, og at trafiksikkerhed bør være omfattet af denne vurdering. Derudover har Allerød Kommune, Natur og Miljø, fremsendt bemærkninger vedrørende emnerne grundvand og bæredygtighed / CO₂-udledning.

Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse for ny Blovstrød i Kommuneplan 2013. Rammelokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer vedr. grundvandsbeskyttelse, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske væsentlige ændringer på miljøet i forhold til gældende planlægning.

På baggrund af de fremsendte bemærkninger er det besluttet, at CO₂-udledning medtages som emne til vurdering i miljørapporten.

4.2 ALTERNATIVER

0-alternativet

I henhold til Miljøvurderingsloven skal der redegøres for alternativer, herunder det såkaldte 0-alternativ, hvilket vil sige den situation, hvor planen og programmet ikke gennemføres. Beskrivelse af 0-alternativet betyder ikke nødvendigvis en beskrivelse af status quo, men betyder en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslåede plan eller program. 0-alternativet kan i visse situationer godt vise sig at indebære større påvirkninger af miljøet end, hvis planen eller programmet blev gennemført. 0-alternativet er således ikke nødvendigvis den miljømæssigt mest skånsomme løsning.

Da området ikke er omfattet af gældende lokalplan, vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat er ubebygget og anvendes som landbrugsareal med enkelte bebyggelser langs Kongevejen.

0-alternativet udgør referencegrundlaget i miljøvurderingen.

Alternativ 1

I miljøvurderingen undersøges og vurderes foruden hovedforslaget, konsekvenser af et trafikalt alternativ til hovedforslaget.

For alternativ 1 gælder, at ny Blovstrød vejtilsluttes Kongevejen via signalreguleret T-kryds umiddelbart øst for tankstationen. Ved Blovstrød Byvej etableres i stedet en signalreguleret krydsning for de bløde trafikanter.

Påvirkningerne fra alternativ 1 er vurderet, såfremt det skønnes, at der er væsentlige ændringer i påvirkningerne i forhold til hovedforslaget.

5. LANDSKAB

5.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.1 - Landskaber

5.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- At de værdifulde landskaber bevares og styrkes. /1/
- At der er forskel på land og by, og at der er en klar grænse mellem by og land. Spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås. /1/
- At der fortsat er åbne og sammenhængende landskaber mellem byerne. De grønne kiler i og mellem byerne skal friholdes for byggeri og anlæg med henblik på at sikre rekreative interesser, oplevelsen af forskellen mellem by og land og byens placering i landskabet. /1/

Det er byrådets mål:

- At værne om landskabet og sikre de landskabelige beskyttelsesværdier, således at der sker en afbalanceret afvejning mellem benyttelse og beskyttelse af landskabet. /2/

5.3 METODE / GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af landskabet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Landskabsplan for ny Blovstrød. Juli 2014. Planværkstedet /4/

5.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Landskabet i ny Blovstrød er karakteriseret ved et svagt bølget dødislandskab med bløde bakkestrøg. Hele området falder jævnt mod øst i retning af Drabæk med en højdeforskel på knap 20 m fra Østre Teglværksvej i vest til Drabækkens dal i øst. Dalbunden er jævn i omkring 37 meters højde med en lavvandet sø omkring midten. Siderne hæver sig blødt til de omgivende, omkring 10 meter højere plateauer, mens et par bløde lavninger løber ned mod dalbunden på den vestlige dalside. Der er centralt i området et strøg af lavninger fra øst mod vest. Terrænet giver området variation og opleves og understreges særligt, hvor skovbrynet i sydøst rammer de åbne marker.

Lokalplanområdet rummer åbne marker, som fremhæver landskabets varierede terræn. Terrænet i det åbne land er let overskueligt, og kurveplanen supplerer med at bringe overblik over landskabets store træk. Området er veldefineret, sammenhængende og med en klar afgrænsning til alle sider.

Mod nord fremstår Blovstrøds byrand på afstand som en skarp grøn bykant med kirken som et tydeligt orienteringspunkt. Østre Teglværksvej afgrænser området mod vest og er med til at synliggøre terrænet i området. Særligt tilfører de store kastanjetræer langs vejen værdi til området.

Langs Østre Teglværksvej ligger en lagervirksomhed med store, markante bygningskroppe, der dominerer områdets vestlige afgrænsning.

Skovbrynene mod syd danner en skarp grøn ramme, der længst mod øst er meget sammenhængende og understreger terrænet og giver kontrast til det åbne landskab. I øst fremstår det militære område som en blød grøn kant med træer i varierende højder og arter. Kanten har her en selvgroet og uoplejet karakter og står i kontrast til de dyrkede marker i lokalplanområdet.

Af bevoksning i området ses kun enkelte træer og buske langs markskellet, der forløber nord/syd, centralt gennem området. Skellet er med sin skarpe linje med til at understrege terrænet. Der er store træer omkring søen ved Drabæk, og der er længst mod nordøst opvækst af træer omkring Drabæk.

Området opleves, trods den begrænsede beplantning, som værende meget frodigt og grønt på grund af de smukke skovklædte omgivelser mod syd og øst.

Terrænet i området er oplevelsesrigt, og særligt giver lavningen, der forløber fra vest mod øst centralt i området, landkabet rytme og karakter. I området er der i dag mange åbne og fine landskabelige kig. Udsynet til det militære område mod øst giver oplevelsen af at befinde sig midt i naturen. Fra de højtliggende arealer i vest går udsigten videre mod øst over de varierede naturområder mod Sjælsø.

Fra Kongevejen er der i dag et værdifuldt kig ud over landskabet i lokalplanområdet, når man kører i retning mod Blovstrød fra sydøst. Blovstrøds bygrænse syd for Kongevejen, bestående af en blanding af store lagervirksomheder og enkelte mindre boligbebyggelser synes dog diffus og uden sammenhæng. Når man ankommer til Blovstrød mødes man på venstre side af en tankstation efterfulgt af et par boliger, og man får knap oplevelsen af, at være ankommet til en by, før man er ude af Blovstrød igen.



Lokalplanområdet set fra Kongevejen mod vest. Foto: Planværkstedet

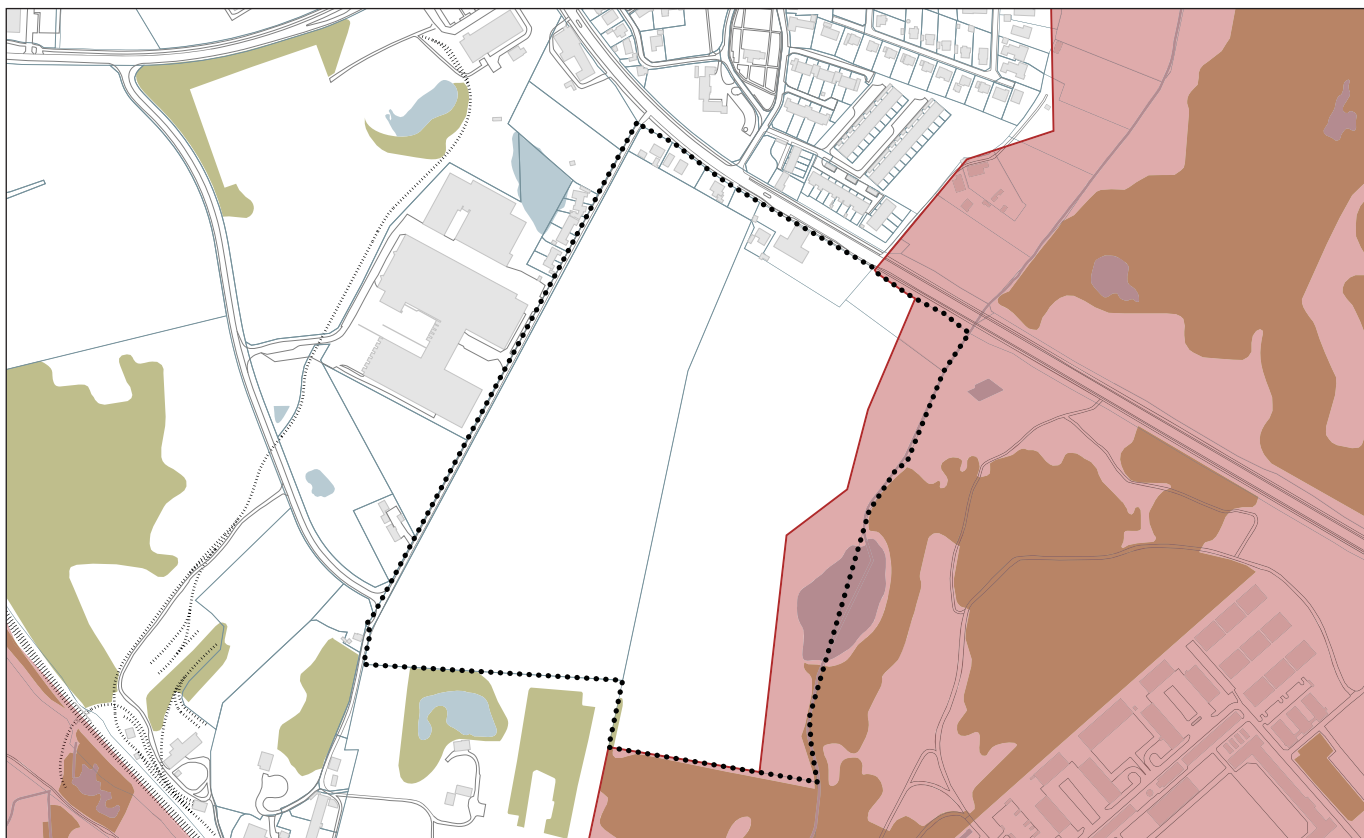


Lokalplanområdet set fra Østre Teglværksvej mod nord. Foto: Planværkstedet

Kommuneplan 2013

Omkring Høvelte Øvelsesterræn i øst er der i Kommuneplan 2013 udpeget en zone med værdifuldt landskab. Udpegningen omfatter den østlige del af lokalplanområdet og har til formål at sikre udsigt over terræn fra Kongevejen. Tilstanden og arealanvendelsen i områder med landskabelige værdier må kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende landskabelige helheder eller enkeltelementer herunder muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Muligheden for adgang, oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier skal styrkes under hensyntagen til områdernes sårbarhed.

I henhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013 skal der ved planlægning tages højde for landskabelige værdier, eksempelvis må terrænet ikke sløres af bebyggelse. Ny bebyggelse skal skabe en klar grænse mod det åbne land. Der er i kommuneplanen ikke tilknyttet særlige geologiske interesser til dette område, men enhver udnyttelse af området bør tage højde for de generelle landskabsmæssige kvaliteter, det dermed besidder.



Allerød Kommuneplan 2013. Udpeging af værdifuldt landskab (rød markering).

5.5 MILJØVURDERING

Lokalplanen friholder på de østlige arealer en grøn landskabskile mellem den ny bebyggelse og Drabæk, således at det værdifulde kig fra Kongevejen ind i området bevares. De i kommuneplanen udpegede arealer med værdifuldt landskab er omfattet i dette strøg og friholdes altså for bebyggelse.

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer en integrering af bebyggelsen med det tilstødende landskab og naturområderne, især mod Drabæk i øst, så der skabes en markant grænse mellem by og land. For at imødegå det markante landskab er der i lokalplanforslaget arbejdet med en understregning heraf i bygningshøjden, idet bygningshøjden følger landskabet, således at der bygges højest (op til 3 etager) på de højeste arealer langs Østre Teglværksvej, og lavere (1-2 etager) på skråningerne ned mod Drabækkens dal. Hermed opnås også god udsigt over landskabet mod øst fra flest mulige boliger.

Opførelse af 200 - 300 boliger i området vil markant ændre områdets fremtoning. Påvirkningen af de landskabelige forhold forsøges begrænset med en velovervejede bearbejdning af overgangen mellem by og land. Det vurderes, at udbygning af området vil kunne medvirke til en tydeligere afgrænsning af overgangen fra åbent landskab til by, idet udbygningen vil medvirke til skabe en sammenhængende og klar bygrænse syd for Kongevejen.

5.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse som åbne landbrugarealer, og der sker ingen udlæg af boliger i området.

5.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Bestemmelser som sikrer,

- At arealerne ned til Drabæk udlægges som grønt område, så det åbne, landskabelige kig langs Drabæk bevares.
- At Blovstrøds bykant videreføres syd for Kongevejen, og der skabes en tydelig afgrænsning mellem by og land.
- At ny bebyggelse indpasses i det nuværende terræn og udformes, så det kuperede landskab understreges.

6. BIOLOGI

6.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Naturbeskyttelseslovens §3 og §17
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.3 - Biologi
- Vandløbslovens §§ 16 og 17 (regulering af vandløb) samt §§ 5 og 6 (medbenyttelse af vandløb)
- Miljøbeskyttelseslovens § 28
- Habitatdirektivet

6.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Internationale beskyttelses mål:

Der er ingen internationale beskyttelses mål eller udpegninger med relevans for planområdet. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 1 km fra lokalplanområdet. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke området.

Statslige interesser i planlægningen:

- Inden 2020 at sikre en høj biologisk mangfoldighed, at beskytte økosystemerne og at standse tabet af biodiversitet. /1/
- At styrke hensynet til naturen i forbindelse med by- og infrastrukturudvikling. /1/
- At sikre sammenhæng mellem Natura2000-områderne, nationalparkerne, generelt beskyttede naturområder (§ 3 områder) og fredede områder ved at forbinde dem med økologiske forbindelser/spredningskorridorer. /1/

Det er byrådets mål:

- At tage vare på naturværdierne i et samspil mellem hensynet til benyttelse og beskyttelsen. /2/
- At fremme den biologiske mangfoldighed ved at supplere den nuværende indsats med forbedring af spredningsmulighederne i det åbne land og naturen i byområderne. /2/
- At videreføre indsatsen på naturområdet og understøtte den yderligere ved at tilgodese dyr og planter spredningsmuligheder i det åbne land. /2/
- At øge naturindholdet i byområderne. /2/

Green Cities-mål:

- At øge den biologiske mangfoldighed inden 2015. /5/
- At øge tilgængeligheden til, anvendelse af og kendskabet til naturen, herunder den bynære natur. /5/

6.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning på naturen, er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Danmarks Arealinformation /6/
- Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune /7/
- Notat om naturpotentialer i ny Blovstrød. Juni 2012. Allerød Kommune /8/

6.4 MILJØSTATUS (EKSIISTERENDE FORHOLD)

Området ligger i dag i landzone og anvendes primært til landbrug, delvis konventionelt (matr.nr. 1m) og delvis økologisk (matr.nr. 11a). Store landbrugsarealer med ensidig dyrkning af afgrøder giver ikke naturen store spredningsmuligheder, bortset fra i mindre omfang langs det levende hegn, der adskiller markerne. Området grænser i øst op til værdifuld natur på de fredede arealer ved Høvelte Kaserne.

Af øvrige værdifulde naturområder i nærområdet (ca. afstand er 500-1000 m fra lokalplanområdet), kan nævnes Kattehale Mose, Sortemosen og naturskoven vest for lokalplanområdet. Interessante arter i disse områder er Stor Kærguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed, Stor Vandsalamander, spidssnudet frø, Markfirben samt rødlistede sommerfuglearter som Violetrandet Ildfugl og Køllesværmer.

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

Naturbeskyttelsesområde (Kommuneplan 2013)

Høvelte Øvelsesterræn, der grænser op til lokalplanområdet i øst, indgår som en del af et større naturbeskyttelsesområde i Kommuneplan 2013. Naturbeskyttelsesområderne er karakteriseret ved større sammenhængende områder med et højt indhold af skove, søer, enge, moser og overdrev, der fungerer som – og har mulighed for at udvikle sig til - vigtige levesteder for en stor variation af dyr og planter.

Lokalplanområdet er omfattet af et ca. 20 m bredt naturbeskyttet areal langs Drabæk.

Beskyttede vandløb (Naturbeskyttelsesloven)

Langs områdets østlige afgrænsning løber Drabæk, som er udpeget som beskyttet vandløb iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Drabæk-Ellebæk faunastation 1488 er beliggende umiddelbart nedstrøms tilløbet til Drabæk. Ved seneste undersøgelse af smådyrsfaunaen i 2011 og februar 2014 opnåede miljøtilstanden i Drabæk DVFI 4*. Målsætningen for Drabæk/Ellebæk er DVFI 5. Fund af snegle og muslinger indikerer at Drabæk er vandførende hele året, men påvirket af organisk stof på trods af enkelte fund af rentvandsarter.

Opstrøms st. 1488 gennemløber Drabæk en sø, som ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af sø og vandløb kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Tværs gennem lokalplanområdet (fra Østre Teglværksvej til Drabæk) løber et mindre rørlagt vandløb, der leder vand fra Allerød Sø til Drabæk (tilløb til Sjælsø). Inden for lokalplanområdet har vandløbet en strækning på i alt 500 m og et fald på ca. 7,5 m, hvilket giver et gennemsnitligt fald på ca. 15 promille. De eksisterende terrænforhold betyder, at vandløbet er beliggende 2 - 4 meter under terræn. Ved udløbet i Drabæk er rørdimensionen opmålt til Ø40 cm.

Vandløbet forventes at være vandførende hele året og lede forholdsvis rent vand. Det vurderes ikke at være et egentligt fiskevandløb; dog er det ikke udelukket, at der kan forekomme opsøgende søfisk fra Sjælsø (bl.a. karpfisk, herunder elritsen, aborre m.fl.).

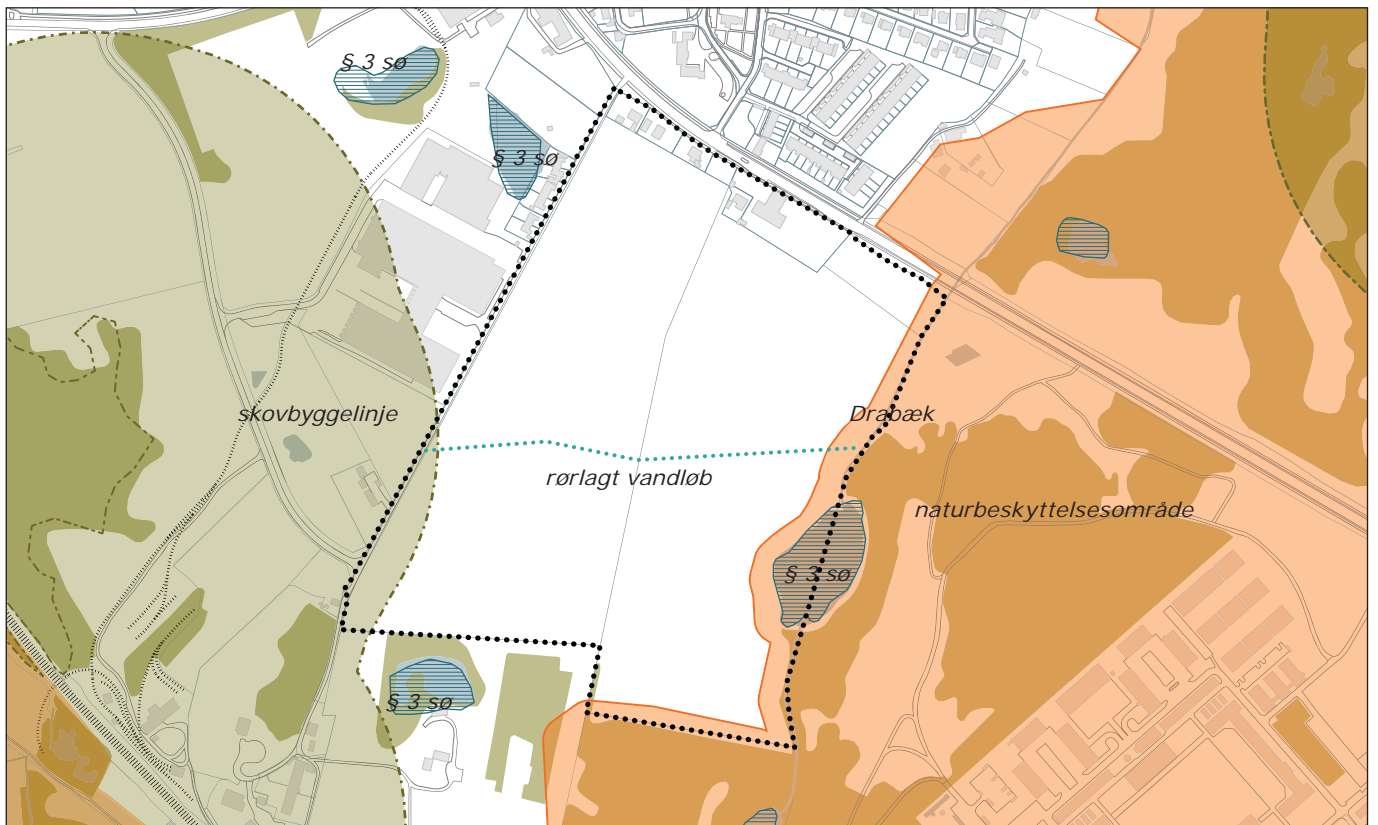
Skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven)

Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring 'Teglskoven', en selvgroet skov i den gamle lergrav mellem de to teglværker. Skovbyggelinjen skal medvirke til at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Bilag IV-arter (Habitatdirektivet)

Langs Drabæk på strækningen fra det sydlige matrikelskel til søen er der observeret brune frøer, som ikke er artsbestemt. På Forsvarets arealer syd og øst den pågældende matrikel er der både registreret butsnudet frø og bilag IV-arten spidssnudet frø. Det er derfor sandsynligt, at spidssnudet frø også findes ved Drabæk og ved søen. Det kan heller ikke udelukkes, at stor vandsalamander findes

*) DVFI (Dansk Vandløbsfauna Indeks) er en indekssværdi for vandløbets biologiske tilstand (vandløbskvaliteten). Sammensætningen af vandløbssmådyr udtrykkes gennem faunaklassen på en skala fra 1 til 7, hvor klasse 7 svarer til uforurenede vandløb med en særdeles god biologisk vandløbskvalitet, mens faunaklasse 1 angiver stærkt forurenede vandløb med en særdeles ringe biologisk vandløbskvalitet.



Udpegning af beskyttet natur i lokalplanen

i området. Den nordlige del af Drabæk har mere stejle brinker og forventes ikke at være levested for padder.

Det levende hegn mellem de to marker består af buske og træer, der ikke vurderes at være store/gamle nok til at være overvintringssted for flagermus. Umiddelbart vurderes træerne langs med søen også at være for unge, men det kan ikke helt udelukkes, at de største af dem huser flagermus.

De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.

Yngle- og rasteplasser for bilag IV-arter må ikke forringes eller beskadiges i henhold til Habitatdirektivet.

6.5 MILJØVURDERING

I forbindelse med lokalplanens realisering, vil området langsomt ændres fra åbent monotont landbrugsland med enkelte ledelinier i form af levende hegn til et bebygget område med grønne fællesarealer, fritlagte vandløb, regnvandssøer, fugtige naturenge og tørre overdrev. De naturgivne muligheder på arealet udnyttes, og der konstrueres velegnede biotoper, som kan medvirke til at skabe nye levesteder for hjemmehørende arter af dyr, insekter og planter.

I rammelokalplanen udlægges tre delområder til fælles friarealer, hvor indenfor der ikke må opføres bygninger. De tre områder skal samlet set fremstå som tre landskabstyper, hhv. grønning (rekreative formål), fugtige natureng (lavning med fritlagt vandløb og regnvandsbassin) samt tørt overdrev (langs Drabæk). Delområderne skaber tilsammen et sammenhængende grønt, naturrigt område, som forbinder og kan fungere som spredningskorridor mellem Tokkekøb Hegn / Allerød Sø og Høvelte Øvelsesterræn

Langs Drabæk udlægges et ca. 4,5 ha areal, som skal fremstå som tørt overdrev, der plejes med afgræsning eller høslæt. Inden for området kan etableres regnvandsbassiner til rensning og

forsinkelse af overfladevand (tilløb til Drabæk). Der udlægges desuden areal til græs- eller grussti langs Drabæk. I det areal ikke bebygges, befæstes eller gødes, vurderes det, at der ikke vil ske negative påvirkninger på de observerede bilag IV-arter langs Drabæk. Overfladevand fra de nye boligområder renses i regnvandsbassiner, inden det ledes videre til Drabæk, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske negative ændringer i tilstanden af sø og vandløb. Den ændrede anvendelse fra landbrug til overdrev medvirker til at arealet kan videreudvikle sig til et vigtigt levested for en stor variation af dyr og planter, i overensstemmelse med Kommuneplanen.

I lokalplanen gives mulighed for, at det eksisterende rørlagte vandløb, som løber tværs gennem lokalplanområdet fra Østre Teglværksvej til Drabæk, kan genåbnes på en del af strækningen. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om vandløbets udformning, så der skabes optimale forhold for udviklingen af et spændende vandløb til gavn for smådyrsfauna, flora, fugle og fisk. Ved anlæggelse af vandløbet anbefales det, at vandløbet forlænges, således at det fritlagte vandløb opnår et fald på højst 13 promille. Vandløb med naturligt fald skal efterlignes bedst muligt, til gavn for smådyrsfauna og fisk, og der skal på strækninger med større fald indbygges 'trappetrin' med håndsten og små bassiner. Vandløbets nye forløb skal således projekteres med 20-30 m lange delstrækninger, hvor faldet er på 5 promille, og bunden består af et mindst 30 cm tykt lag af gydegrus af hensyn til at sikre optimale forhold ved evt. forekomst af fisk. På strækninger med større fald en 5 promille, skal der indbygges små bassiner (høller) med stenbund, så fiskene kan hvile sig i bassinerne, og der opstår et varieret vandløb med stryg og høller. Af hensyn til at fremme naturværdierne og øge den naturlige succession skal skabes en glidende overgang mellem vandløb og terræn. Det betyder at vandløbet 'løftes' op i terræn ved at udjævne terræn langs vandløbet. Langs vandløbet skal der udlægges en 10 meter bufferzone til beskyttelse af vandløbet og det vandløbsnære terræn (spredningskorridor).

Rammelokalplanen udlægger fire byggefelt, hvor indenfor der kan opføres ny bebyggelse. Byggefelt B4 er delvist beliggende inden for skovbyggelinjen omkring Teglskoven. Såfremt der opføres bebyggelse inden for skovbyggelinjen, forudsættes en reduktion af eller dispensation fra denne. Byggefelt B4 ligger i en afstand på ca. 220 m fra skoven. Selvom skoven vurderes at have stor naturmæssig værdi, vurderes den ikke at blive påvirket af ny bebyggelse inden for byggefelt B4, grundet byggefeltets afstand til skoven.

Samlet set vurderes det, at ændringen af arealanvendelsen ikke vil medføre tab af væsentlige biotoper for dyr og planter og dermed ikke er i strid med nationale eller lokale beskyttelsesinteresser. Etableringen af nye regnvandsbassiner og åbningen af det rørlagte vandløb vil tiltrække en lang række vandlevende dyr og planter. Haverne i de kommende ejendomme og de grønne fællesområder med naturlige egnstypiske hjemmehørende buske og træer vil endvidere tiltrække sommerfugle og småfugle. I takt med at området bebygges, vil naturarealerne øges med ca. 8 ha i forhold til den nuværende anvendelse.

6.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Området har med den nuværende arealanvendelse begrænsede naturværdier. Hvis arealet ikke bebygges vil landbrugsdriften med tilhørende miljøbelastning fra konventionel landbrugsdrift fortsætte.

6.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Bestemmelser som sikrer,

- At arealerne ned til Drabæk udlægges som grønt område i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser og under hensyntagen til flora og fauna langs bækken.
- At der skabes en grøn forbindelse (spredningskorridor) tværs gennem området, fra Tokkekøb Hegn / Allerød Sø i nord/vest til de fredede arealer ved Høvelte Kaserne.
- At eksisterende rørlagte vandløb genåbnes og udformes, så der skabes optimale forhold for smådyrsfauna, flora, fugle og fisk.

7. TRAFIK

7.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens §5j og §15
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.1-5.4 - Infrastruktur
- Vejregler for byernes trafikarealer, Vejdirektoratet, 2000

7.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- At funktioner placeres, så behovet for transport reduceres og tilskynder brug af kollektiv trafik. /1/
- At der ved placering og udformning af lokale trafik anlæg i det åbne land tages hensyn til naturen, landskabelige værdier og udpegede kulturmiljøer. /1/
- At offentlig adgang til skove, søer, vandløb og kyster fremmes, uden at natur- og landskabsinteresser tilsidesættes. /1/
- At sikre bedre adgangsmuligheder til det åbne land, så landskaberne kan opleves af alle. /1/

Regeringens aftale om en grøn transportpolitik 2009 (overordnede principper) /9/:

- Transportens CO₂-udledning skal ned.
- Den kollektive transport skal løfte det meste af fremtidens vækst i trafikken.
- Cyklismen skal fremmes - valg af cyklen som transportmiddel er at foretrække, hvor det er en realistisk mulighed.
- Støj og luftforurening i byerne skal ned.

Det er byrådets mål:

- At fremme sunde og miljøvenlige transportformer fra en tidlig alder ved at motivere til brugen af cykel/gang som den foretrukne transportform til og fra institution, skole og fritid. /2/
- At indretningen af ny Blovstrød skal motivere til brugen af kollektiv trafik, prioritere de lette trafikanter og ideelt set gøre bilen overflødig. /2/

Green Cities-mål:

- At cykeltrafikken og den kollektive trafik samlet set er øget med 25% i 2020 – alternativt at biltrafikken er reduceret med 25%, målt i forhold til 2010. /5/
- At mindst 50 % af biltransporten er baseret på alternative drivmidler i 2020. /5/
- At mængden af ultrafine partikler i byluften er nedbragt inden 2015. /5/

7.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af trafikafvikling/ -kapacitet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Rambøll /10/
- Kongevejen / ny Blovstrød - Placering af vejtilslutning til Kongevejen. April 2014. Niras /11/
- Kongevejen / ny Blovstrød - Alternativ placering af adgangsveje. December 2013. Niras /12/
- Kongevejen / ny Blovstrød - Vejstruktur og byggemodning. Marts 2013. Niras /13/
- Kongevejen / ny Blovstrød - Trafikal sammenhæng mellem bydele. November 2012. Niras /14/

7.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Lokalplanområdet grænser direkte op til Kongevejen, som er den gennemkørende færdselsåre i Blovstrød og ligeledes en af hovedfærdselsårene i Nordsjælland, idet den giver adgang fra Storkøbenhavn via Lyngby, Holte, Birkerød videre mod Hillerød. Der er udført en trafiktællinger på Kongevejen i 2014. Årsgøgntrafikken er opgjort til ca. 13000. Den maksimale tilladte hastighed på Kongevejen er 80 km/t frem til Blovstrøds bygrænse, hvor hastigheden sænkes til 60 km/t. Belastningsgraden på Kongevejen

(fremkommelighed og kapacitet) er opgjort til 50-70 %, hvilket betyder at trafikken i dag kan afvikles på strækningen.

Barriereeffekten på Kongevejen er karakteriseret som værende "uovervindelig", hvor fodgængere ikke har mulighed for at krydse vejen uden betydelig forsinkelse, evt. i form af at skulle gå en omvej. Strækningen langs Kongevejen er samtidig i dag karakteriseret ved at være facadeløs med begrænset randbebyggelse, hvilket betyder at det nuværende krydsningsbehov er minimal. Dog skaber enkelte besøgsintensive funktioner (Bløvstrødhallen, Bløvstrød Kro og Rema 1000) syd for Kongevejen et stort krydsningsbehov.

Trafikken til/fra lokalplanområdet er i dag meget begrænset. Enkelte boligbebyggelser langs Kongevejen vejbetjenes fra denne via private overkørsler. Tankstationen har ligeledes ind- og udkørsel fra/til Kongevejen.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er, grundet placeringen ved Kongevejen, god for både bilister, cyklister og gående. Lokalplanområdet betjenes med bus 385 (Holte st.- Allerød (Rønneholtparken)) med ca. 300 m til nærmeste stoppested.

Sideløbende projekter vedr. Kongevejen

I forbindelse med udviklingen af ny Bløvstrød ændrer Kongevejen karakter gennem Bløvstrød - ny Bløvstrød. Med etablering af 3-400 boliger i ny Bløvstrød, bliver krydsningsbehovet markant større. Fra at være en barriereskabende trafikåre er ønsket, at Kongevejen fremover kan sammenbinde de to byområder. Allerød Kommune arbejder derfor sideløbende med et projekt omhandlende trafiksanering af Kongevejen, som bl.a. omhandler lokal hastighedsnedsættelse, æstetisk opgradering, mere hensigtsmæssig placering af stoppestedsgrupper mv. Den centrale strækning på Kongevejen (gennem Bløvstrød) trafiksaneres i 2015.

Samtidig hermed er der også afsat midler til etablering af en ny supercykelsti, Allerødruten, som forbinder København med Allerød. I Allerød Kommune løber strækningen langs Kongevejen og Sortemosevej til Allerød station, og herfra videre ad Banevang og Frederiksborgvej mod Hillerød. Supercykelstien etableres i årene 2014 - 2016.

7.5 MILJØVURDERING

Ny Bløvstrød vejtilsluttes Kongevejen via et nyt firbenet, signalreguleret kryds ved Bløvstrød Byvej. Bløvstrød Byvej (strækningen syd for Kærvej) forskydes, således at tilslutningen til Kongevejen flyttes ca. 20 m mod syd i forhold til i dag. . Det er en forudsætning, at boligen beliggende på Kongevejen 7 eksproprieres og nedrives i forbindelse med etableringen af ny adgangsvej til Ny Bløvstrød.

Bløvstrød Teglværksvej fastholdes samtidig åben, således at der, foruden tilslutning til Kongevejen, opnås vejtilslutning til Sortemosevej (via Bløvstrød Teglværksvej). Hermed er der direkte forbindelse til hhv. Bløvstrød og Lillerød Bymidte (Allerød st.) og der opnås en fleksibel intern vejbetjening af Ny Bløvstrød. Det bør dog sikres, at vejstrukturen i Ny Bløvstrød designes, så gennemkørende trafik og erhvervstrafik mellem Sortemosevej og Kongevejen forhindres.

Etableringen af ca. 300 boliger i ny Bløvstrød vil medføre en øget lokal trafikbelastning med knap 1000 bilture i døgnet. Idet der ikke etales nogle trafikskabende funktioner i området (institutioner, butik el. lign.), formodes den tunge trafik kun at bestå af en meget begrænset servicetrafik i form af dagrenovation o.lign. Kongevejen og Sortemosevej vurderes at udgøre et robust vejnet med tilstrækkelig kapacitet til denne udvikling.

Det vurderes, at ca. 140 biler kører fra Ny Bløvstrød i morgenspidstimen. Heraf forventes ca. 35 biler at køre via Bløvstrød Teglværksvej mens ca. 105 vil benytte sig af Kongevejs-krydset. Retningsfordelingen på Kongevejen formodes at svare til den nuværende retningsfordeling på Kongevejen i morgenspidstime: 60% mod syd og 40% mod nord. På baggrund heraf er der udført kapacitetsberegninger for krydset.

Signalkryds, Resultat				
Statoil-krydset Morgen				
Tid på dagen: Morgenmyldretid				
Trafik: Statoil-krydset Morgen				
Parametre: Vejregler				
Vejgren	Kørespør	Middelforsinkelsen og kølængden i tilfartsspøret		
		B	t s/Kt	n 5% Kt
Kongevejen Nord	L	0,58	5	13
Kongevejen Nord	H	0,01	2	1
Kongevejen Syd	V	0,03	9	1
Kongevejen Syd	L	0,38	3	8
Ny Blovstrød	V	0,14	22	1
Ny Blovstrød	H	0,24	23	1

Brugerdefineret omløbstid		
Brugerdefinerede grøntider		
Omløbstiden er 60 sekunder		
Fase	Grøntid	Mellemtid efter
1	38	6
2	10	6

Kapacitetsberegning, for signalreguleret kryds på Kongevejen, morgenmyldretid (DanKap), Niras.

Etableringen af et signalreguleret kryds på Kongevejen vil medføre at den trafikale afvikling på Kongevejen påvirkes. Der kan i krydset forventes kølængder på op til 15 biler i spidstimen. Dog vil den gennemsnitlige ventetid være forholdsvis lav, da Kongevejen vil have hovedparten af krydssets grøntid. Udkørslen fra ny Blovstrød har omvendt lav belastningsgrad, og der vil kun opleves beskedne kølængder. De udkørende vil dog opleve ventetid på 20-25 sekunder i gennemsnit, hvilket skyldes, at de kun kan have grønt i en lille del af signalanlæggets omløbstid.

Med etableringen af et signalreguleret kryds ved Blovstrød Byvej opnås mulighed for en periodevis fredeliggørelse af Kongevejen på den centrale strækning gennem Bløvsstrød, ved at samordne signalerne ved Sortemosevej og Blovstrød Byvej. Hermed reduceres barrierevirkningen, og der opnås bedre krydsningsmuligheder og sammenhæng på tværs af Kongevejen.

Der vurderes ikke at være særlige støjmæssige gener forbundet med koblingen til Kongevejen. Støjberegninger viser, at den væsentligste støj kommer fra selve trafikken på Kongevejen og kun i mindre grad fra koblingspunkterne. De nærmeste omgivelser vil ikke blive mere støjbelastet som følge af signalreguleringen – set over et døgn gennemsnit. Dog kan der forekomme spidstimerperioder, hvor støjen for de nærmeste omgivelser vil opleves voldsommere end i dag p.g.a. accelerationer og opbremsninger i forbindelse med det signalregulerede kryds. Denne øgede støjbelastning kan til dels "opluges" af den foreslåede hastighedsnedsættelse til 50 km/t kombineret med støjreducerende asfalt.

7.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Lokalplanområdet vil med sin nuværende anvendelse fortsat have en meget begrænset trafikafvikling, hvorfor krydsningsbehovet på Kongevejen fortsat vil være begrænset. Såfremt ny Blovstrød ikke realiseres, vil Kongevejen derfor ikke ændre nævneværdig karakter, hvorfor en trafiksanering af vejen heller ikke vil have samme relevans. Såfremt hastigheden ikke nedsættes på Kongevejen, og der ikke etableres et signalreguleret kryds, vil serviceniveauet på Kongevejen ikke forringes i forhold til i dag. Kongevejen vil dog stadig udgøre en stor barriere for dem, der benytter sig af idrætsfaciliteterne og indkøbsmulighederne, som er beliggende syd for Kongevejen. Boligerne langs Kongevejen vil ligeledes fortsat være generet af vejtrafikstøj.

Alternativ 1: Placering af vejtilslutning øst for tankstationen

I alternativ 1 placeres vejtilslutningen umiddelbart øst for tankstationen i et nyt signalreguleret T-kryds, ca. 150 m sydøst for Blovstrød Byvej. Blovstrød Byvej fastholdes i sin nuværende form som vigepligtreguleret T-kryds.

Af hensyn til de bløde trafikanter (særligt skolebørn) er det en forudsætning, at der føres en direkte stiforbindelse fra ny Blovstrød op til T-krydset Blovstrød Byvej/Kongevejen. Den direkte skolevej mellem bydelene forringes, når Blovstrød Byvej ikke signalreguleres, som i hovedforslaget. En niveaufri skæring af Kongevejen vurderes uhensigtsmæssig, både fra et økonomisk og et anlægsteknisk perspektiv. Der kan i stedet anlægges en signalreguleret krydsning i T-krydset Blovstrød Byvej/Kongevejen for de lette trafikanter, som kan samordnes med de nærmeste signalreguleringer (Sortemosevej-krydset i nord og Statoil-krydset i syd), således at de krydsende trafikanter har grønt, når den ligeudkørende trafik på Kongevejen har rødt i de to tilstødende kryds. Dette skal i så fald kombineres med opmærksomhedsskabende tiltag på Blovstrød Byvej, så bilister herfra er agtpågivende ift. eventuelle krydsende fodgængere på Kongevejen.



Principskitse, hovedforslag



Principskitse, alternativ1

Den trafikale sammenhæng mellem Blovstrød - ny Blovstrød vil svækkes, når der ikke etableres en direkte vejforbindelse mellem de to bydele, men biltrafikken i stedet skal afvikles via forskudte kryds. Nødvendigtvis er problemet ikke så stort, idet det muligvis er begrænset, hvor mange bilister, der egentlig har brug for at køre på tværs af Kongevejen. Det er formodentlig primært forældre, som i bil skal aflevere / hente skolebørn, som vil savne en direkte trafikal forbindelse.

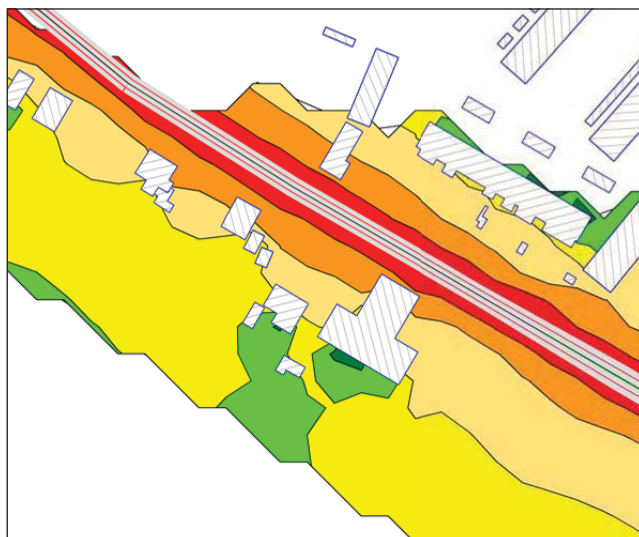
Sammenholdt med hovedforslaget er forskellen på trafikafviklingen på Kongevejen meget begrænset. For begge løsninger gælder, at trafikken på Kongevejen vil opleve et forringet serviceniveau i forhold til i dag, hvor der i spidstimerperioden kan forventes en opstuvning på op til ca. 15 biler. Dog vil den gennemsnitlige ventetid være forholdsvis lav, da Kongevejen alt andet lige vil have hovedparten af krydsets grøntid.

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøjen, i forhold hvor det signalregulerede kryds placeres på vejen. Der vurderes ikke at være særlige støjmæssige gener forbundet med, hvor koblingen til Kongevejen placeres. - Støjen fra Kongevejen er væsentligt dominerende ift. trafikken til/fra ny Blovstrød. Der vil som i hovedforslaget forekomme (spidstimer-)perioder, hvor støjen for de nærmeste omgivelser vil opleves voldsommere end i dag pga. accelerationer og opbremsninger i forbindelse med signalreguleret kryds.

Holdt op mod hovedforslaget med placering af en vejtilslutning ved Blovstrød Byvej, vurderes hovedforslaget at give det mest logiske trafikflow, både internt i ny Blovstrød og på Kongevejen. Trafiksikkerhedsmæssigt er hovedforslaget også den bedste løsning, da her skabes færrest overkørsler til Kongevejen.

7.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

Det anbefales, at der iværksættes en overvågning af udviklingen i trafikbelastningen på Kongevejen, således at uforudsete negative miljøpåvirkninger kan identificeres og afhjælpes på et tidligt tidspunkt. Overvågningen sker ved bl.a. trafiktællinger, hastighedsmålinger og uheldsregistreringer på Kongevejen.



Beregning af vejtrafikstøj, 0-alternativ

Beregningen af vejtrafikstøj fra Kongevejen tager udgangspunkt i eksisterende skiltede hastigheder (60 km/t gennem Blovstrød) og eksisterende belægning med konventionelt (ikke støjdæmpende) asfalt). Betragtninger om myldretid og støj fra lysregulerede kryds (ved acceleration / opbremsning) er medtaget.

Støjniveau L _{den} i dB	
<= 48	Green
48 <	Light Green
53 <	Yellow-Green
58 <	Yellow
63 <	Orange
68 <	Red-Orange
73 <	Red
78 <	Dark Red
83 <	Blue



Beregning af vejtrafikstøj, hovedforslag



Beregning af vejtrafikstøj, alternativ 1

8. STØJ

8.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens § 15a.
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.5 - Støj
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. /15/
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". /16/
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 "Skydebaner". /17/
- Bekendtgørelse nr. 468 af 13. juni 2002 om støjregulering af forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner.

8.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- At planlægningen medvirker til at forebygge konflikter mellem støjende og støjfølsomme aktiviteter og arealanvendelser. /1/
- At støjbelastede arealer ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støj ved etablering af afskærmningsforanstaltninger. /1/
- At sikre rekreative områder som parker og grønne områder med en relativ stilhed i byerne. /1/

Det er byrådets mål:

- At ingen borgere udsættes for sundhedsskadelig støj om natten. /2/
- At støj fra vejtrafikken nedbringes. /2/

8.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af støj er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Rambøll /18/
- Støjkortlægning - NEFF Lagerhotel, Blovstrød. Oktober 2013. Rambøll /19/
- Skydebaner og militær øvelsesplads ved Høvelte Kaserne - Støjkonsekvensområder ved planlægning af ny støjfølsom arealanvendelse. Marts 2014. Rambøll /20/
- Miljøgodkendelse af Sjælsø Skydebaner. Juni 2014. Allerød Kommune /21/
- Miljøgodkendelse af pistolskydebanen på Garderkasernen Høvelte. November 2004. Allerød Kommune /22/

8.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

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

Allerød Kommuneplan 2013 udlægger støjkonsekvensområder omkring veje, jernbaner, virksomheder, militære arealer og andre støjkilder, hvor støjen er højere end miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. I støjkonsekvensområdet må der ikke bygges eller indrettes boliger eller andre støjfølsomme anvendelser, med mindre der træffes særlige forholdsregler imod støjen (f.eks. støjafskærmning).

Dele af lokaplanområdet er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder fra forskellige nærliggende støjkilder:

- Kongevejen afkaster vejtrafikstøj, der berører de nordligste arealer af lokalplanområdet.
- De østliggende arealer er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder for Høvelte Kasernes øvelsesterræn samt fra Sjælsø Skydebaner og Garderkasernen i Høvelte Pistolskydebane.
- NEFF Lagerhotel A/S, som er beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet, afkaster virksomhedsstøj, der berører lokalplanområdet.

Områdets nuværende anvendelse som landbrugsareal er ikke karakteriseret som støjfølsom anvendelse og dermed ikke påvirket af de omkringliggende støjkilder. Enkelte eksisterende boligbebyggelser langs Kongevejen er dog generet af støj fra Kongevejen i en sådan grad, at det overstiger de vejledende grænseværdier.

Vejtrafikstøj fra Kongevejen

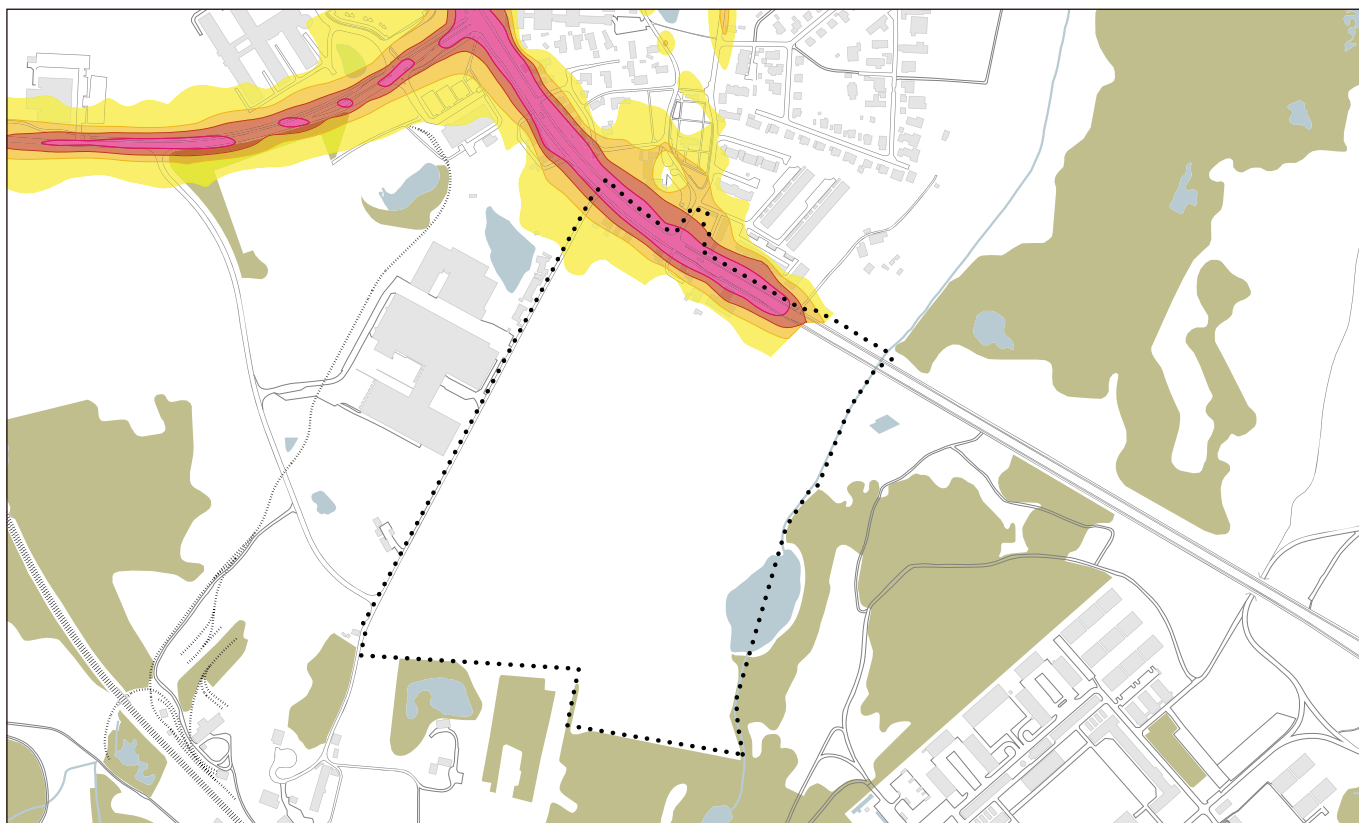
Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger 58 dB. Grænseværdierne skal sikre, at den overvejende del af borgerne opfatter støjen som acceptabel, hvis grænseværdierne overholdes. Grænseværdierne er i første række til planlægningsbrug og anvendes bl.a. ved planlægning af nye boligområder langs eksisterende veje.

I 2009 blev der foretaget støjbegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Kongevejen. Beregningerne viser, at Kongevejen afkaster vejtrafikstøj på 58 dB og derover i en afstand på ca. 50-60 m fra vejmidten. Såfremt der planlægges for boliger og rekreative områder inden for denne zone, skal der laves støjdæpende foranstaltninger ud mod Kongevejen, inden ny bebyggelse tages i brug.

Lokalplanområdets nordligste arealer er påvirket af vejtrafikstøj over 58 dB.

Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser)	53 dB
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turist-campingpladser)	58 dB
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB
Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler)	58 dB
Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer, mv.)	63 dB

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende støgrænser for vejtrafikstøj



Vejtrafikstøj 2009, Kongevejen

Virksomhedsstøj fra NEFF Lagerhotel A/S

NEFF Lagerhotel har en samlet lagerkapacitet på ca. 30.000 m² i Allerød, hvoraf hovedparten er beliggende på Blovstrød Teglværksvej 3, som grænser op til lokalanområdet ved Østre Teglværksvej. Virksomheden tilbyder faciliteter til oplagring på køle- og svalelager, på luftkonditioneret lager og på traditionelt tørlager, ligesom der udlejes kontorfaciliteter. Virksomheden er specialiseret indenfor oplagring for medicinal- og fødevarerindustrien, men kan håndtere oplagring af næsten alle typer af varer. Virksomhedens støjkluder består overvejende af lastbiler, som kører til og fra læsseramper, samt af kølekondensatorer, der betjener virksomhedens køle- og svalelagre. Lastbilkørslen til og fra virksomheden sker fra nordvest ad Blovstrød Teglværksvej, mens Østre Teglværksvej stort set kun benyttes af personbiler med ærinde til udlejede kontorfaciliteter.

Virksomheden er omfattet af Lokalplan 125, "Område til erhverv i Blovstrød", som blev vedtaget 2. maj 2000. Delområdet, omfattende NEFF Lagerhotel, er udlagt til lager, lettere industri og værkstedsvirksomhed. Anvendelsen må ikke medføre gener i form af lugt, luft eller støjforurening.

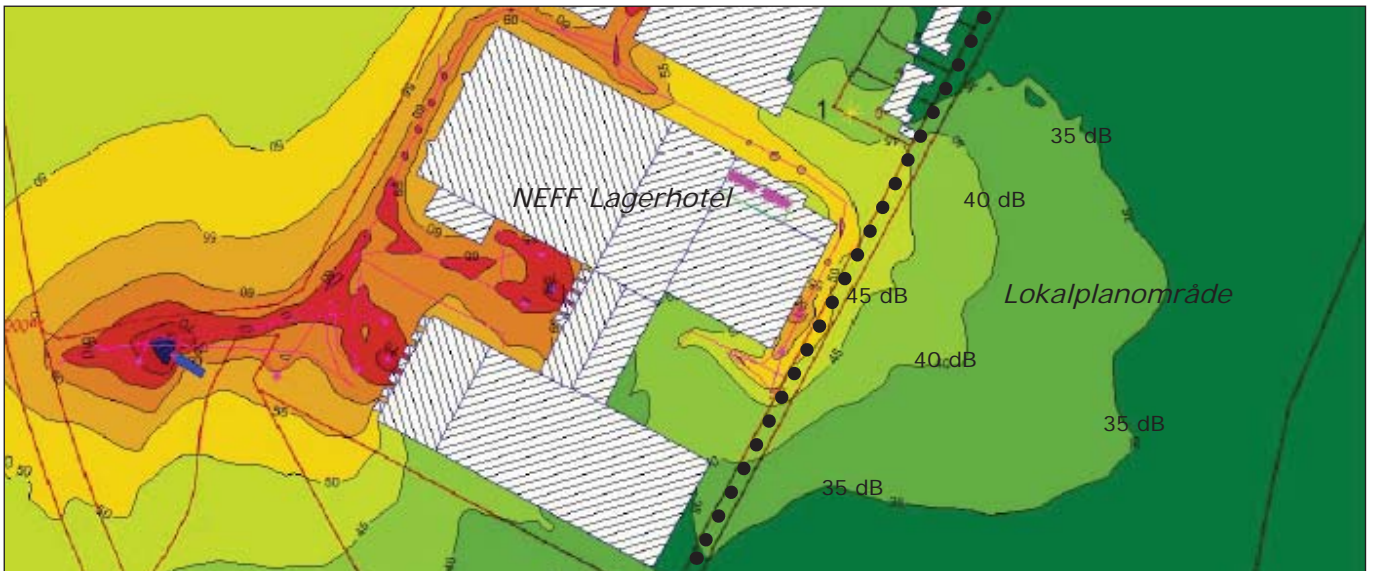
Sideløbende med udarbejdelsen af rammelokalplanen for ny Blovstrød er der ved at blive udarbejdet en miljøgodkendelse for NEFF Lagerhotel A/S. Miljøgodkendelsen fastlægger bl.a. konkrete støjgrænser for virksomheden, som berører lokalplanområdet. Miljøgodkendelsen sikrer, at der ved planlægningen af ny Blovstrød, skal tages sådanne forholdsregler, at NEFF ikke pålægges yderligere driftsmæssige restriktioner, foranlediget af, at der pålægges virksomheden lavere støjgrænser, end miljøgodkendelsen fastsætter. Miljøgodkendelsen forventes at træde i kraft inden den endelige vedtagelse af rammelokalplanen.

Miljøstyrelsen har fastsat en række vejledende støjgrænser for virksomheder. Områder til støjfølsom anvendelse (f.eks. boligområder) kan ikke placeres tættere på eksisterende virksomheder, end at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

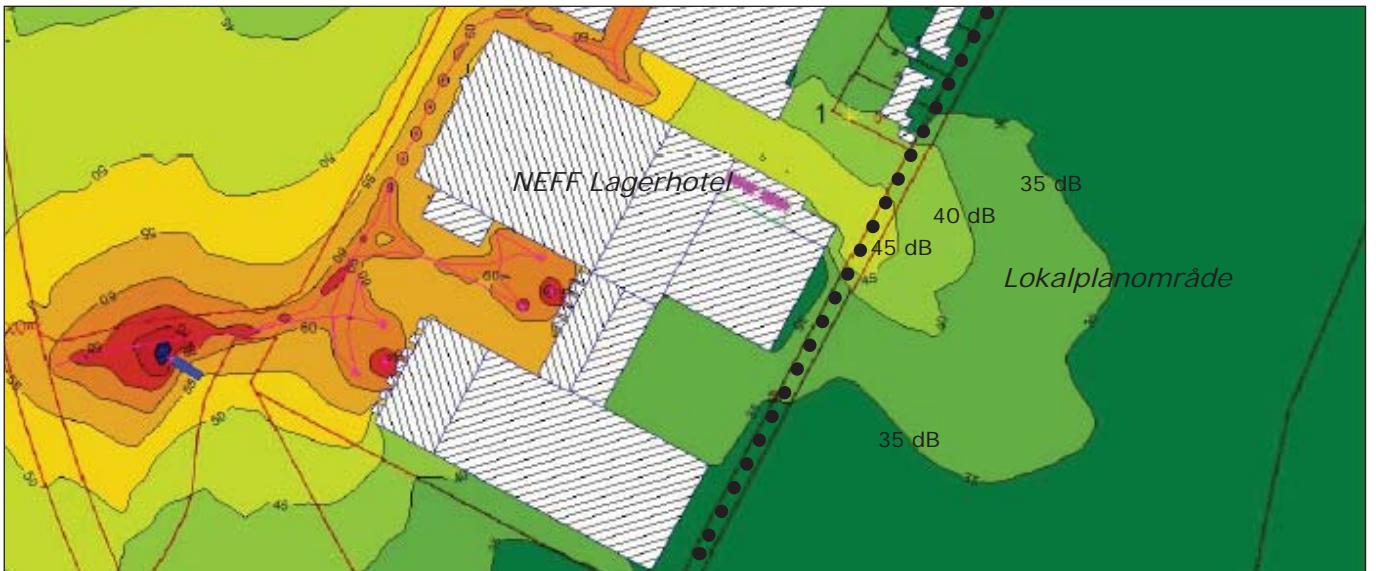
	man-fre kl. 07-18 lørdag kl. 07-14	man-fre kl. 18-22 lørdag kl. 14-22 søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder

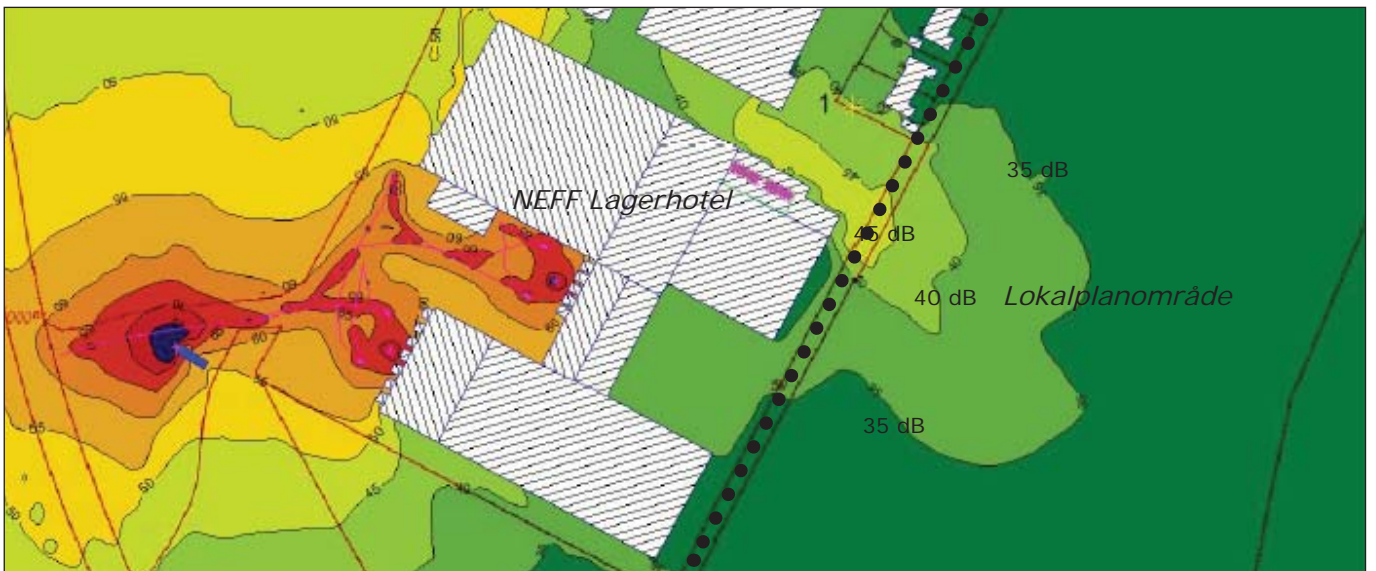
I forbindelse med tilvejebringelsen af miljøgodkendelsen er der udarbejdet støjkonsekvensområder for virksomheden. Støjkonsekvensområderne er ikke endelig vedtaget, hvorfor der kan ske efterfølgende ændringer. Som udgangspunkt må det dog forventes, at lokalplanområdets vestlige arealer (nærmest NEFF) berøres af støjkonsekvenszoner fra virksomheden.



Støjkonsekvensområde for NEFF Lagerhotel A/S, hverdage kl. 07-18



Støjkonsekvensområde for NEFF Lagerhotel A/S, hverdage kl. 18-22



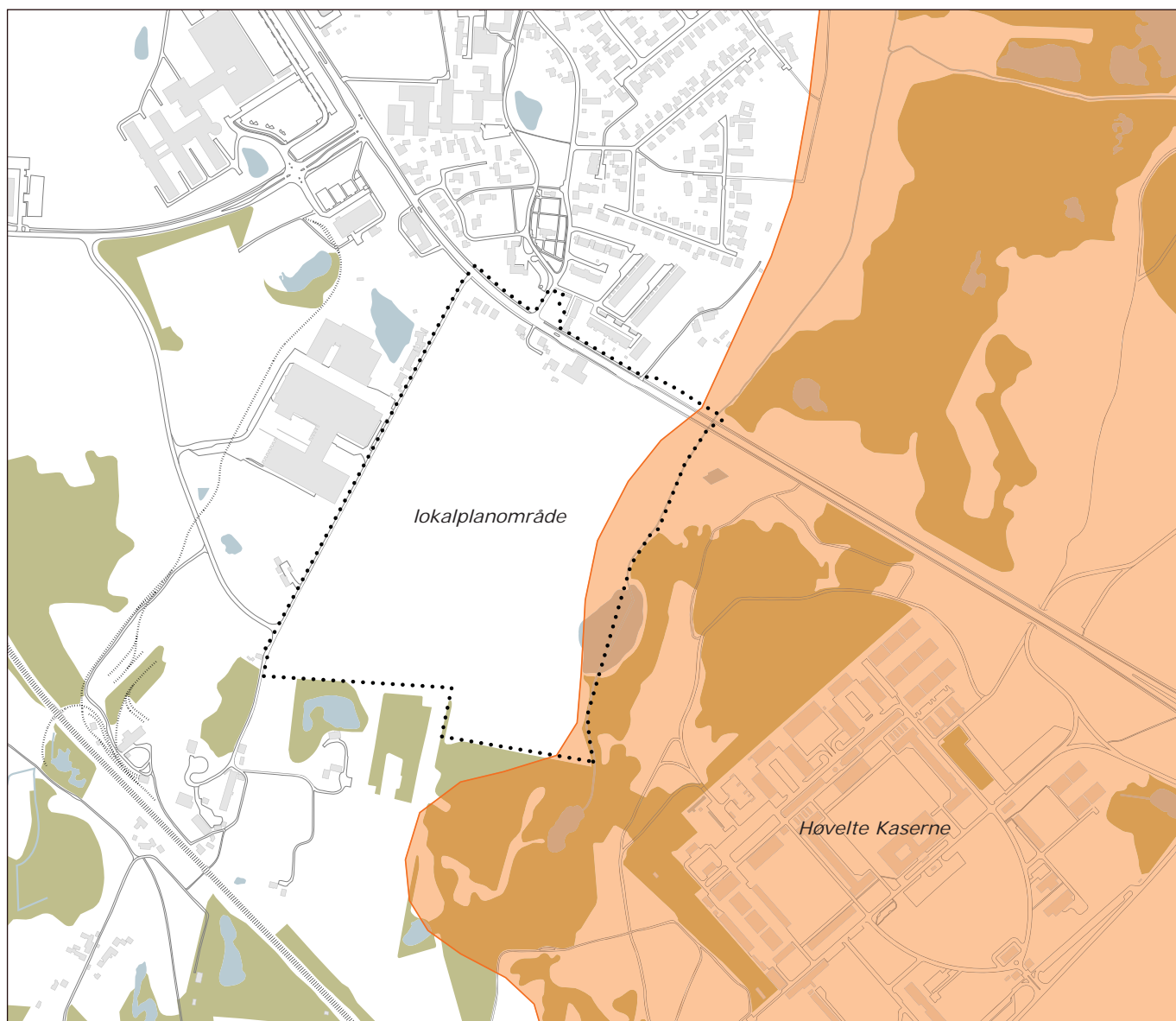
Støjkonsekvensområde for NEFF Lagerhotel A/S, alle dage kl. 22-07

Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelsesplads

Omkring Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelsesplads er der fastsat et støjkonsekvensområde, som er beregnet ud fra de aktiviteter, der foregår på områderne. Beregningerne omfatter støj fra tunge våben og spredt skydning med lette våben og angives som en årsmiddelværdi i dB med betegnelsen $L_{C,DEN}$. Forsvaret er, jf. Bekendtgørelse om støjregulering af Forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner, forpligtet til at sikre, at støjen ikke udvides i forhold til det fastlagte støjkonsekvensområde.

Det planlægningsmæssige støjkonsekvensområde omkring øvelsespladsen er fastlagt, "så støjbelastningen ved grænsen af området er på et niveau, hvor det forventes, at ca. 10 % af befolkningen vil føle sig stærkt generet af støjen". Dette niveau svarer til $L_{C,DEN} = 55$ dB og er en middelværdi for hele året, bestående af perioder uden støj og perioder med støj. Når pladsen er i brug, kan støjniveauet derfor være betydeligt højere. Til gengæld er der lange perioder helt uden støj fra øvelsespladsen.

Arealer, der ligger indenfor støjkonsekvensområdet, er støjbelastede og kan ikke udlægges til ny støjfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, med mindre der gennemføres begrænsning af støjen ved støjdemping eller afskærmning. Støjkonsekvenszonen berører lokalplanens østlige arealer.



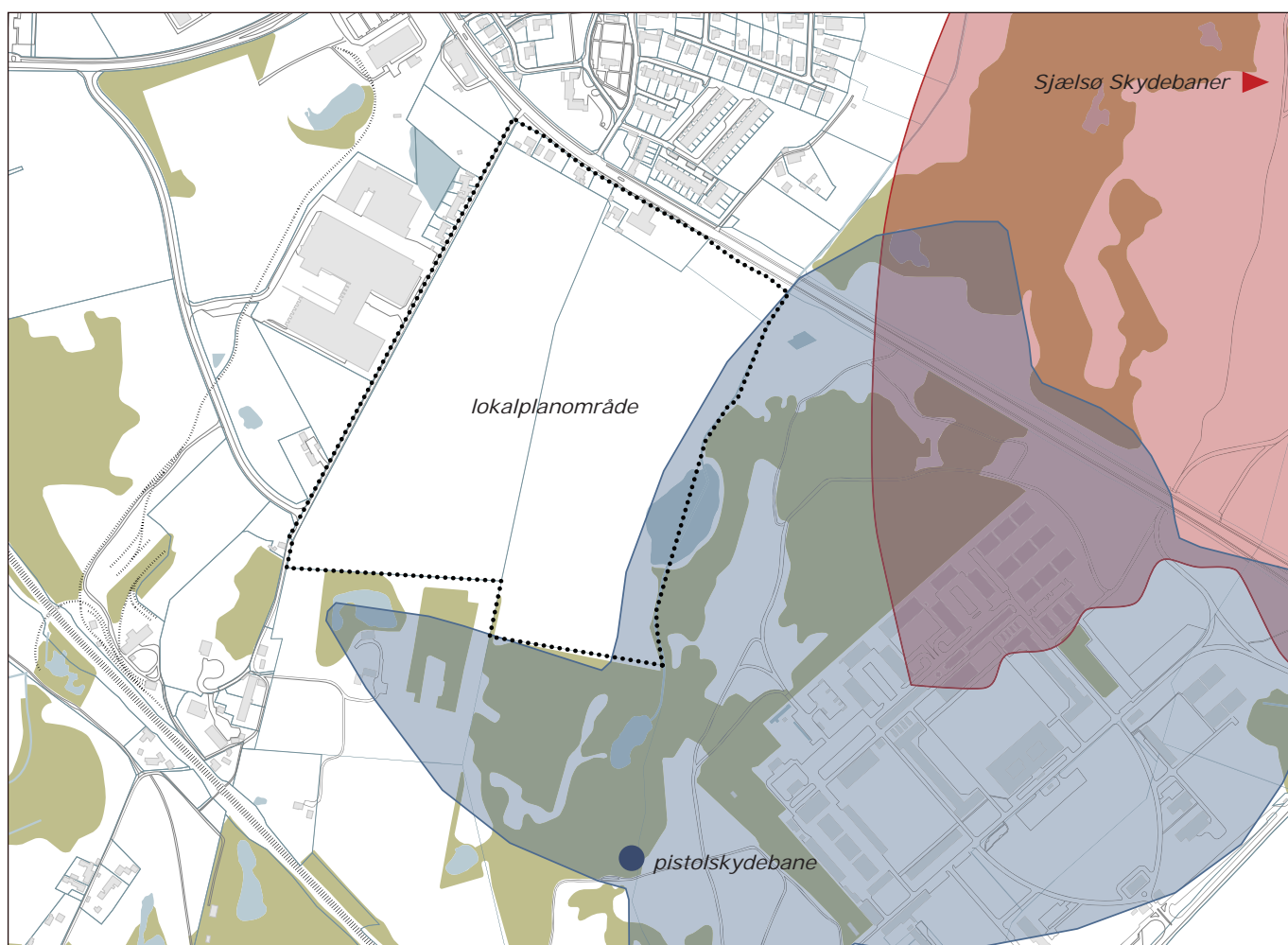
Støjkonsekvensområde for Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelsesplads

Militære skydebaner

Foruden øvelsesterrænet er der på Høvelte Kaserne tre skydebaner, der ligeledes afkaster støjkonsekvensområder; hhv. Pistolskydebanen på Garderkasernen Høvelte, Sjælsø Skydebaner samt Hørsholm og Omegns Jagtforenings Flugtskydebane. Sidstnævnte er beliggende ved Sjælsø Skydebaner og er uden betydning, idet støjkonsekvensområdet for denne bane ligger indeholdt i konsekvensområderne for øvelsespladsen og for Sjælsø Skydebaner.

Støj fra en skydebane angives som støjens maksimalniveau fra et skud, også kaldet impulsniveauet. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier indebærer, at det acceptable støjniveau i omgivelserne afhænger af skydeaktiviteten. Et højt støjniveau medfører krav om en lille skydeaktivitet, mens et lavt støjniveau giver mulighed for en større skydeaktivitet. Skydeaktiviteten er antallet af dage og tidsrum i løbet af en uge, hvor der er skydning.

Pistolskydebanen på Garderkasernen Høvelte er miljøgodkendt af Allerød Kommune i 2004. Skydebanen anvendes af enheder under Forsvarsministeriet samt en privat forening bestående af personale tilknyttet Garderkasernen. Den indeholder én 25 meter pistolskydebane med standpladser til fem skytter i skydehus. De har fælles skudretning mod nordøst. Banen ligger i en tidligere grusgrav med støjafskærmende volde, der i et vist omfang dæmper støjen. Skydebanen er miljøgodkendt med de krav, der stilles til en ny skydebane, jævnfør Miljøstyrelsens vejledning 1/1995, Skydebaner. Det betyder, at banen må anvendes til skydning i dagperioden alle dage mandag – lørdag og to aftener om uge til kl. 22. Den kan også anvendes til særlige arrangementer i 8 weekends om året. Det udendørs støjniveau ved skel til omliggende fremmede boliger må ikke overstige $L_{pA,1} = 67$ dB. Støjniveauet 67 dB svarer også til den vejledende grænseværdi for en skydebane med denne skydeaktivitet. Arealer, der udsættes for støj over denne grænseværdi, er derfor støjbelastede og kan ikke udlægges til ny støjfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, medmindre der gennemføres begrænsning af støjen ved støjdemper eller afskærmning. Støjkonsekvenszonen berører lokalplanområdets østlige arealer.



Støjkonsekvensområde for Sjælsø Skydebaner (rød) og pistolskydebanen på Garderkasernen Høvelte (blå)

Sjælsø Skydebaner består af en række skydebaner, fra 25 meter pistolbaner til 200 meter langdistancebaner. Al skydning sker i retning mod øst, ud over Sjælsø. Anlægget er omgivet på alle sider af støjvolde, som begrænser støjen. Sjælsø Skydebaner er miljøgodkendt af Allerød Kommune i juni 2014. Skydebanerne er miljøgodkendt med de krav, der stilles til en ny skydebane, jævnfør Miljøstyrelsens vejledning 1/1995, Skydebaner. Det betyder, at banerne må anvendes til skydning i dagperioden alle dage mandag – lørdag og to aftener om uge til kl. 22. Den kan også anvendes til særlige arrangementer i 2 weekends om året. Der må ikke udføres skydning på noget tidspunkt i juli måned, ligesom perioder i tilknytning til helligdage skal friholdes for skydning. Det udendørs støjniveau ved skel til omliggende fremmede boliger må ikke overstige $L_{pA,1} = 70$ dB. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for en tilsvarende ny skydebane med denne skydeaktivitet, er imidlertid 67 dB. Arealer, der er udsat for støj, som overstiger dette niveau betragtes som støjbelastede og kan ikke udlægges til ny støjfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, medmindre der gennemføres begrænsning af støjen ved støjdæmpning eller afskærmning. Støjkonsekvenszonen berører ikke lokalplanområdet.

8.5 MILJØVURDERING

Boligområder og rekreative områder er generelt karakteriseret som støjfølsom anvendelse. Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

Rammelokalplanen udlægger fire byggefelter, hvor indenfor der kan opføres boligbebyggelse. Byggefelterne er placeret og udformet under hensyntagen til de nærliggende støjkonsekvensområder, således at der ikke kan opføres boligbebyggelse i støjramte områder.

Idet støjkonsekvensområdet for NEFF Lagerhotel endnu ikke er endelig fastlagt i en miljøgodkendelse, er der dog ikke taget højde for støjen herfra i forbindelse med udlæg af byggefeltet nærmest virksomheden. Inden for byggefeltet kan opføres etageboliger og/eller rækkehusbebyggelse. De to boligtyper har forskellige grænseværdier for virksomhedsstøj, idet grænseværdierne for etageboligbebyggelse er 5 dB højere end grænseværdierne for åben, lav boligbebyggelse. Såfremt byggefeltet udnyttes til etageboliger, vil de nuværende støjkonsekvenszoner stort set ikke påvirke boligernes placering, mens en udnyttelse med rækkehuse vil skulle planlægges under hensyn til særligt natstøj.

Delområde A.1 og til dels område A.2 udlægges til rekreativ anvendelse, mens delområde A.3 udlægges til naturarealer. Kun delområde A.3 er beliggende inden for støjkonsekvensområder, men vurderes ikke at have en støjfølsom anvendelse.

Enkelte boliger langs Kongevejen er i dag belastet med støj fra Kongevejen. Det er en forventning, at støjniveauet nedbringes i forbindelse med trafiksaneringen af Kongevejen, hvor hastigheden nedsættes til 50 km/t.

Området vurderes ikke i sig selv at afkaste støj, bortset fra de gener, etableringen af et lyskryds på Kongevejen vil medføre. Dette er behandlet under afsnittet om trafik. Der kan midlertidigt forekomme støj fra maskiner i anlægsfasen, når der etableres nyt byggeri i området. Omfanget vurderes at være meget begrænset. Gældende støjgrænser forventes overholdt.

8.6 ALTERNATIVER

Såfremt området fastholder sin anvendelse til landbrugsformål, vil anvendelsen ikke være støjfølsom og altså ikke konflikte med den eksisterende støjbelastning af området. Dog vil eksisterende boliger langs Kongevejen fortsat være belastet med vejtrafikstøj, som overskrider de vejledende grænseværdier.

8.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Bestemmelser som sikrer,

- At der ikke opføres boligbebyggelse inden for støjkonsekvensområderne, ligeledes at støjkonsekvensområderne ikke udlægges til rekreativ anvendelse.

Ved detailplanlægning af delområde B.3 skal det sikres, at de i miljøvurderingen fastlagte støjkonsekvensområder for virksomheden NEFF Lagerhotel respekteres.

9. KULTURARV

9.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Naturbeskyttelseslovens §19
- Museumslovens §23 og §27
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 3 - Kulturhistorie
- Fredning af Blovstrød Kirke /23/
- Fredning af Blovstrød Gadekær /24/

9.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- At kommunerne i deres planlægning sikrer de kulturhistoriske enkeltelementer og helheder – både monumenterne og de mere ydmyge spor. /1/
- At byudviklingen sker i respekt for byernes strukturer, dimensioner, udpegede kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger og anlæg, som en vigtig del af vores kulturarv og lokale identitet. /1/
- At kirkerne og deres omgivelser bevares som tydelige kendingsmærker i landskabet. /1/

Det er byrådets mål:

- At synliggøre stisystemer til kulturhistoriske, geologiske og naturmæssige oplevelser i kommunen. /2/
- At skabe større bevidsthed om kommunens kulturarv. /25/
- At gøre kulturarven til et centralt element i udviklingen af kommunen. /25/
- At åbne borgernes øjne for kommunens spændende kulturarv. /25/

9.3 METODE/GRUNDLAG

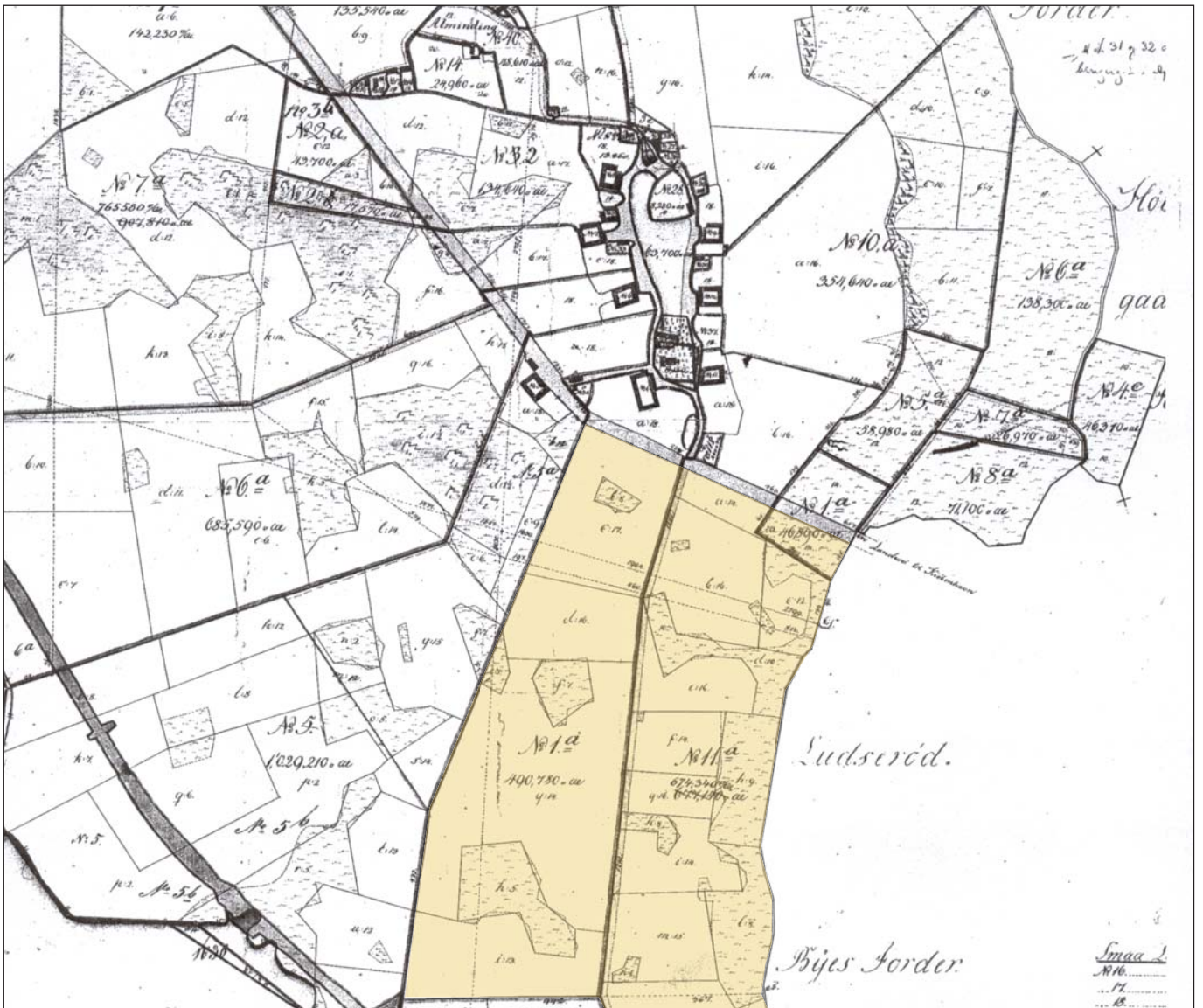
For at belyse planens påvirkning på kulturarven er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Lokalplan nr. 110 for den ældre del af Blovstrød. Juni 1988. Allerød Kommune /26/
- Historiske kort

9.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Blovstrød er en gammel kirkelandsby. Ligesom Lillerød har den ligget med sine marker omkring sig, omgivet af skove. Navnet "rød" betyder rydning i skoven. Blovstrød landsby bestod oprindeligt af 10-11 gårde placeret omkring en stor landsbyforde (grønning). Hver gård lå i tilknytning til sin jord, således at der dannedes en stjerneformet udstykning omkring landsbyen. Tæt forbi landsbyen passerede en af de gamle kongelige jagtveje, der blev åbnet for offentligheden i slutningen af 1700-tallet. Vejen kendes i dag som Kongevejen. Blovstrød landsby berørtes ikke meget af byudviklingen før begyndelsen af 1900-tallet. Der blev bygget en del småhuse nær landevejen og i Lille Blovstrød. I 1940'erne dukkede de første samlede enfamiliehusudstyknings op øst for landsbyen, og herefter gik det stærkt med både bolig- og institutionsudbygningen i 1960'erne og 70'erne. Udviklingen af Blovstrød er primært foregået nord for Kongevejen. Omkring 1960 fandtes syv af de oprindelige gårde, mens der i dag kun er ganske få rester tilbage af disse. Landsbyens oprindelige stjerneudstyknings ses stadig tydeligt i skel- og gaderetninger i de nye kvarterer og på de ubebyggede arealer syd for Kongevejen. Gennem hele Blovstrøds vækstperiode er det lykkedes at redde forten fra udstykning og bebyggelse. I dag er det en enestående kvalitet for Blovstrød, at den usædvanlige store forde sammen med kirken og kirkegården udgør byens fælles midtpunkt og grønne område.

Landsbymiljøet Blovstrød er karakteriseret som bevaringsværdigt, jf. Allerød Kommuneplan 2013 og lokalplan 110 for den ældre del af Blovstrød. Bevaringsinteresser, der knytter sig til bygninger, hegn, diger, beplantning, vejforløb m.v., må ikke tilsidesættes. Blovstrød Kirke og præstegårdjorden er omfattet af en fredning fra 1951, som har til formål at sikre, at kirken og dens omgivelser kommer til at fremtræde så smukt og værdigt som muligt, specielt således, at skæmmende bebyggelser



Historisk kort over Blavstrød. Ny Blavstrøds marker er markeret med gult .



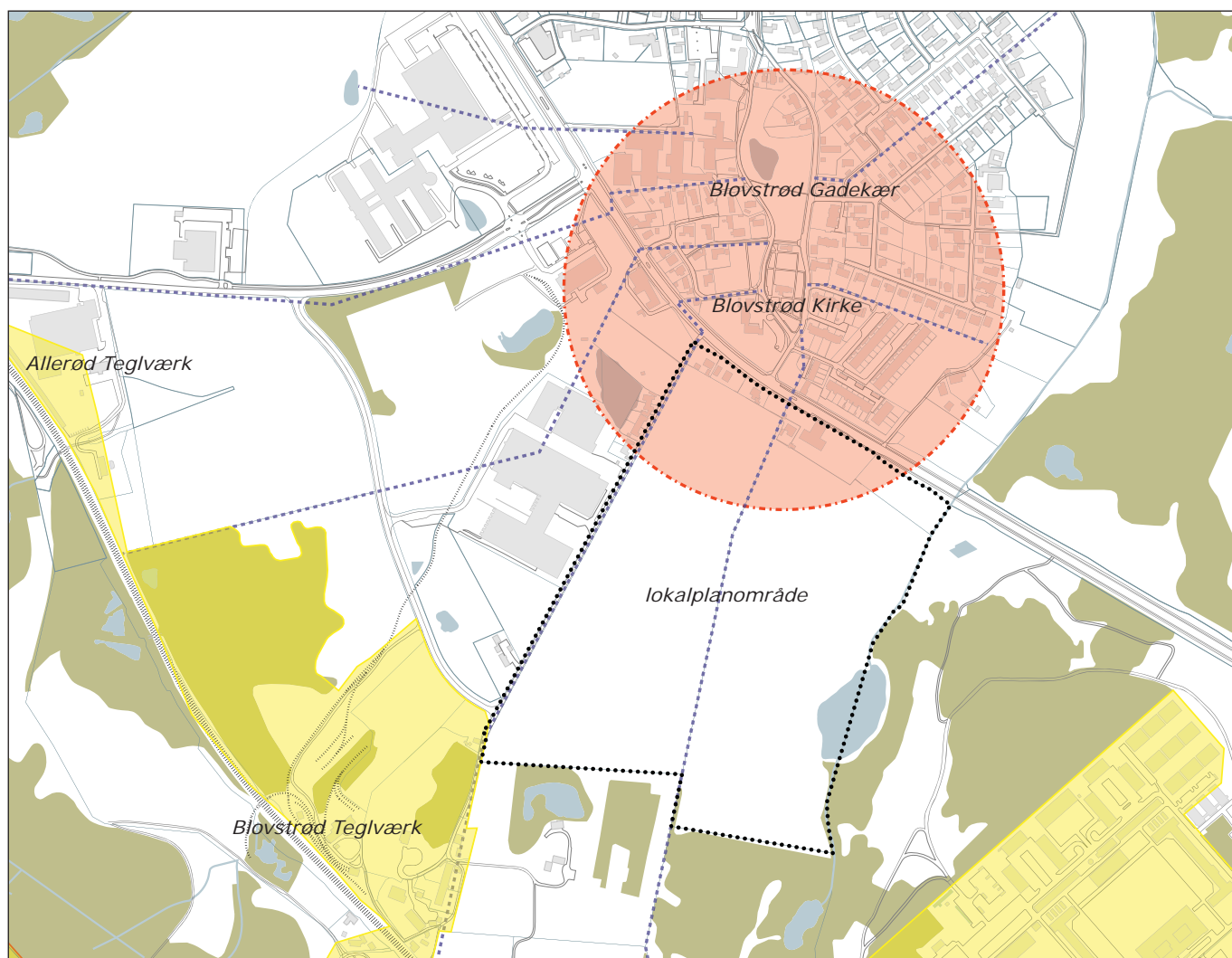
Den gamle stjerneudskiftning aflæses tydeligt i markskellet gennem ny Blavstrød. I skellet har oprindeligt været en kirkesti.

ikke anbringes så nær ved kirken, at skønhedsværdier går tabt, eller kirkelige interesser krænkes. Blovstrød Gadekær er ligeledes omfattet af en fredning, der skal sikre, at gadekæret og gadejorden inden for vejene omkring kæret (dvs. Grønholmen) fastholder sin tilstand som grønt fællesareal og ikke bebygges.

Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen i Blovstrød kan fortsat aflæses i og omkring Blovstrød og skal bevares i det omfang, det er muligt. Både skellet langs Østre Teglværksvej og markskellet tværs gennem lokalplanområdet er gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen. Skellene har kulturhistorisk betydning og er med til at binde ny Blovstrød sammen med Blovstrød by. Langs skellet centralt gennem lokalplanområdet lå desuden en kirkesti til Blovstrød Kirke.

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Såfremt der opføres bebyggelse højere end 8,5 m, kræver det dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjen har til formål, at bevare kirkerne som markante landskabselementer, og beskytter kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse som kan virke skæmmende på kirken.

Af udpegede værdifulde kulturmiljøer i nærområdet er desuden de gamle teglværker, som ligger ca. 200 m vest for lokalplanområdet. Allerød Teglværk og Blovstrød Teglværk har været nogle af Nordeuropas største og har derfor stor kulturhistorisk betydning for Allerød. Et af de særlige kulturhistoriske kendetegn fra teglværksindustrien er tipvognssporene, hvor der fra lergravene blev transporteret ler til de gamle teglværker. Tipvognssporene tegner fra begge teglværker linjer ud i Allerød Sø-området. I dag er der ingen levn fra Allerød Teglværk, mens enkelte bygninger og gamle arbejderboliger fra Blovstrød Teglværk stadig er bevaret.



Beværingstværdige kulturmiljøer (gul), kirkebyggelinje (rød) og bevaringsværdige skel fra stjerneudskiftningen (blå).

9.5 MILJØVURDERING

Kirkestien ligger som et kulturhistorisk spor og understreger landskabets form ved at følge en ret linje gennem området. Med rammelokalplanen genoplives den gamle kirkesti som ny hovedsti gennem ny Blovstrød. Hermed understreges også det gamle markskel fra stjerneudskiftningen som en lige akse gennem området. Arealerne omkring kirkestien friholdes for bebyggelse, og dermed bevares et centralt kig gennem området mod Blovstrød Kirke, hvilket er med til at binde ny Blovstrød sammen med Blovstrød landsby.

Dele af byggefeltene B1 og B3 er beliggende inden for kirkebyggelinjen omkring Blovstrød Kirke. Inden for byggefelt B1 kan bebyggelse opføres i en maksimal højde på 8,5 m, hvilket er i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 19. Lokalplanen giver mulighed for, at ny bebyggelse inden for byggefelt B3 kan opføres i en højde på op til 11 m. Dog kræver det fortsat dispensation fra naturbeskyttelsesloven, såfremt der på arealerne inden for kirkebyggelinjen opføres bebyggelse højere end 8,5 m. I forbindelse med detailplanlægningen af delområde B.3 bør der derfor tages hensyn til værdifulde kig mod kirken. Kirken ligger dog terænmæssigt højt i forhold til ny Blovstrød, hvorfor det vurderes, at den fortsat bevares som tydeligt kendingsmærke centralt i Blovstrød, når ny Blovstrød udbygges.

Det landskabelige kig fra Blovstrød Kirke mod syd forringes som følge af udbygningen af ny Blovstrød. Særligt kan etableringen af et lysreguleret kryds ved Kongevejen / Blovstrød Byvej virke skæmmende for udsigten. Påvirkningen søges begrænset en smule ved at flytte krydsningen ca. 20 m mod syd i forhold til i dag. Det vurderes ikke, at udsynet til Blovstrød Kirke fra syd vil forringes nævneværdigt af en signalregulering.

Landsbymiljøet omkring Blovstrød Kirke og Grønholmen vil muligvis blive påvirket af den øgede trafik, særligt til/fra skolen, som vil komme, i takt med at ny Blovstrød udvikles. Dog vurderes den nuværende trafikbelastning på Blovstrød Byvej og Kærvej (baseret på tællinger fra 2014) at være meget beskeden og ikke umiddelbart burde give anledning til trafikafviklingsmæssige problemer. Såfremt den øgede trafik i det centrale Blovstrød (omkring gadekæret) medfører et behov for en omlægning af trafikken, bør det ske under hensyntagen til landsbymiljøet og dets bevaringsinteresser.

Planerne for ny Blovstrød, med en genoplivning af kirkestien og bevaringen af værdifulde kig mod Blovstrød Kirke vurderes samlet set at være medvirkende til at formidle historien om Allerøds kulturarv og historie. Fortællingen om Allerøds store tegværks- og træindustri formidles desuden gennem rammelokalplanens krav om bygningsfacader i træ og tegl.

9.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Såfremt ny Blovstrød ikke udbygges, vil området henligge åbent som i dag, med lange kig til Blovstrød Kirke fra vest og med en tydelig markering af de gamle markskel.

Alternativ 1: Placering af vejtilslutning sydøst for tankstationen

Såfremt vejtilslutningen placeres umiddelbart øst for tankstationen, ca. 150 m sydøst for Blovstrød Byvej, vil udsigten fra Blovstrød Kirke ikke i samme omfang påvirkes af det signalregulerede kryds. Af hensyn til de bløde trafikanter (særligt skolebørn) er det dog en forudsætning, at der føres en direkte stiforbindelse fra ny Blovstrød op til T-krydset Blovstrød Byvej/Kongevejen, og at her anlægges en signalreguleret krydsning for de lette trafikanter. En signalreguleret fodgængerkrydsning i denne lokalitet vil være orienteret mod den nord-/sydgående trafikstrøm på Kongevejen, men må forventes til en vis grad at kunne ses fra kirken.

En placering af vejtilslutningen ved tankstationen vil betyde, at den oprindelige idé med en spejling af Blovstrøds grønning (og vejsystemet) på tværs af Kongevejen ikke kan tilvejebringes på tiltænkte måde.

9.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Bestemmelser som sikrer,

- At vigtige kig til Blovstrød Kirke bevares.
- At gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen fortsat kan aflæses i ny Blovstrød.
- At kulturarven gøres til et centralt element i udviklingen af ny Blovstrød, bl.a. gennem valg af facadematerialer.

Såfremt den evt. øgede trafik i det centrale Blovstrød (omkring gadekæret) medfører et behov for en omlægning af trafikken, bør det ske under hensyntagen til landsbymiljøet og dets bevaringsinteresser.

10. CO₂-UDLEDNING

9.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Lov om varmforsyning (jf. lovbekendtgørelse nr. 1184 af 14. december 2011)
- Bygningsreglement 2010 (BR10)

9.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- Transportens CO₂-udledning skal nedbringes /9/
- I 2050 skal fossile brændsler være helt udfaset fra både energi- og transportsektorerne i Danmark. /27/
- El- og varmforsyningen skal dækkes af vedvarende energi i 2035 /27/
- Fra 2013 skal indføres et stop for installation af olie- og naturgasfyr i nye bygninger /27/

Det er byrådets mål:

- At Allerød Kommune er CO₂-neutral i 2030. /2/
- At sætte en høj standard for miljøvenligt byggeri under hensyntagen til de økonomiske rammer. /2/
- At brugen af cyklen fremmes som det foretrukne transportmiddel /2/
- At nedbringe CO₂-udslippet fra transportsektoren ved at fremme brugen af vedvarende energiformer som drivmidler. /2/
- At sætte fokus på energieffektivisering og brug af vedvarende energi. /2/

Green Cities-mål:

- At udslippet af CO₂ er reduceret med 25 % inden udgangen af 2015, i forhold til 2006. /5/
- At cykeltrafikken og den kollektive trafik samlet set er øget med 25% i 2020 – alternativt at biltrafikken er reduceret med 25%, målt i forhold til 2010. /5/
- At mindst 50 % af biltransporten er baseret på alternative drivmidler i 2020. /5/
- At el- og varmforsyningen er CO₂-neutral inden udgangen af 2025. /5/

9.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning på CO₂-udledningen er følgende gennemgået:

- Energikrav til nybyggeriet 2020. Juni 2011. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet. /28/
- Notat om varmforsyning, ny Blovstrød. Maj 2014. Rambøll. /29/
- VEMA - Vurdering af effekter af mobilitetsplaner. Oktober 2012. Tetraplan. /30/

9.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Energiforbrug, el- og varmforsyning

Området anvendes i dag til landbrugsdrift. Det eksisterende bidrag til udledning af drivhusgasser (CO₂-ækvivalenter) kommer primært fra driften af arealer, herunder primært udvaskning af kvælstof i forbindelse med dyrkning af afgrøder og transport med landbrugsmaskiner.

63% af CO₂-udslippet i Allerød Kommune kommer i dag fra el- og varmforsyning, primært i bygninger. Energieffektivisering og brug af vedvarende energi er derfor et centralt fokusområde i indsatsen for at nedbringe kommunens CO₂-udledning.

I henhold til varmforsyningsloven er det kommunens rolle at fremme den mest samfundsøkonomiske, herunder miljøvenlige, anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand og inden for disse rammer at formindske energiforsyningens afhængighed af fossile brændsler. Formålet er således samfundsøkonomi, hvor der i de samfundsøkonomiske omkostninger er indregnet den samfundsøkonomiske værdi af emission af CO₂, andre klimagasser og skadelige stoffer.

Størstedelen af Allerød Kommune er i dag forsynet med naturgas. I henhold til regeringens energipolitik skal naturgasforsyning til nye byudviklingsområder, hvor der skal etableres nye naturgasdistributionsledninger, stoppes. I fremtidens byudviklingsområder vil forsyningen i stedet skulle baseres på fjernvarme, individuelle varmepumper eller mellemløsninger, alt afhængig af de lokale forhold.

Fjernvarme er den energiform, der typisk udleder mindst CO₂, sammenlignet med elvarme, olie- og naturgasfyr. Gennem de sidste årtier er CO₂-udledningen fra fjernvarmeproduktionen reduceret væsentligt, primært grundet at de fossile brændsler løbende erstattes af bæredygtig biomasse, geotermi, solvarme mv. På sigt er målet, at gøre fjernvarmen CO₂-neutral.

Til sammenligning var det gennemsnitlige energiforbrug pr. m² boligareal i 2010 opgjort til 5 m³ i naturgasopvarmede boliger og 55 kWh i fjernvarmeopvarmede boliger. Det svarer til, at en bolig på 110 kvm, opvarmet med naturgas, udledte 1,2 ton CO₂ på et år, mens en tilsvarende bolig, opvarmet med fjernvarme, kun udledte 0,5 ton CO₂.

Trafik

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand på ca. 2 km fra Lillerød Bymidte og Allerød Station, svarende til en cykelafstand på ca. 10 min. Nærmeste private og offentlige servicefunktioner er beliggende i Blovstrød, umiddelbart nord for Kongevejen. Blovstrød Skole ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet, og nærmeste daginstitution er beliggende på Byagervej, ca. 700 m fra området. Langs Kongevejen ligger to dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning, hhv. 50 og 500 m fra ny Blovstrød.

Tilgængeligheden er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Området ligger umiddelbart op til Kongevejen, som forbinder Allerød med Købehavn og Hillerød, og med kort afstand til Sortemosevej, som forbinder Blovstrød med Lillerød. Der etableres direkte vejadgang til Kongevejen og Sortemosevej (via Blovstrød Teglværksvej).

Området betjenes af bus 385 (Allerød, Rønneholtparken - Holte st.) med direkte forbindelse til både Allerød st. (5 min) og Holte st. (15 min) og med en frekvens på 3 afgang/time i myldretiden og 1 afg./time i dag- og aftentimerne samt i weekenderne. Nærmeste stoppested er beliggende på Kongevejen ved Blovstrød Byvej i en afstand på 0 - 600 m fra lokalplanområdet. Der er direkte stiforbindelse til stoppestedet.

I takt med at ny Blovstrød udbygges, etableres gode, direkte og sikre stiforbindelser til Allerød Station / Lillerød Bymidte samt til skole, daginstitutioner, indkøb, kirke m.m. i Blovstrød. Langs Kongevejen og Sortemosevej vil der i 2014-16 desuden blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København. Internt i ny Blovstrød etableres desuden direkte stiforbindelser, der gør det lettere og hurtigere at komme rundt som cyklist/fodgænger end som bilist.

9.5 MILJØVURDERING

Miljøpåvirkningen vurderes generelt at være begrænset, idet rammelokalplanen fastsætter bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri (Bygningsklasse 2020) og ligeledes gør det fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og internt i området.

Energiforbrug i bygninger

I lokalplanen fastsættes krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. I bygningsreglement 2010 (BR10) er der, udover de normale energikrav til byggeriet, to lavenergiklasser; Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. Idet lavenergiklasse 2015 forventes at blive standardkrav for nybyggeri i år 2015 er der i lokalplanen fastsat krav om, at nybyggeri som minimum overholder bygningsklasse 2020, jf. BR10.

En bygning kan klassificeres som en bygningsklasse 2020, når det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger

20 kWh pr. år. Bygningsklasse 2020 har således et energiforbrug, som er ca. 50 % lavere end standardkravene i BR10.

Lokalplanens krav til lavenergibyggeri (bygningsklasse 2020) medvirker til, at behovet for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand mv. nedbringes væsentligt. I bygningsklasse 2020 er der ud over et lavt energiforbrug også lagt vægt på kvaliteter, så som godt indeklima og arkitektur. Derfor understøtter klassen løsninger af høj kvalitet med et sundt og komfortabelt indeklima, god arkitektur og dagslys.

Lokalplanen udlægger området til blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav (række-, kæde- og dobbelthuse). 2020-kravene for boliger, uanset boligtype, er ens, og man må derfor formode, at energibehovet pr. m² ligeledes er ens, uanset om der opføres rækkehuse eller parcelhuse. Dog forventes det samlede varmeforbrug pr. boligenhed at være lavere for rækkehuse end for parcelhuse, da boligarealet ofte er mindre. Generelt vil varmetabet også være lavere for sammenbyggede boligenheder.

Idet lokalplanen stiller krav om at bygninger opføres i henhold til bygningsklasse 2020, vurderes den samlede CO₂-udledning fra bygningernes energiforbrug i ny Blovstrød at udgøre en minimal påvirkning, sammenholdt med kommunens samlede bygningsbestand.

El- og varmforsyning

Varmebehovet for ny bebyggelse i ny Blovstrød må forventes at være væsentligt lavere end standardbehovet, idet der stilles krav til lavenergibyggeri. Eftersom Allerød Kommune i dag primært er forsynet med naturgas, er infrastrukturen ikke til, at ny Blovstrød kan kobles på et fjernvarmenet her og nu. Lokalplanen giver i stedet mulighed for, at der kan etableres en midlertidig blokvarmecentral til områdets forsyning. Løsningen bør laves, så området på sigt kan kobles på fjernvarmenettet, i takt med at det udbredes i kommunen.

Alternativt kan behovet for varmetilførelsesenergi løses alene ved brug af vedvarende energikilder, som f.eks solvarme, jordvarme el.lign. Uanset hvordan området varmforsynes, må det forventes at forsyningen på sigt bliver CO₂-neutral.

Elforsyningen er principielt uafhængig af varmforsyningen, men det kan blive aktuelt at supplere med elproduktion på matriklen for at overholde Bygningsreglementets energiramme. Lokalplanen giver mulighed for at integrere solceller i boligbebyggelsens skrå tagflader.

Trafik

Lokalplanen lægger op til, at der fortrinsvist etableres tæt-lav boligbebyggelse i området, med mulighed for en blanding med enkelte etageboliger og villabebyggelser. Transportvaneundersøgelser viser, at boligtypen har betydning for transportvanerne.

Et typisk parcelhusområde i hovedstadsområdets ydre byfanger (jf. Fingerplanen) er kendetegnet ved, at 70 % af turene foregår i bil, 21 % på cykel og 9 % med kollektiv transport (tog og bus). For et tæt-lav boligområde viser erfaringer, at kun 66 % af turene foregår i bil, mens 22 % er på cykel og 12 % er med kollektiv transport. /30/

I ny Blovstrød forventes en indflytning med ca. 700 nye beboere. Såfremt indflytningen sker i parcelhuse, kan man forvente en samlet CO₂-udledning på ca. 1.300 tons CO₂ pr. år. fra transporten alene. Til sammenligning hermed vil indflytning i rækkehuse medføre en samlet CO₂-udledning fra transporten på ca. 1.100 tons CO₂ pr. år.

I ny Blovstrød fokuseres på hensynet til bløde trafikanter. Nem, sikker og oplevelsesrig færden er udgangspunktet for udlæg af cykel- og gangstierne i området. Idet ny Blovstrød planlægges med en høj prioritering af cykelfremkommelighed og -sikkerhed forventes CO₂-udledningen at kunne reduceres yderligere.

9.6 ALTERNATIVER

Såfremt området fastholder sin anvendelse til landbrugsformål, vil der - lokalt set - ikke være en øget CO₂-udledning i området. Man kan dog, uanset om ny Blovstrød udvikles eller ej, forvente samme befolkningstilvækst, hvor bosætningen vil foregå andet steds i kommunen eller i en af nabokommunerne. Den heraf følgende øgning i CO₂-udledningen, set over et større område, forventes at være den samme, hvis ikke større, afhængig af hvordan disse boliger bygges.

9.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Bestemmelser som sikrer,

- At ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, min. bygningsklasse 2020 jf. BR10.
- At der i området kan etableres en blokvarmecentral til områdets forsyning.
- At solenergianlæg kan integreres i bygningernes skrå tagflader.
- At det er fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og i området.

10. REFERENCER

- /1/ Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013. 2011. Miljøministeriet.
- /2/ Planstrategi 2011. December 2011. Allerød Kommune
- /3/ Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune.
www.kommuneplan.alleroed.dk
- /4/ Landskabsplan for ny Blovstrød. Maj 2014. Udarbejdet af Planværkstedet for Allerød Kommune.
- /5/ Green Cities Samarbejdsaftale. 2012. www.greencities.dk
- /6/ Danmarks Arealinformation. Miljøportalen. <http://arealinformation.miljoportal.dk>
- /7/ Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune
- /8/ Notat om naturpotentialer i ny Blovstrød. Juni 2012. Allerød Kommune
- /9/ Aftaler om en grøn transportpolitik. 2009. Transportministeriet.
- /10/ Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /11/ Kongevejen / ny Blovstrød - Placering af vejtilslutning til Kongevejen. April 2014. Udarbejdet af Niras for Allerød Kommune
- /12/ Kongevejen / ny Blovstrød - Alternativ placering af adgangsveje. December 2013. Udarbejdet af Niras for Allerød Kommune
- /13/ Kongevejen / ny Blovstrød - Vejstruktur og byggemodning. Marts 2013. Udarbejdet af Niras for Allerød Kommune
- /14/ Kongevejen / ny Blovstrød - Trafikal sammenhæng mellem bydele. November 2012. Udarbejdet af Niras for Allerød Kommune
- /15/ Vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. Miljøministeriet.
- /16/ Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Miljøministeriet.
- /17/ Vejledning nr. 1/1995 "Skydebaner". Miljøministeriet.
- /18/ Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /19/ Støjkortlægning - NEFF Lagerhotel, Blovstrød. Oktober 2013. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /20/ Skydebaner og militær øvelsesplads ved Høvelte Kaserne - Støjkonsekvensområder ved planlægning af ny støjfølsom arealanvendelse. Marts 2014. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /21/ Miljøgodkendelse af Sjælsø Skydebaner. Juni 2014. Allerød Kommune
- /22/ Miljøgodkendelse af pistolskydebanen på Garderkasernen Høvelte. November 2004. Allerød Kommune
- /23/ Fredning af Blovstrød Kirke. April 1951. Fredningsnævnet.
- /24/ Fredning af Blovstrød Gadekær. September 1946. Fredningsnævnet.

- /25/ Kulturpolitik 2013. Allerød Kommune.
- /26/ Lokalplan nr. 110 for den ældre del af Blovstrød. Juni 1988. Allerød Kommune.
- /27/ Vores Energi. November 2011. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.
- /28/ Energikrav til nybyggeriet 2020. Juni 2011. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.
- /29/ Notat om varmforsyning, ny Blovstrød. Maj 2014. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune.
- /30/ VEMA - Vurdering af effekter af mobilitetsplaner. Oktober 2012. Udarbejdet af Tetraplan for Formel M. www.formelm.dk

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en indledende screening for at afklare, om der skal gennemføres en screening af rammelokalplanen for Ny Blvstrød i henhold til Miljøvurderingslovens §3 (LBK nr. 933 af 03/07/2013).

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 939 af 03/07/2013) bilag 3 eller 4 (jf. § 3, stk. 1, pkt. 1)?	X		Planen vurderes at være omfattet af lovens bilag 4, punkt 10, "Infrastrukturprojekter", herunder: b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, f) Anlæg af vandveje, kanalbygning og regulering af vandløb, g) dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand.
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 3, stk. 1, pkt. 2)?		X	Planen vurderes ikke at kunne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 137 "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 1 km fra lokalplanområdet.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2. Det vurderes, at rammelokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening / Scoping

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter</p> <p>Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>		X		<p>Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens art og omfang, for infrastrukturen (herunder vejadgang til området), samt for de grønne områder.</p> <p>Lokalplanen udlægger 4 etaper til blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav. Samlet kan der opføres ca. 3-400 boliger i området. Vejadgang til Ny Blovstrød sker fra Blovstrød Teglværksvej og Kongevejen.</p> <p>I Ny Blovstrød spiller naturen en væsentlig rolle i udformningen og oplevelsen af bydelen. I området etableres 2-3 søer til opsamling og forsinkelse af regnvand. Langs Drabækken friholdes et større areal til naturgenopretning i form af engbeplantning el. lign.</p> <p>Centralt i Ny Blovstrød udlægges et område til fælles, rekreativ anvendelse.</p>
<p>Indflydelse på andre planer</p> <p>Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>		X		<p>Kommuneplan 2013 udlægger området til byudvikling, blandet boligformål, i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser. Det er hensigten, at rammelokalplanen skal bygge videre på og konkretisere kommuneplanens rammer og retningslinjer i overensstemmelse med den vedtagne masterplan for Ny Blovstrød.</p> <p>Lokalplanområdet er ikke omfattet af Alerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016, hvorfor der skal udarbejdes tillæg hertil. Tillægget udarbejdes sideløbende med rammelokalplanen.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed</p> <p>De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>	X			<p>Det er byrådets mål, at Ny Blovstrød skal udformes ud fra bæredygtige principper; både økonomisk, socialt og miljømæssigt.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen</p> <p>Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>			X	<p>Støjkonsekvenser fra nærliggende lagerhotel, øvelsesterræn, skydebaner samt Kongevejen kan have relevans for planens udformning.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning</p> <p>F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>	X			<p>Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013 er der udarbejdet en redegørelse for grundvandet. I kommuneplanen er fastsat bestemmelser som sikrer bedst mulig hensyn til grundvandet, i overensstemmelse med Vandplanerne.</p>

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		<p>Ny Blovstrød kobler sig op til det eksisterende Blovstrød og er med til at afrunde byen syd for Kongevejen. Bydannelsen skal skabe sammenhæng mellem de bygningsvolumener, som allerede ligger i området, og samtidig videreføre Blovstrøds markante bygrænse nord for Kongevejen til sydsiden.</p> <p>Bystrukturen for Blovstrød Landsby spejles over Kongevejen, og en fælles grønning (forten) bliver på samme vis et centralt samlingspunkt i Ny Blovstrød. Med en placering i det markante og bugtende landskab, får Ny Blovstrød en særlig arkitektonisk egenidentitet, inspireret af kulturarven og de grønne omgivelser.</p>
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning			X	<p>Lokalplanområdet er beliggende i landskabskarakterområdet "Skovryggen", som er et højtliggende og stort nord/syd-gående skovbælte, der blandt andet rummer Tokkekøb Hegn, Ravnholt Skov, de tidligere lergravs og moseområder ved Allerød Sø og Kattehale Mose. Den østlige del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som værdifuldt landskab. Mindre dele af området er desuden omfattet af skovbyggelinje (sydvestlige hjørne). Lokalplanområdet støder op til fredede områder i øst men er ikke selv omfattet af fredningen.</p> <p>Landskabet i Ny Blovstrød er karakteriseret ved et kuperet terræn med en højdeforskel på knap 20 m. Området henligger åbent, uden beplantning, og bølger let ned mod Drabækken. Skoven danner i syd og øst en markant ryg til området. Det er hensigten, at ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i og forstærke områdets landskabelige kvaliteter.</p>
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse			X	<p>Blovstrød er en gammel kirkelandsby, oprindeligt bestående af 10-11 gårde placeret omkring en stor landsbyforde (grønning). Hver gård lå i tilknytning til sin jord, således at der dannedes en stjerneformet udstykning omkring landsbyen. Tæt forbi landsbyen passerede en af de gamle kongelige jagtveje (Kongevejen).</p> <p>Den nordlige del af området er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Såfremt der opføres bebyggelse højere end 8,5 m, kræver det dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.</p> <p>Landsbymiljøet Blovstrød er karakteriseret som bevaringsværdigt. Bevaringsinteresser, der knytter sig til bygninger, hegn, diger, beplantning, vejforløb m.v., må ikke tilsidesættes. Landsbymiljøet kan muligvis blive påvirket af den øgede trafik til/fra skolen, som vil komme, i takt med at Ny Blovstrød udvikles.</p> <p>Gamle matrikelstel fra stjerneudskiftningen kan fortsat aflæses i Ny Blovstrød og skal bevares i det omfang, det er muligt. Langs det ene stel har desuden været en gammel kirkesti til Blovstrød Kirke.</p> <p>Kongevejen vil ændre karakter i forbindelse med en større trafiksanering gennem Blovstrød.</p> <p>Af udpegede værdifulde kulturmiljøer i nærområdet er desuden det gamle Blovstrød Teglværk, som ligger ca. 200 m vest for lokalplanområdet.</p>

<p>Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?</p>		X		<p>Ny Blovstrød lægger sig i og omgives af et stort, grønt landskabsrum, hvor rekreative stier forbinder bydelen med rekreative nærområder som Drabækken, Allerød Sø, Kattehole Mose mv.</p> <p>Centralt i området anlægges en fælles grønning/byfælled. Grønningen griber fat i den eksisterende grønning (landsbyførte) i Blovstrød og lægger sig som en spejling af denne.</p> <p>Opholdsrummene i Ny Blovstrød spænder dermed fra de store, grønne omgivelser - over den fælles grønning - til de mere private gårdrum i boliggrupperne. Dette spænd skaber grobund for forskellige typer af ophold, aktiviteter og mødesteder, ikke kun til gavn for de nye beboere i området, men for hele Blovstrød By.</p>
Trafik og transport				
<p>Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)</p>	X			<p>Tilgængeligheden er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Området ligger umiddelbart op til Kongevejen, som forbinder Allerød med København og Hillerød, og inden for meget kort afstand fra Sortemosevej, som forbinder Blovstrød med Lillerød.</p> <p>Der etableres direkte vejadgang til Kongevejen og Sortemosevej (via Blovstrød Teglværksvej).</p> <p>Desuden skabes gode, direkte og sikre stiforbindelser til Allerød Station / Lillerød Bymidte samt til skole, daginstitutioner, indkøb, kirke m.m. i Blovstrød. Langs Kongevejen og Sortemosevej vil der i 2014-16 blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København.</p> <p>Kongevejen betjenes med bus 385 (Holte st.- Allerød (Rønnholtsparken)) med stoppested ved Ny Blovstrød.</p> <p>Udearealer indrettes under hensyntagen til svage grupper.</p>
<p>Trafikafvikling / -kapacitet</p>			X	<p>Etablering af boliger vil medføre en øget lokal trafikbelastning med knap 1000 bilture i døgnet. Idet der ikke etableres nogle trafikskabende funktioner i området (institutioner, butik el. lign.), formodes den tunge trafik kun at bestå af en meget begrænset servicetrafik i form af dagrenovation o.lign. Ny Blovstrød kobles på Kongevejen og Sortemosevej (via Blovstrød teglværksvej), som begge vurderes at udgøre et robust vejnet med tilstrækkelig kapacitet til denne udvikling. Trafikafviklingen til/fra og internt i Ny Blovstrød bør dog undersøges nærmere.</p> <p>I forbindelse med udbygningen af Ny Blovstrød, trafiksaneres Kongevejen og der anlægges evt. et nyt signalreguleret kryds. Eventuelle gener for trafikafviklingen på Kongevejen, samt eventuelle støj- og lys-gener ved nabobeboelse bør vurderes nærmere.</p> <p>Cykel- og gangtrafikken afvikles internt i Ny Blovstrød på et finmasket net af stier. Der anlægges ny trafiksti langs Blovstrød Teglværksvej. Langs Kongevejen og Sortemosevej vil der i 2014-16 blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København.</p>
<p>Trafiksikkerhed</p>	X			<p>Fortov og cykelsti langs Kongevejen giver i dag sikker adgang til lokalplanområdet for bløde trafikanter. I forbindelse med et sideløbende trafiksaneringsprojekt på Kongevejen forbedres sikkerheden, idet hastigheden på Kongevejen dæmpes, og der skabes sikre krydsninger over Kongevejen.</p> <p>Der er desuden planlagt ny trafiksti på Sortemosevej, så der skabes en direkte og sikker stiforbindelse til Allerød Station.</p>

Naturbeskyttelse			
<p>Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed</p> <p>f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder</p>			<p>Området ligger i dag i landzone og anvendes til landbrug. Det er hensigten, at de ubebyggede arealer i Ny Bløvsstrød (gen)etableres som "vild natur" med engbeplantning, åbning af rørlagt vandløb, anlæg af regnvandssøer mv., hvilket kan påvirke miljøet i positiv grad.</p> <p>Områdets østlige grænse er i Kommuneplan 2013 udpeget som naturbeskyttelsesområde. Det kan ikke udelukkes at søen, som ligger her, er levested for bilag IV-padder. Dette bør undersøges nærmere. De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 1-1,5 km sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette internationalt naturbeskyttede område.</p>
<p>Beskyttede naturtyper, § 3-områder</p> <p>f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev</p>		X	<p>Langs områdets østlige afgrænsning løber Drabækken, som er udpeget som beskyttet vandløb iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Ved Drabækken er desuden en sø, som ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af sø og vandløb kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.</p> <p>De beskyttede områder friholdes for bebyggelse. Dog kan udledning af regnvand påvirke tilstanden i vandløbet og søen, hvorfor der evt. skal stilles krav til rensning og forsinkelse i forbindelse med udledningstilladelser.</p>
<p>Skov</p> <p>f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov</p>	X		<p>Den østlige del af området er udlagt til uønsket skovrejsning. Den øvrige del er neutralt skovrejsningsområde. Der er ingen fredskov i området.</p>
Vand- og jordforhold			
<p>Grundvand</p> <p>f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>	X		<p>Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning.</p> <p>I henhold til vandplanernes retningslinje 40 og 41 skal OSD og indvindingsoplande så vidt muligt friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Dog kan der planlægges for boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg, hvis det kan godtgøres, der ikke er alternative beliggenheder udenfor OSD og indvindingsoplande, og såfremt der er vægtige planlægningsmæssige hensyn.</p> <p>Enkelte arealer i den østlige del af området er nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Da NFI betragtes som den mest sårbare områdeudpegning, ønskes grundvand inden for NFI beskyttet ekstraordinært. Der stilles derfor skærpede krav til evt. byudvikling og ændret arealanvendelse inden for NFI. Der kan kun planlægges for boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg, såfremt der ikke er alternative beliggenheder udenfor NFI, og såfremt der er meget vægtige planlægningsmæssige hensyn.</p> <p>Af den statslige udmelding af oktober 2012 fremgår, at planlægning for boliger og mindre grundvandstruende anlæg i OSD-områder, som også er nitratfølsomme, kræver en nærmere redegørelse.</p> <p>Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse for Ny Bløvsstrød i Kommuneplan 2013. Rammelokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer vedr. grundvandsbeskyttelse.</p>

<p>Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)</p>	X			<p>Det er hensigten, at regnvand enten nedsives lokalt eller ledes til åbne bassiner/søer, hvor det forsinkes og renses, inden det ledes videre til Drabækken.</p> <p>Spildevand ledes til Sjælsmark renseanlæg.</p> <p>Der skal til Allerød Spildevandsplan udarbejdes et tillæg, som indlemmer Ny Blovstrød i det kloakerede opland. Evt. miljøkonsekvenser for håndtering af regn- og spildevand håndteres i tillægget til spildevandsplanen.</p> <p>Allerød Kommune har fået udarbejdet en indledende udpegning af risikoområder for oversvømmelse. Lokalplanområdet indgår ikke i udpegningen.</p>
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>	X			<p>Et mindre, afgrænset område ved Statoil-tanker er V2-kortlagt. Arealet vil ikke ændre anvendelse med rammelokalplanen.</p> <p>Den vestlige halvdel af området er områdeklassificeret. Her er ingen V1- eller V2-kortlagte arealer.</p> <p>I forbindelse med bebyggelse vil evt. forurenede jord blive håndteret i henhold til gældende lovgivning.</p>
Forurening og sundhed				
<p>Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>			X	<p>Boligområder og rekreative områder er generelt karakteriseret som støjfølsom anvendelse. Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at vejledende støjgrænser skal overholdes.</p> <p>Dele af lokalanområdet er i dag støjbelastet / grænser op til støjbelastede arealer fra forskellige nærliggende støjkluder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nordligste arealer er belastet af vejtrafikstøj fra Kongevejen. • Den østliggende arealer er belastet af støj fra Høvelte Kasernes øvelsesterræn samt fra Sjælsø Skydebane og en pistolskydebane. • De vestligste arealer er belastet af støj fra NEFF lagerhotel. <p>Der bygges ikke boliger inden for de støjbelastede områder.</p> <p>Der er pt ved at blive udarbejdet miljøgodkendelser for NEFF samt Sjælsø Skydebane. Heri tages hensyn til Ny Blovstrød.</p> <p>Området vurderes ikke i sig selv at afkaste støj.</p>
<p>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>	X			<p>Der bygges forholdsvis lavt i området, hvorfor bygningerne ikke vurderes at ville afkaste skygger af væsentlig karakter.</p> <p>En evt. etablering af signalreguleret kryds på Kongevejen kan medføre lysgener for nabobeboelse. Emnet behandles i den trafikale vurdering.</p>
<p>Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener</p>	X			-
<p>Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO₂, trafikos, støv,</p>	X			<p>Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.</p>
<p>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen</p>	X			<p>Lagrhotellet, NEFF, er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen. Forhold for virksomheden vil blive håndteret i miljøgodkendelsen som pt er under udarbejdelse.</p>
<p>Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald</p>		X		<p>Området er beliggende i landzone og skal med lokalplanen overføres til byzone. Området indgår dog i en bymæssig karakter og er i kommuneplanen også udpeget som fremtidig byzone.</p> <p>Ressourceforbruget til opførelse af bygninger i området vil ikke adskille sig i forhold til opførelse af boliger i andre områder.</p> <p>Landbrugsarealerne som ressource kan ikke længere dyrkes.</p>

Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Rammelokalplanen åbner mulighed for etablering af en blandet variation af boligtyper, fortrinsvist tæt-lav boligbebyggelse, med det formål at sikre en større variation af boligudbuddet i Allerød Kommune. De to bydele, Blovstrød og Ny Blovstrød, vil komplementere hinanden ved at tilbyde forskellige typer af boliger og servicefaciliteter. Med udviklingen af Ny Blovstrød kan antallet af elever opretholdes på Blovstrød Skole, som ellers ville være lukningstruet.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Området planlægges med fokus på social bæredygtighed, hverdagsliv og adgang/nærhed til natur og rekreative interesser.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Nærmeste områder med privat/ offentlig service er Blovstrød by, som ligger på den anden side af Kongevejen. Blovstrød Skole ligger 4-800 m fra lokalplanområdet, mens en dagligvarebutik grænser umiddelbart op til området. Lillerød Bymidte ligger ca. 2 km fra Ny Blovstrød.

Bilag: 4.3. Bilag 3 - Uddrag om bebyggelse.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

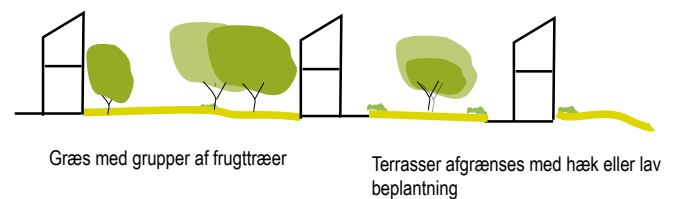
Bilagsnr: 61310/14

EKSEMPLER PÅ LANDSKAB OG BEBYGGELSE

Når en ny bebyggelse placeres i landskabet har det stor betydning at den spiller bevidst med eller op til landskabets kurver. Herunder vises eksempler på, hvordan forskellige typer bebyggelsen kan placeres i terrænet og hvordan kanten mellem landskab og bebyggelse bør behandles.

STOKBEBYGGELSE

Bebyggelse bestående af stokke som skærer sig ned gennem terrænet på tværs af højdekurverne (Dianas have, Birkerød Søhuse). Grønningens flade med slået græs trækkes ind mellem stokkene. I disse grønne kiler mellem husene plantes grupper af frugttræer, så frugtlunde "trækkes" ind mellem bebyggelsen.



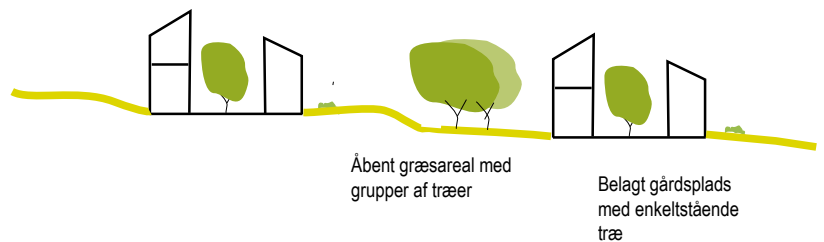
PARCELHUSE ELLER RÆKKEHUSE

Bebyggelse bestående af rækkehuse eller parcelhuse langs villaveje (Møllemoseparken). Vejene ender med en lille sti, der fører ud til det omgivende landskab, hvor landskabet trækkes ind mellem bebyggelsen i grønne kiler. Haverne til bebyggelsen afgrænses af hæk.



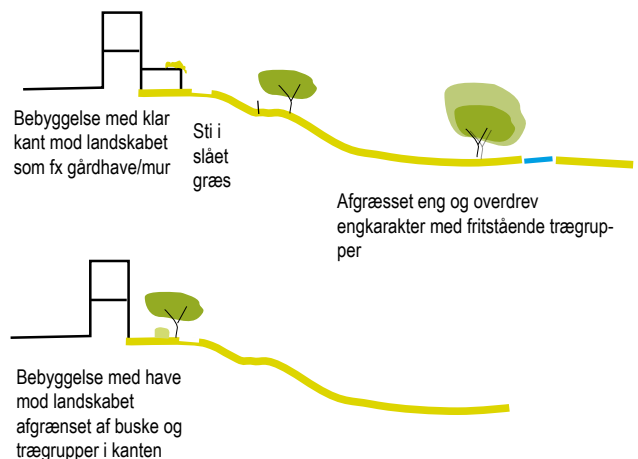
GRUPPER AF HUSE

Bebyggelse grupperet omkring fælles ankomstgård eller torv. Grupperne ligger frit i landskabet så Grønningens landskab løber op mellem grupperne. Foran hver hus kan være små afgrænsede haver. Husgrupperne kan også bestå af punkthuse, parcelhuse eller grupper af gårdhavehuse. Mellem bebyggelsesgrupperne slås stier i græsset.



KÆDEHUSE/GÅRDHAVEHUSE

Bebyggelse med skarp afgrænset kant mod landskabet, fx gårdhavehuse eller huse i kæder (Fredensborghusene, Sjølundsparken). Bebyggelsen skal fremstå med et ensartet udtryk ud mod landskabet. De områder der kan ses tydeligt, fx fra landskabet eller Kongevejen vil i særlig grad påvirkes af bebyggelsen og bør derfor have et ensartet arkitektonisk præg. Her er kædehuse velegnede. Ankomstarealet er mere urbant mens landskabet på den anden side af husene opleves som en naturpræget eng med høje græsser og engblomster.



MULIGT ANTAL BOLIGER I DELOMRÅDE 1 2 3 4 SAMLET

etager	Eksempel	antal boliger	grundareal i ha	28000	32000	39300	35700	
1	Fredensborghusene\etareal		54700	0	0	0	0	
	antal boliger	77	5,47	39,4	45,0	55,3	50,3	190,0
	bolig/ha		14,1					
2	Sjølund i Helsingør\etareal		54000	0	0	0	0	
	antal boliger	74	5,4	38,4	43,9	53,9	48,9	185,0
	bolig/ha		13,7					
3	Dianas Have\etareal		16340	0	0	0	0	
	antal boliger	42	1,634	72,0	82,3	101,0	91,8	347,0
	bolig/ha		25,7					
2	Søhusene, Birkerød\etareal		6334	0	0	0	0	
	antal boliger	17	0,6334	75,1	85,9	105,5	95,8	362,3
	bolig/ha		26,8					
1	Møllemose, Allerød\etareal		240000	0	0	0	0	
	antal boliger	204	24	23,8	27,2	33,4	30,3	114,8
	bolig/ha		8,5					
2	Skyttevangen		108600					
	bolig/ha	165	10,86	42,5	48,6	59,7	54,2	205,1
			15,2					
2	Rønneholtparken		202900					
	bolig/ha	548	20,29	75,6	86,4	106,1	96,4	364,6
			27,0					

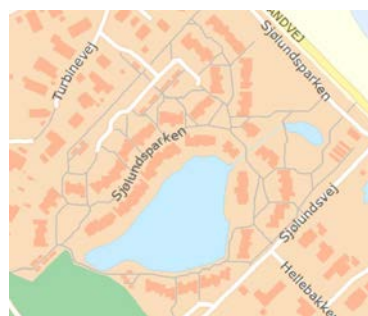


I skemaet er angivet, hvor mange boliger det anslås at de fire delområder 1,2, 3 og 4 hver især kan indeholde, alt efter hvilken type bebyggelse der opføres. Som eksempler på forskellige typer bebyggelser er anvendt en række referencer. Nedenfor vises kort og billeder af de referenceeksempler som er angivet i skemaet. I de viste eksempler indgår grønne fællesarealer i varierende størrelse, hvilket har en vis indflydelse på bolig tættheden.

REFERENCE EKSEMPLER VIST I KORT OG BILLEDER



FREDENSBORGHUSENE
Ligger med en klar kant mod landskabet, som går helt op til bebyggelsen.



SJØLUNDSPARKEN
Bebyggelsen ligger langs en bugtet ankomstvej omkring en sø. Mod ankomstsvejen har husene små haver.



SKYTTEMOSEN

En sammenhængende bebyggelse med store, plejede grønne arealer mellem husene.



DIANAS HAVE

Stokbebyggelse i 2 etager hvor træer og landskab er trukket ind mellem husene



SØHUSENE

Stokbebyggelse i 2 etager hvor træer og landskab er trukket ind mellem husene og hvor små terrasser udgør det private opholdsareal



MØLLEMOSE PARKEN

Parcelhuse på grunde på ca. 700 m2. Alle huse ligger ud til en grøn kile.



RØNNEHOLTPARKEN

Sammenhængende rækkehuse i 2 etager med grønne fællesarealer i form af slåede græsplæner mellem bebyggelsen. Foran hver bolig er en lille have.

Bilag: 5.1. Bilag 1 Trafiksanering af Kongevejen

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 56118/14

Allerød Kommune

KONGEVEJEN/NY BLOVSTRØD

Sanering af Kongevejen – revideret anlægsoverslag

9. juli 2014

Projekt nr. 211469
Dokument nr. 1211859960
Version 1
Udarbejdet af ACH/SLU
Kontrolleret af RD
Godkendt af ACH

1 INDLEDNING

Det foreliggende skitseforslag til sanering af Kongevejen, dateret februar 2013, er opdateret på baggrund af en række nye overvejelser. Dette medfører nogle konsekvensrettelser, herunder også revision af anlægsoverslaget, som behandles i nærværende notat.

Det reviderede skitseforslag er vedlagt som bilag 1. Det reviderede anlægsoverslag er vedlagt som bilag 2.

2 ÆNDRERE FORHOLD/OVERVEJELSER

2.1 Generelle overvejelser

Konsekvensrettelserne er foretaget i overensstemmelse med kravene til den kommende supercykelsti, Allerødruten, som løber langs Kongevejen til Sortemosevej.

Ifølge konceptet for supercykelstier skal bredden af cykelstier uden for byområder være 2,5 m¹. Denne stibredde vurderes i overkanten, taget i betragtning af, hvor mange cyklister der kører på Kongevejen. Vejreglerne angiver en bredde på 2,2 m, som vurderes tilstrækkelig til en tilfredsstillende afvikling af cykeltrafikken på denne del af Kongevejen.

I skitseforslaget er cykelstibredden 2,0 m, og bredden skal således øges en smule, hvis det skal leve op til Vejreglerne. Hvor denne ekstra bredde skal hentes fra (midterhelle, beplantningsbåndet eller fortovet) er ikke fastlagt, da der endnu udestår en landinspektøropmåling. Skitseforslaget er derfor ikke konsekvensrettet, men anlægsoverslaget er gennemregnet med denne øgede bredde på 2,2 m.

2.2 Åbning af Bakkedraget

I tidligere forslag var Bakkedraget lukket for ind-/udkørsel til Kongevejen. Husstandene på Bakkedraget, Smedegyden og Møllestien skulle da betjenes via Blovstrød Byevej/Kærvej.

¹ "Konceptforslag", Supercykelstisekretariatet, januar 2014.

For at fredeliggøre Kærvej mest muligt er det besluttet at opretholde Bakkedragets overkørsel til Kongevejen – med kørsel i begge retninger, med den forventning at en del af boligtrafikken kan afvikles her.

Ift. det oprindelige skitseprojekt medfører dette, at det grønne beplantningsbælte brydes og der fjernes 3 træer. Midterhellen er hævet på denne delstrækning, og denne skal brydes for at gøre det muligt at komme over i den sydgående vejbane.

2.3 Mulig flytning af buslommer

I skitseforslaget er de to eksisterende buslommer på Kongevejen flyttet fra en placering ved Statoil, til en mere central placering ud for Rema1000. Flytningen er begrundet i, at busstoppestederne derved er placeret mere optimalt ift. "tyngdepunktet" i Blovstrød.

Det har været overvejet at rykke buslommerne hen til krydset Blovstrød Byvej/Ny Blovstrød, da der forventes et øget passagergrundlag netop her.

I forbindelse med kryds skal buslommer helst ligge *efter* krydset, set fra køreretningen. Dette medfører, at buslommen for den sydgående vejbane så skal placeres mellem det nye kryds og Statoil. Afstanden herimellem er ikke stor nok til at Movia's længdekraav til buslommer kan overholdes, uden at buslommen overlapper indkørslen til Statoil. Af den grund anbefales ikke at rykke buslommen i det sydgående spor.

I det nordgående spor er det arealmæssigt muligt at placere buslommen uden at karambolere med overkørsler, idet buslommen bliver placeret i den lokalitet, hvor krydset Blovstrød Byvej/Kongevejen ligger i dag. Det skal bemærkes, at en holdende bus her vil kunne ses fra kirken, hvilket kan være uhensigtsmæssigt.

På baggrund af ovenstående anbefales det at bevare den placering af buslommerne, der er foreslået i skitseforslaget.

2.4 Holdepladser ved Kongevejen 20

Siden skitseforslaget blev afleveret, er der åbnet en bager på Kongevejen nr. 20. På trods af, at der er henvist kundeparkering bag butikken, parkerer de fleste kunder på cykelstien lige ud for bageren.

Det er en af tankerne bag det gennemgående beplantningsbånd, at dette er en fleksibel zone, der lokalt eventuelt kan anvendes som afsætning/korttidsparkering. Båndet er 1,5 m bredt, hvilket ikke er tilstrækkeligt bredt til holdende biler. Det kan overvejes, at "tillade" kunder at parkere udover cykelsti-

en (hvilket de allerede gør i dag), men deciderede p-båse vil kræve en lokal breddeudvidelse af beplantningsbæltet, hvilket vil bryde med det overordnede helhedsindtryk. Af samme grund anbefales det heller ikke at ændre på placeringen af træer.

2.5 Alternativ materialevalg i midterrabat

Det har været ønsket at formulere et alternativ til skitseprojektets valg af materiale i midterhellen, som på den pågældende delstrækning er en hvælvet midterrabbatten belagt med chaussésten.

Materialevalg i midterhellen er i skitseforslaget det samme for også svingbaner og på fortovsarealer (som består af fliser med et chaussébånd). Dette giver en klar og tydelig identitet, og en mere "stille" og fodgængervenlig strækning.

Der opstilles i det følgende nogle belægningsalternativer. Det skal bemærkes, at ting skal ses i sammenhæng, og Kongevejen og Blovstrød (og evt. Ny Blovstrød) skal ses som en helhed. Når det overvejes, hvilket materiale der skal vælges langs Kongevejen, skal dette derfor også vurderes i sammenhæng med gangarealerne inde i Blovstrød, og eventuelt også i det kommende Ny Blovstrød. Det vil være oplagt at have samme materialevalg, så man får en sammenhængende identitet og klar angivelse af gangarealerne i byen.

Alternativ 1

Gågaden i Lillerød er belagt med betonbelægningssten med lyse/hvide rammer og kanter. En ret stærk identitet, som også ville kunne anvendes i en eller anden form gennem Blovstrød.

Alternativ 2

Udlægning af skærver på bitumen og overfladebehandling (OB-belægning). I dette alternativ kan vælges alt fra gule majssten til grålige nuancer. På de vejarrealer, hvor der er svingbaner, vil denne belægningstype dog relativt hurtigt blive slidt.

Alternativ 3

Farvet asfalt, som er mere holdbar og slidstærk. Farvet asfalt kan fås i færre farver og er lidt mere "død" i overfladen end ovennævnte skærvæløsning.

Alt. 2 og 3 kan eventuelt kombineres, hvis det er muligt at finde et sammenfald i farverne.

2.6 Anlægsoverslag

Anlægsoverslaget for delstrækningen Sortemosevej-byporten er konsekvensrettet med de ændringer, som ovenstående forårsager. Ift. 2013 er priserne indeksreguleret med 1,5%.

Anlægsoverslaget er vedlagt som bilag.

Anlægsoverslaget beløber sig til 6.390.000 kr., en forøgelse på 150.000 kr. ift. 2013. Dette er relateret til et øget omfang af belægningsarbejder, forårsaget af den udvidede cykelstibredde.

Anlægsoverslaget er gennemregnet med en belægning af chaussésten i den hævede midterhelle. De prismæssige forskelle, som et ændret materialevalg i midterhellen giver anledning til, jf. afsnit 2.5, er vist under selve anlægsoverslaget.

Kongevejen og Ny Blovstrød
Trafiksanering

Plan syd

Mål 1:2000

8 juli 2014



Ny byport. Hvælvet midterrabat belagt med chassésten som indikation på overgang til bymiljø. Fuld optrukket afmærkning

IBM/Niras

Bløvstrød Skole

Skolevej lukkes/flyttes

Forslag til nyt stiforløb

3 meter bred, hvælvet midterrabat med en belægning af chassésten. Fuld optrukket afmærkning

Nyt vejprofil med grønt bånd på begge sider af vejkanterne

Bakkevej

Ind- og udkørsel til og fra kro og butik

Ny buslomme

Bløvstrødhallen

Bløvstrød Kro

Parkering

3 meter bred svingbane af asfalt. Stiplet afmærkning

Nyt fodgængerfelt med signalanlæg

3 meter bred, hvælvet midterrabat med en belægning af chassésten. Fuld optrukket afmærkning

3 meter bred svingbane af asfalt. Stiplet afmærkning

Ny dagligvarebutik
REMA 1000

Ny Buslomme

3 meter bred, hvælvet midterrabat med en belægning af chassésten. Fuld optrukket afmærkning

Vej forskydes

Mulighed for grøn åbning på begge sider af Kongevejen

Nyt kryds med signalanlæg

Svingbane til Statoil erstattes af grønt bånd med træer

Adgangsvej til nye boliger bag Bløvstrød kro

"Byporten". Træer plantet på den hvælvede midterrabat af chassésten

Træer plantes på den vestlige side af Kongevejen for at markere overgangen fra by til landskab

Kongevejen

Revideret overslag, juli 2014

Hovedpost	Underposter	Enhed	Enhedspris	Strækning 1	
				Sortemosevej-bygrænse	Mængde
Arbejdsplads		%	9		439.998
Rydning / opbrydning	Rydning	sum			30.000
	Opbrydning og bortskaffelse af kørebane	m2	95	868	82.460
	Opbrydning og bortskaffelse af fortov/cykelsti	m2	90	4.457	401.130
	Afrømning muld til depot	m2	25	1.785	44.625
	Opbrydning af heller og retablering med asfalt	stk	30.000		
Belægningsarbejder	Muld fra depot	m2	35	1.845	64.575
	Nyt fortov, fliser (Kbh-model)	m2	615	2.077	1.277.355
	Nyt fortov, asfalt med granittilslag	m2	115		
	Cykelsti	m2	490	2.618	1.282.820
	Midterflade på vej	m2	115	0	0
	Hævet midterflade på vej, chaussesten, Alt. 1	m2	650	868	564.200
Udstyr	Afstribning	sum			30.000
	Skilte	sum			20.000
Beplantning	Græssåning	m2	10	1.845	18.450
	Træer	stk	2.350	95	223.250
Delsum					4.478.863
Øvrige:	Ny indkørsel Netto	sum			
	Lukning/flytning af Skolevej	sum			
	Fodgængerfelt med signalanlæg	sum			550.000
	Forskydning Bløvstrød Byvej	sum			300.000
Delsum					5.328.863
Uforudsete udgifter		%	20		1.065.773
I alt:					6.390.000
Signalregulering:					
	Nyt kryds med signalanlæg	sum			1.500.000

Alternativer for midterheller, Strækning 1:

	Enhedspris	Mængde	Sum	Forskel
Alt 1. Chaussesten, som ovenstående	650	868	564.200	
Alt 2. Betonbelægning	420	868	364.560	-199.640
Alt 3. OB-belægning	160	868	138.880	-425.320
Alt 4. Farvet asfalt	480	868	416.640	-147.560

Bilag: 6.1. Bilag 1 Udkast til lokalplan 2-312 Allerød Planteskole

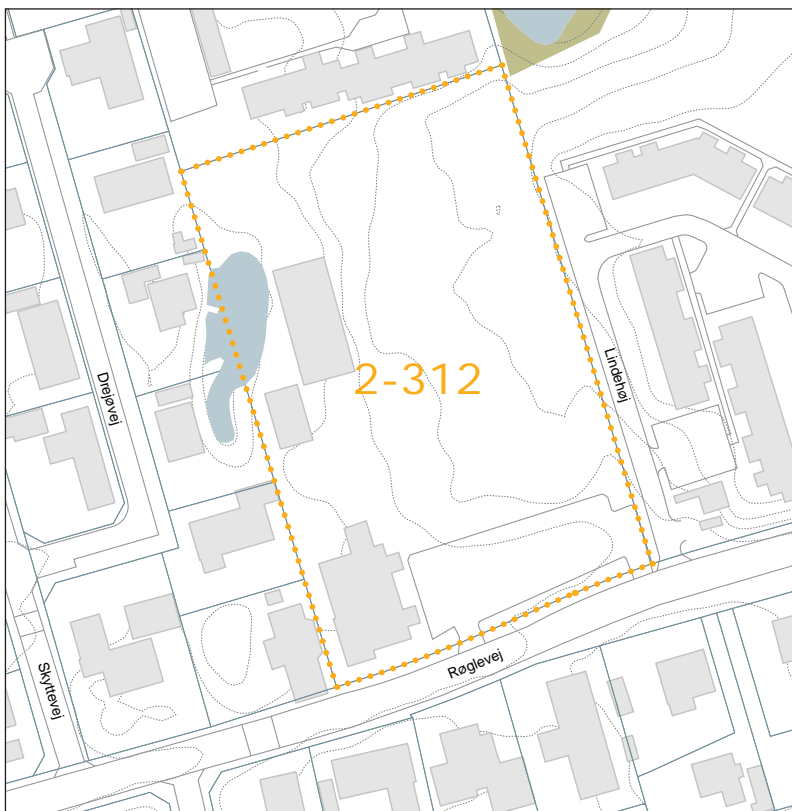
Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 59538/14

UDKAST



TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE VED ALLERØD PLANTESKOLE

Lokalplan 2-312



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 UDSTYKNING	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	13
§ 11 GRUNDEJERFORENING	13
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE	17
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	23
MILJØVURDERING	28
BILAG	34
Kortbilag 1 Matrikelkort	34
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	35
Kortbilag 3 Teknisk kort	36
Kortbilag 4 Illustrationskort	37

FORORD

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

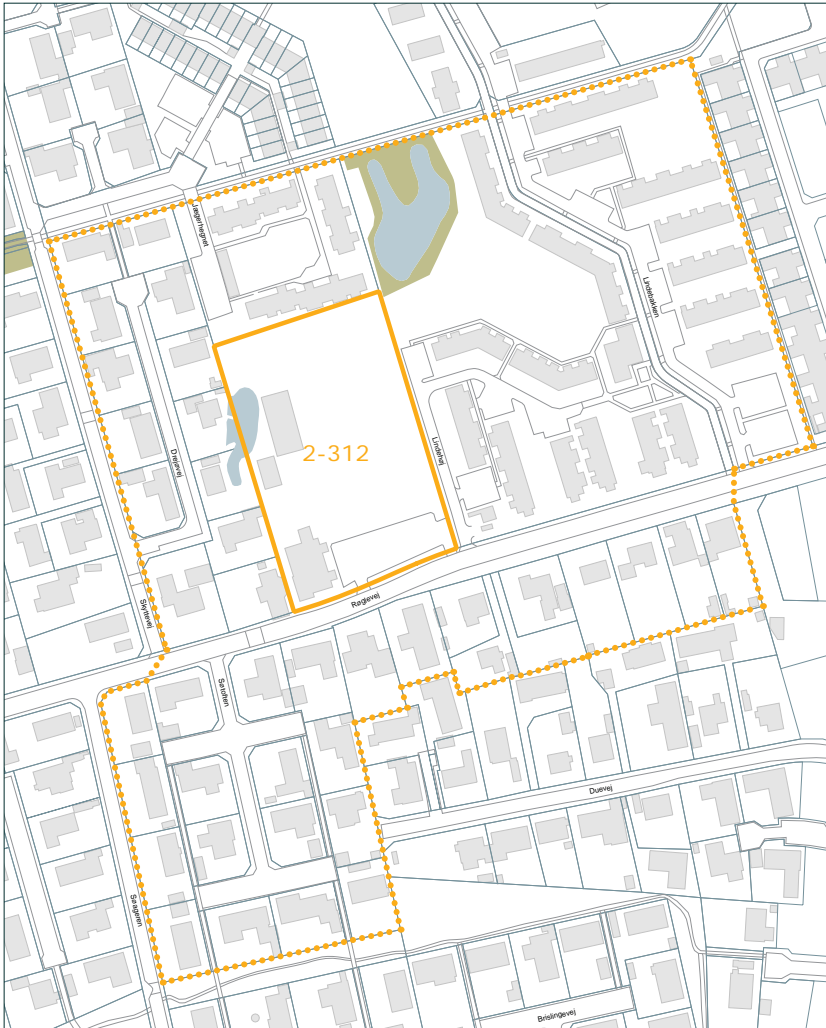
Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se næste side.

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

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på nedenstående kort.



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.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, www.alleroed.dk

Forslaget kan også ses i den normale åbningstid på følgende steder:

Rådhuset, Borgerportalen

Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Forvaltningen, Plan og Byg på tlf. 48100100.

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i området's planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra den dd.mm. 2014 til den dd.mm. 2014.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den dd.mm. 2014.**

Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at der udlægges areal til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse,
- at der etableres en almen tilgængelig grønning omkring den eksisterende sø i området,
- at der etableres stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med de grønne nærområder,
- at området vejbetjenes fra Røglevej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 12g, Lyng By, Lyng, samt alle matrikler, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanen opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A: ca. 1.700 m²
- Delområde B: ca. 8.450 m²
- Delområde C: ca. 375 m²

2.3

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

Bebyggelsen inden for delområde C hører til bebyggelsen på matr.nr. 5e (beliggende udenfor lokalplanområdet), hvorfor den udstykkes særskilt fra matr.nr. 12g, sammatrikuleres med matr.nr. 5e og bevares.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål samt til almen tilgængelig grønning.

3.2

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område.

3.3

Delområde B må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt, lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse)

3.4

Delområde C må kun anvendes til helårsboligformål.

3.5

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

- at der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.
- at virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning af de enkelte ejendomme må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste, retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Røglevej, som vist på kortbilag 3.

5.2

Der udlægges areal til veje og vendepladser med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Adgangsvejen A-A udlægges i en bredde af 15,5 m og anlægges med en kørebane på 7 m med parkering i begge sider samt vendeplads for enden af vejen, i princippet som vist på kortbilag 4.

Adgangsvej og vendeplads skal anlægges med kørefast belægning.

5.3

Der skal inden for vejudlæg A-A anlægges fællesparkering, svarende til 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal min. 1 plads etableres som handicapparkering.

Parkeringsarealer skal anlægges med kørefast, permeabel belægning i form af græsarmering.

5.4

Der udlægges areal til cykel- og gangstier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Stierne a-a, e-e, f-f og g-g udlægges i en bredde af 4 m og anlægges med en kørefast belægning på 2 m.

Stierne b-b, c-c og d-d udlægges i en bredde af 4 m og anlægges med en kørefast belægning på 3 m, af hensyn til deres funktion som brandveje.

5.5

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

Note til § 5.4:

Stierne b-b, c-c og d-d kan anlægges enten som 3 m brede stier i belægningssten el.lign., alternativt som 2 m brede stier i belægningssten med ½ m græsarmeret rabat i hver side.

5.6

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle - Anvisning for planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", DS-Håndbog 105, april 1995.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Ny bebyggelse skal etableres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.2

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.3

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antennekabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

6.4

Udendørs belysning på bygning eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for øvrige beboer.

6.5

Individuelle antenner og parabler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolantennen.

6.6

Udendørs belysning på parkeringsarealer, pladser og stier skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

6.7

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt nedsives inden for lokalplanområdet.

Note til § 6.1:

I gældende Bygningsreglement 2010 anvendes to lavenergiklasser; hhv. Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. Ny bebyggelse skal i henhold til § 6.1 som minimum overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010..

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de givne byggefelter, som vist på kortbilag 3.

7.2

Bebyggelse indenfor delområde B skal opføres som samme hustype og med samme tagform.

Bebyggelsen må opføres i skel mod nabo.

7.3

Inden for delområde B og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 65. Andel af fælles friarealer må ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

7.4

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

7.5

Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

7.6

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

7.7

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som sadeltage med en taghældning mellem 25-45 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Inden for delområde B skal facader og tage samt døre og vinduer etableres og fastholdes med en ensartet karakter, både hvad angår materialer og farver.

8.2

Facader skal fremstå i blank mur af blødstrøgne teglsten.

8.3

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes.

8.4

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

8.5

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Delområde A udlægges som almen tilgængelig grønning, som angivet på kortbilag 3.

Beplantning og indretning af området skal fremtræde med parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter.

Inventar (lamper, bænke, borde, legeplads mv.) og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, så der opnås en god helhedsvirkning.

9.2

Belysning må kun placeres langs stier og udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for beboere.

9.3

Langs søbredden er udlagt en 3 meter beskyttelseszone, som vist på kortbilag 3. Der må ikke tilføres jord til dette område, og der må ikke terrænreguleres uden kommunens tilladelse.

Eksempler på hjemmehørende arter:

*Store træer (15-45 m):
Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.*

*Mindre træer (op til 15 m):
Bened, Hassel, Hyld, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skovæble, Taks, Tørst, Vrietorn,*

*Buske:
Dunet gedeblad, Hunderoserose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.*

*Klatre- / slyngplanter:
Humle, Kaprifolie, Vedbend*

Områdets skal friholdes for nye anlæg, bygninger og befæstelse.

Dog skal der omkring søen etableres trådhegn el. lign. transparent hegn i en højde på 1,2 m, såfremt brinkernes hældning er stejlere end 1:5.

9.4

Eksisterende lindetræer langs Røglevej skal bevares i det omfang, det er muligt.

9.5

For private haver i delområde B gælder, at hegn i skel skal etableres som levende hegn (hække).

Der kan dog i skel mod nabo etableres fast hegn med en maks. længde på 3,5 m som afskærmning for terrasser.

I hegn mod veje, stier og fællesarealer kan etableres havelåger.

9.6

Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel.

9.7

Hække skal etableres af bøg og holdes i en højde på 1,8 m, således at der dannes en homogent udtryk i området. I forhaven må hække dog have en maks. højde på 1 m.

9.8

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af veje og kloak. Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

9.9

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, campingvogne, uinregistrerede køretøjer og lignende.

Note til § 9.4:

Søen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor der ikke må ske ændringer i søens tilstand.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

9.10

Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets vejledende grænseværdier. Der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger ud mod Røglevej, hvis det ved målinger/støjberegninger viser sig nødvendigt.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand efter bestemmelserne i lokalplanens § 6.7.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist, at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.10.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde A og B.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Allerød Byråd kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, sø, beplantning, belysning, veje, stier og parkeringspladser, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

11.4

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

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

11.6

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.7

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

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-312 ophæves lokalplan 230 for et boligområde øst for Skyttevej, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18

kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

13.2

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

13.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den dd.mm.åååå.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget vedtog den 18. marts 2014 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for 23 rækkehuse på den tidligere ejendom, Allerød Planteskole, Røglevej 64, på baggrund af en henvendelse fra Lind & Risør. Nærværende lokalplan har til formål at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse).

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 23 boliger i form af rækkehuse i én etage med udnyttet tagetage. I området friholdes grønne fællesarealer omkring den eksisterende sø, og der skabes stiforbindelser fra boligerne til de grønne nærområder. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej.



Allerød Planteskole

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Røglevej i Lillerød, ca. 2 km vest for Lillerød Bymidte. Lokalplanområdet udgør ca. 1 ha og omfatter matr. nr. 12g, Lynge By, Lynge.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet har frem til december 2013 været anvendt af Allerød Planteskole til detailforretning. Planteskolen blev oprindeligt etableret uden for byen, men i årenes løb, som Lillerød har udviklet sig, er planteskolen blevet indlemmet i byen. Planteskolen er i dag lukket og henstår tom, uden anvendelse. Inden for området ligger enkelte bebyggelser, som har været anvendt i forbindelse med planteskolens drift. En enkelt bygning, beliggende ud mod Røglevej, hører til bebyggelsen på matr.nr. 5e og, hvorfor den sammatrikuleres med 5e og bevares.



Områdets beliggenhed

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i bydelen Engholm, på kanten til Ravnholt, ca. 2 km vest for Lillerød Bymidte og Allerød st. Området afgrænses mod syd af Røglevej, mod øst af rækkehusbebyggelsen Lindehøj, mod nord af rækkehusbebyggelsen Jægerhegnet og mod vest af fritliggende boliger på Drejøvej. De omkringliggende boligbebyggelser er alle opført i 1980'erne og 1990'erne, med undtagelse af bebyggelserne på Røglevej, hvor opførelsesårene varierer fra 1950 og frem. Nord for området ligger store, grønne arealer til rekreativ brug.

Nærmeste indkøbsmuligheder er Vestcentret, som ligger i en afstand på ca. 1 km fra lokalplanrådet. Både Ravnholt Skole og Engholmskolen ligger inden for 1 km afstand, mens nærmeste daginstitution, Børnehuset Søageren, ligger ca. 200 m væk.

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej, som er klassificeret som 'fordelingsvej' med en årsdøgntrafik på ca. 1500. Røglevej er indrettet med hastighedsdæmpende tiltag i form af vejbump. Fortove og opmalede cykelbaner langs Røglevej giver en sikker adgang til lokalplanområdet for bløde trafikanter.

Området betjenes af busruterne 335 (Farum - Hillerød), 336 (Lynge - Enghaven Nord / Blovstrød) og 337 (Allerød st. - Hillerød st.) med nærmeste stoppested på Rådhusvej, ca. 500 m fra lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

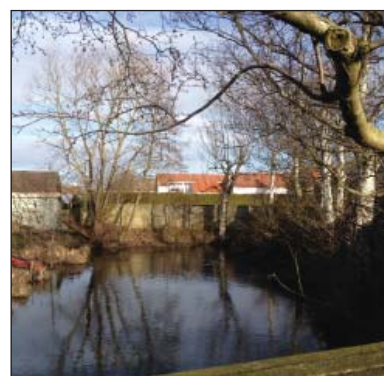
Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til helårsboligformål i form af 23 rækkehuse. I området friholdes grønne fællesarealer omkring en eksisterende sø.

Området opdeles i 3 delområder. Delområde A, som udgør ca. 1700 m² skal friholdes for bebyggelse og anvendes til grønne



Allerød Planteskole



Eksisterende sø i området



Røglevej, set mod øst

fællesarealer for områdets beboere. Inden for delområde B, som udgør ca. 8450 m², kan opføres helårsboliger i form af 23 rækkehuse. Delområde C (ca. 375 m²) omfatter en eksisterende bygning, som sælges fra til nabobebyggelsen (matr.nr. 5e).

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Indenfor delområde B gives mulighed for opførelse af 23 rækkehuse. Rækkehusene skal opføres inden for de givne byggefeltter og skal udføres som samme hustype og med ensartet karakter, hvad angår materialer og farver. Facaderne skal fremstå i blank mur af blødstrøgne teglsten.

Bygningerne må opføres i op til én etage med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m over terræn (niveauplan). Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendomsområde må ikke overstige 65. I udregningen af bebyggelsesprocenten må fælles friarealer ikke medregnes.

Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning mellem 25-45 grader. Solenergianlæg må integreres i tagfladerne, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Lokalplanen stiller krav om, at ny bebyggelse etableres som lavenergibyggeri i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement. I gældende Bygningsreglement 2010 anvendes to lavenergiklasser; hhv. Lavenergiklasse 2015 og Bygningsklasse 2020. Ny bebyggelse skal som minimum overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej via en nyudlagt adgangsvej A-A. Adgangsvejen navngives Gartnervænget efter områdets tidligere anvendelse.

Adgangsvejen udlægges i en samlet bredde på 15,5 m og skal anlægges med en kørebane på 7 m med hhv. vinkelret parkering i den ene side og længdeparkering i den anden. For enden af vejen skal anlægges vendeplads. Antallet af parkeringspladser skal svare til 1½ p-plads pr. bolig. Minimum 1 af p-pladserne

skal etableres som handicapparkering. Parkeringspladser og vendeplads skal udformes i overensstemmelse med Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer.

Adgangsvejen skal anlægges med kørefast belægning, f.eks. asfalt, og p-pladserne med permeabel belægning i form af græsarmering.

Inden for området udlægges fælles gangstier, som forbinder boligerne med parkeringsarealerne, de fælles friarealer samt grønne nærområder.

Stierne skal anlægges med kørefast belægning i en bredde af minimum 2 meter.

Stierne b-b, c-c og d-d, som vist på kortbilag 3, skal anlægges, så de er egnede som brandveje. Der skal sikres en fri bredde på 3 meter og en frihøjde på 4 meter. Stierne kan enten anlægges som med belægningssten el. lign. i en bredde af 3 meter, alternativt i en bredde af 2 meter med minimum 0,5 meter græsarmeret rabat i hver side.

Ubebyggede arealer

Lokalplanens delområde A friholdes for bebyggelse og udlægges til almen grønning for områdets beboere. Beplantning og indretning af området skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer og buske. Inventar og beplantning skal udformes og placeres så der opnås en god helhedsvirkning. Belysning må kun placeres langs stier og skal afsærmes, så det ikke er til gene for beboerne.

Inden for delområde A ligger en eksisterende sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ske ændringer i søens tilstand. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der i en zone på 3 m langs søbredden ikke må tilføres jord eller terrænreguleres uden kommunens tilladelse. Zonen skal friholdes for nye anlæg, bygninger og befæstelse, og der må ikke gødes, sprøjtes eller kalkes.

Omkring søen skal der, af hensyn til sikkerheden, etableres et trådhegn eller lign. transparent hegn i en højde på 1,2 meter.

Langs Røglevej står en række lindetræer, som skal søges bevaret i det omfang, det er muligt.

Private haver kan hegnes med bøgehække i en højde på 1,8 meter, i forhaven dog kun 1 meter, således at der dannes et homogent udtryk i området. Der må i skel mod nabo etableres et fast hegn med en længde på højst 3,5 meter som afskærmning for terrasserne.

Såfremt det ved målinger/beregninger viser sig, at boligerne nærmest Røglevej belastet med støj højere end Miljøstyrelsens vejledende grænser, skal der udføres de nødvendige støjafskærmende foranstaltninger.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand.

Varmeforsyning

Med lokalplanens krav om at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, i byfingeren.

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone inden for byfingeren. Områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med Fingerplanen.

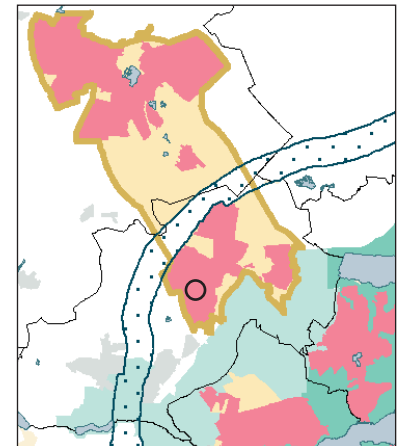
Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2013 indgår lokalplanområdet i eksisterende boligområde (villabebyggelse, rækkehuse, gårdhavehuse o.lign.).

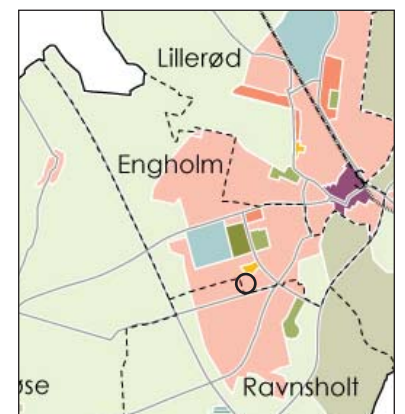
I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal det generelt tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Ved fortætning og byomdannelse skal det tilstræbes at forøge boligrummeligheden. I alle typer af boligområder skal fælles udearealer prioriteres højt, f.eks. ved gennemførelse af trafikforanstaltninger, således at en større del af vejarealer kan udnyttes til fælles opholdsformål. Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde EN.B.02 - Boligområde ved Rørmoseparken, Røglevænget og Lindehøj. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området under ét, og højden må ikke overstige 8,5 m.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen.



Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone.



Kommuneplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i Engholm bydel.

Eksisterende lokalplaner

For området gælder eksisterende lokalplan 230 for et boligområde øst for Skyttevej. Lokalplanen, som udlægger arealet til erhvervsformål, planteskole, ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan, for det område, der er omfattet af denne.

Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanområdet er beliggende i et separatkloakeret opland, hvor tagvand nedsives til faskiner hos den enkelte grundejer. Evt. nedsivning af vejvand kræver en nærmere vurdering.

Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.

Inden for lokalplanområdet ligger en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstanden af søen må ikke ændres, hvorfor der i lokalplanen er fastsat bestemmelser omkring terrænregulering, beplantning og lign.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Jorden vurderes på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Jordflytning fra området er således ikke anmeldeligt med mindre der konstateres forurening.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. jordforureningslovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse Allerød Nord. Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Lillerød Andelsvandværk. Området ligger uden for kildepladszone.

Der vil kunne gives tilladelse til nedsivning af tagvand, hvis tagenes belægning, tagrender og inddækning ikke indeholder kobber eller bly. Hvis tagbelægning eller andre flader etableres med zink, en legering med zink eller coatet zink, skal det afledte vand ledes til kloak (med mindre lokalplanen foreskriver at tagvand skal nedsives) eller renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen. Nedsivning af vejevand kræver en yderligere vurdering samt en tilladelse fra kommunen.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Kirkebyggelinje

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Dele af lokalplanområdet ligger inden for en afstand på 300 m fra Engholm Kirke. I det lokalplanen fastsætter en maks. bebyggelsehøjde på 8,5 m, vil ny bebyggelse ikke opføres i strid med Naturbeskyttelsesloven.

Vejbyggelinje

Der er tinglyst en vejbyggelinje på 9 m fra Røglevejens midte, hvor indenfor der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art.

De i lokalplanen udlagte byggefelter er beliggende i en afstand af mindst 9 m fra Røglevejens midte.

Miljøbeskyttelse (støj)

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. For boligområder er grænseværdien sat til 58 dB.

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

I 2009 er der foretaget støjberegninger, der viser, at en zone på ca. 25 m fra Røglevej er belastet med vejtrafikstøj, der overskrider grænseværdierne. Støjberegningerne er vejledende, og det anbefales derfor at foretage nye beregninger / målinger i forbindelse med det aktuelle projekt.

Lokalplanen udlægger byggefelter til boligbebyggelse, som er beliggende nærmere Røglevej end 25 m. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmende foranstaltninger, såfremt det ved målinger / beregninger skulle vise sig, at boligerne nærmest Røglevej er belastet med støj højere end grænseværdien.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 939 af 3. juli 2013). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

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

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km øst for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser? (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.	X			Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 23 rækkehuse i én etage. I området udlægges et fælles grønt område omkring eksisterende sø. Stisystemer forbinder boligerne med grønne nærområder. Vejbetjening sker fra Røglevej.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Området er beliggende i byzone og er omfattet af rammeområde EN.B.02 i Kommuneplan 2013. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området under ét, og højden må ikke overstige 8,5 m. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. For området gælder eksisterende lokalplan 230 for et boligområde øst for Skyttevej. Lokalplanen, som udlægger arealet til erhvervsformål, planteskole, ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af denne.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X			Lokalplanen muliggør en fortætning af eksisterende byområde, og sikrer samtidig et varieret boligudbud i kommunen, som i dag overvejende har store boliger.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X			Der er ikke kendskab til miljøproblemer af relevans for området.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X			Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor bl.a. håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	X			Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde, omgivet af parcelhuse mod syd og vest og af rækkehuse mod nord og øst. Opførelsen af 23 rækkehuse, med en videreførelse af gavlmotivet fra Lindehøj, skrives fint ind i den eksisterende bystruktur. Der er tinglyst en vejbyggelinje på 9 m fra Røglevejens midte, hvor indenfor der ikke må opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			Området er beliggende i bymæssig kontekst.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X			Iht. Naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Dele af lokalplanområdet ligger inden for en afstand på 300 m fra Engholm Kirke. I det lokalplanen fastsætter en maks. bebyggeshøjde på 8,5 m, vil ny bebyggelse ikke opføres i strid med Naturbeskyttelsesloven. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne bevares en ældre bygning, som knytter sig til den stråtækte ejendom, beliggende på Røglevej 68. Øvrig bebyggelse inden for lokalplanområdet har ingen bevaringsværdi og nedrives.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X			Lokalplanen udlægger grønne fællesområder til brug for beboerne. Stisystemer forbinder desuden boligerne med grønne nærområder.
Trafik og transport				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)	X			Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende boligområde. Området har god tilgængelighed for både bilister, cyklister og gående. Området betjenes af busruterne 335 (Farum - Hillerød), 336 (Lyngby - Enghaven Nord / Blovstrød) og 337 (Allerød st. - Hillerød st.) med nærmeste stoppested på Rådhusvej, ca. 500 m fra lokalplanområdet.
Trafikafvikling / -kapacitet	X			Lokalplanområdet vejbetjenes fra Røglevej, som er klassificeret som 'fordelingsvej' med en årsdøgntrafik på ca. 1500. Opførelsen af 23 rækkehuse vurderes ikke at have indflydelse på Røglevejs trafikafvikling og -kapacitet.

Trafiksikkerhed	X			Fortove og opmalede cykelbaner langs Røglevej giver sammen med områdets interne stibetjening en sikker adgang til og i lokalplanområdet for bløde trafikanter.
-----------------	---	--	--	--

Naturbeskyttelse

Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder	X			Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Inden for lokalplanområdet ligger en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der bør ikke foretages terrænregulering og lign., der kan påvirke søens tilstand.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X			

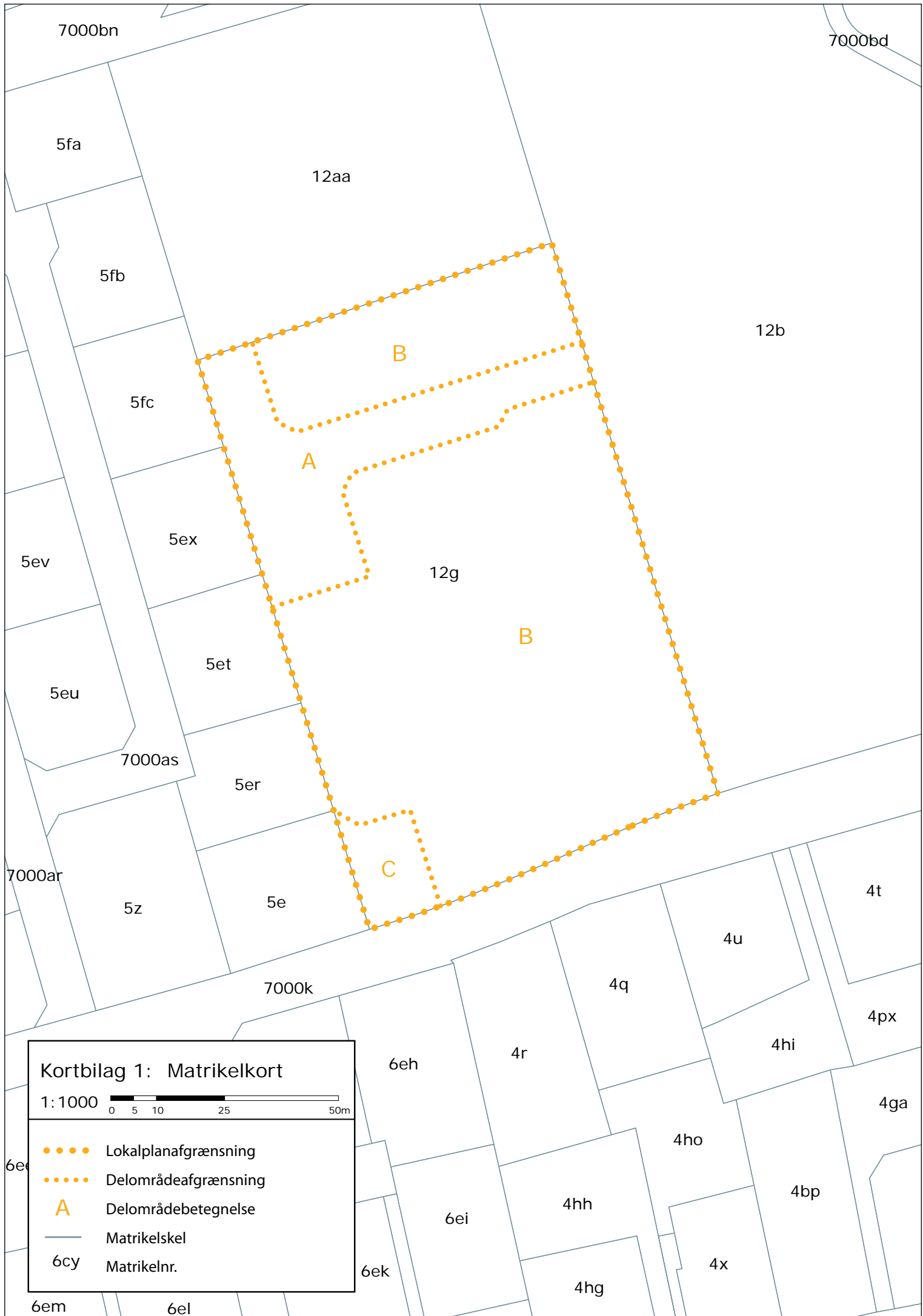
Vand- og jordforhold

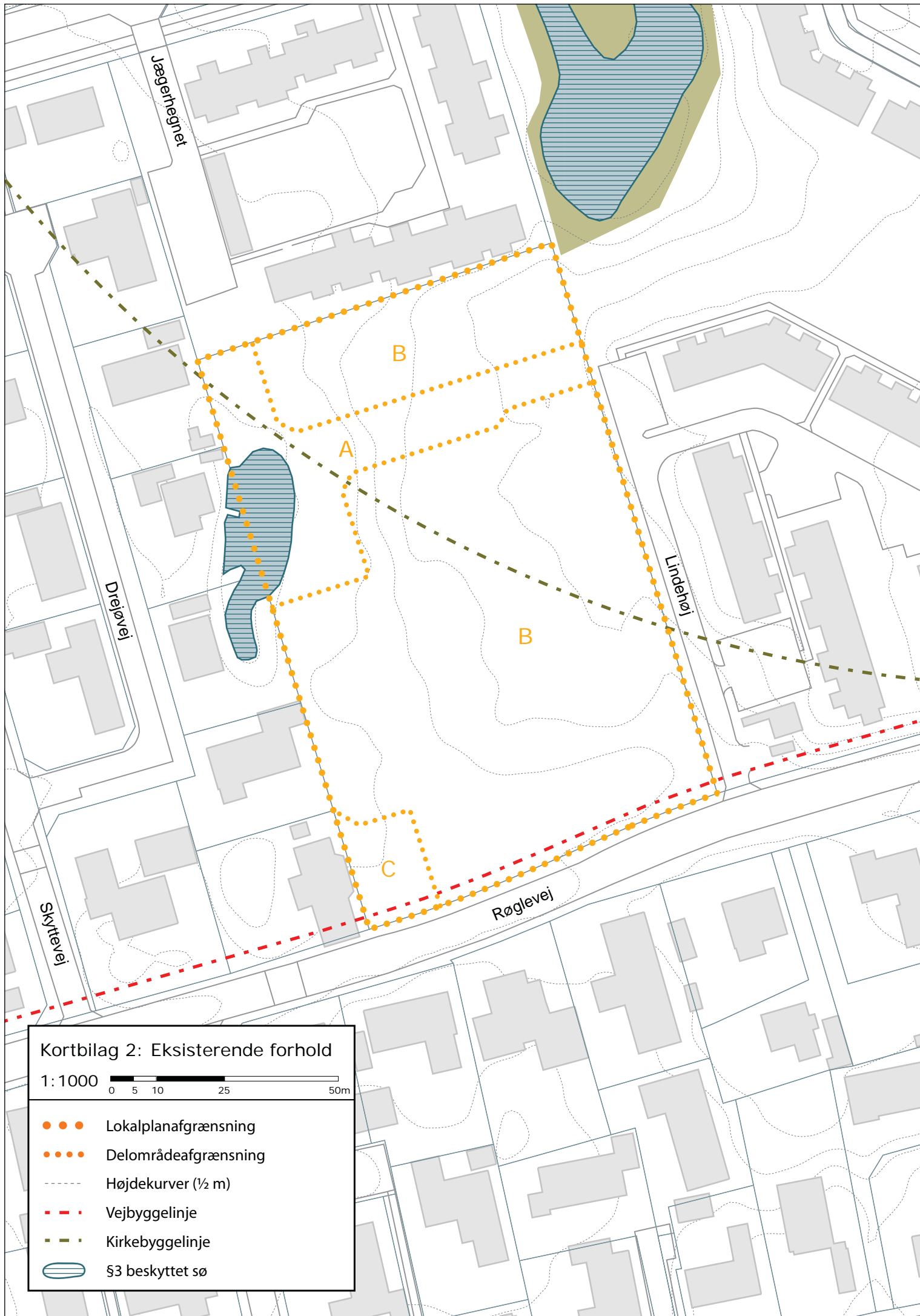
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer	X			Lokalplanområdet er beliggende i OSD. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til boliger vurderes ikke at være en trussel for grundvandet.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X			Lokalplanområdet ligger i separatkloakeret opland. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X			Der er ikke kendskab til jordforurening i området.

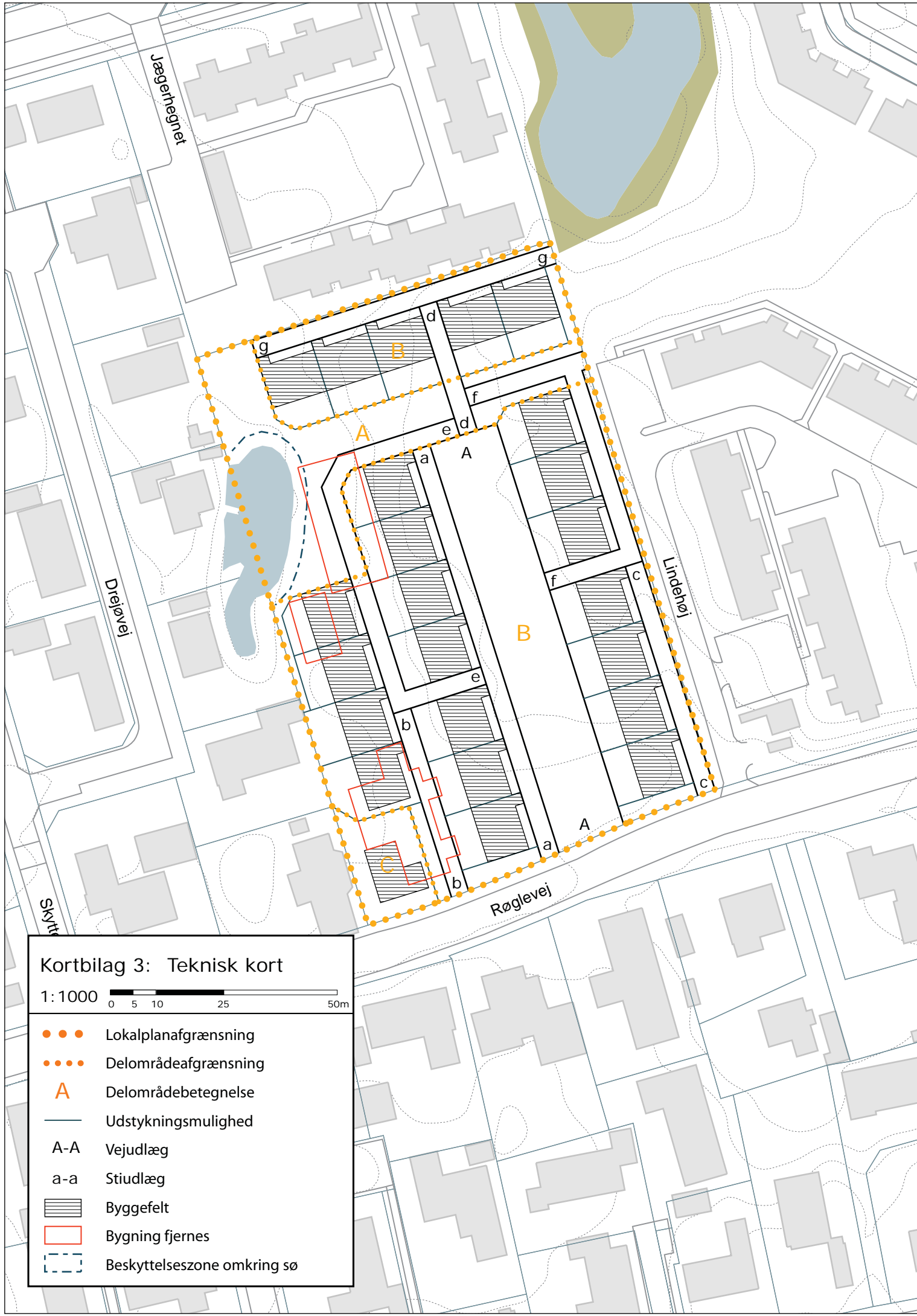
Forurening og sundhed

Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X			Såfremt den tinglyste vejbyggelinje på 9 m fra Røglevejens midte overholdes, vil ingen boliger belastes med vejtrafikstøj fra Røglevej.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			

Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/ luftarter, CO2, trafikos, støv,	X			
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X			Området er beliggende i eksisterende byzone og medvirker til byfortætning frem for byspredning.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X			Med lokalplanen gives mulighed for opførelse af 23 mindre rækkehuse i 1 plan. Boligerne er seniorvenlige og medvirker til et varieret boligudbud i kommunen, som overvejende har store boliger.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Lokalplanområdet ligger i en afstand på ca. 2 km fra Lillerød Bymidte og Allerød st. Nærmeste indkøbsmuligheder er Vestcentret, som ligger i en afstand på ca. 1 km fra lokalplanrådet. Både Ravnholt Skole og Engholmskolen ligger inden for 1 km afstand, mens nærmeste daginstitution, Børnehuset Søageren, ligger blot 200 m væk.

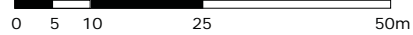




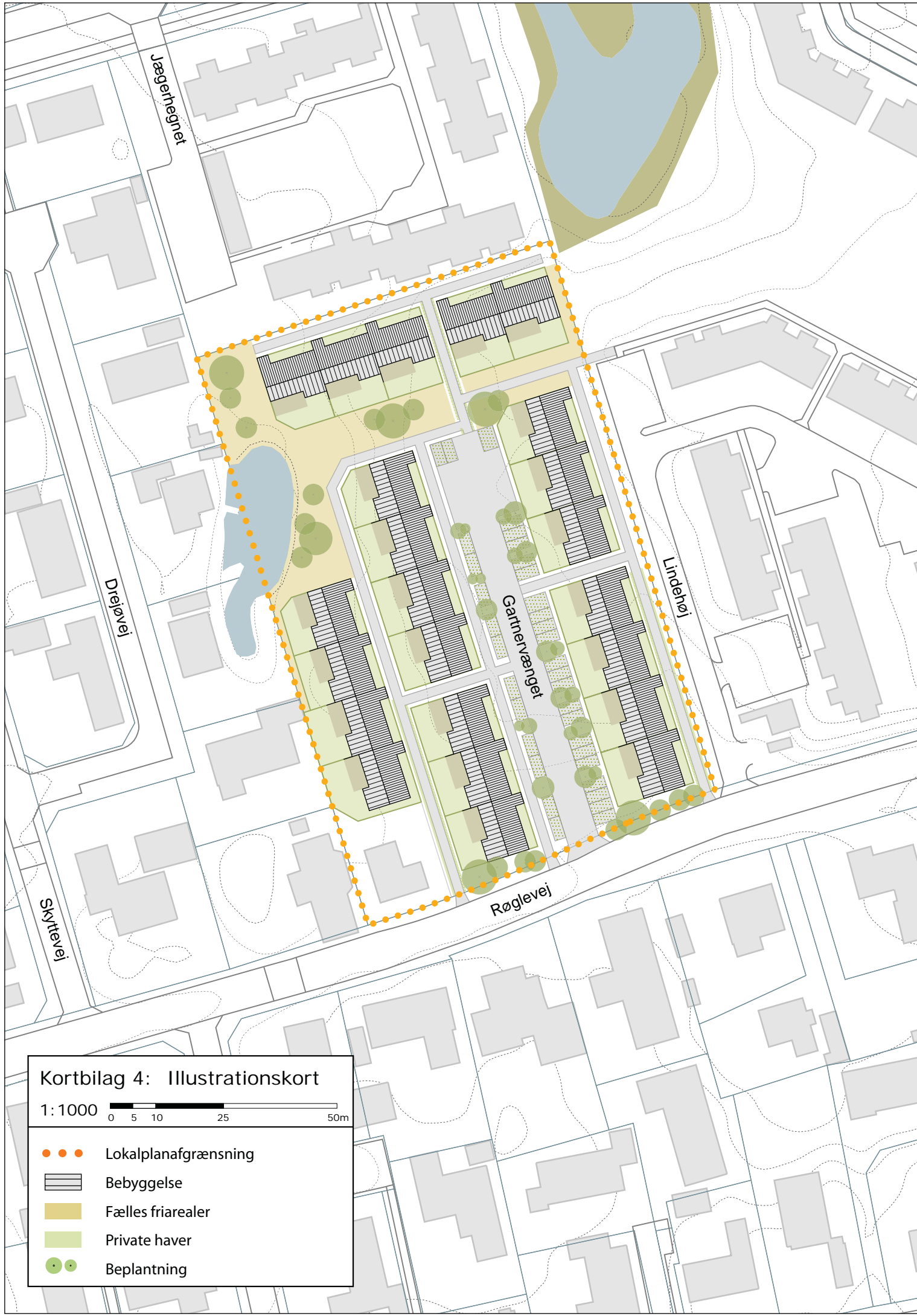


Kortbilag 3: Teknisk kort

1:1000








- ● ● Lokalplanafgrensning
- ● ● Delområdeafgrensning
- A Delområdebetegnelse
- Udstykningsmulighed
- A-A Vejudlæg
- a-a Stiudlæg
- ▨ Byggefelt
- ▭ Bygning fjernes
- ⋯ Beskyttelseszone omkring sø



Kortbilag 4: Illustrationskort

1:1000 

-  Lokalplanafgrensning
-  Bebyggelse
-  Fælles friarealer
-  Private haver
-  Beplantning

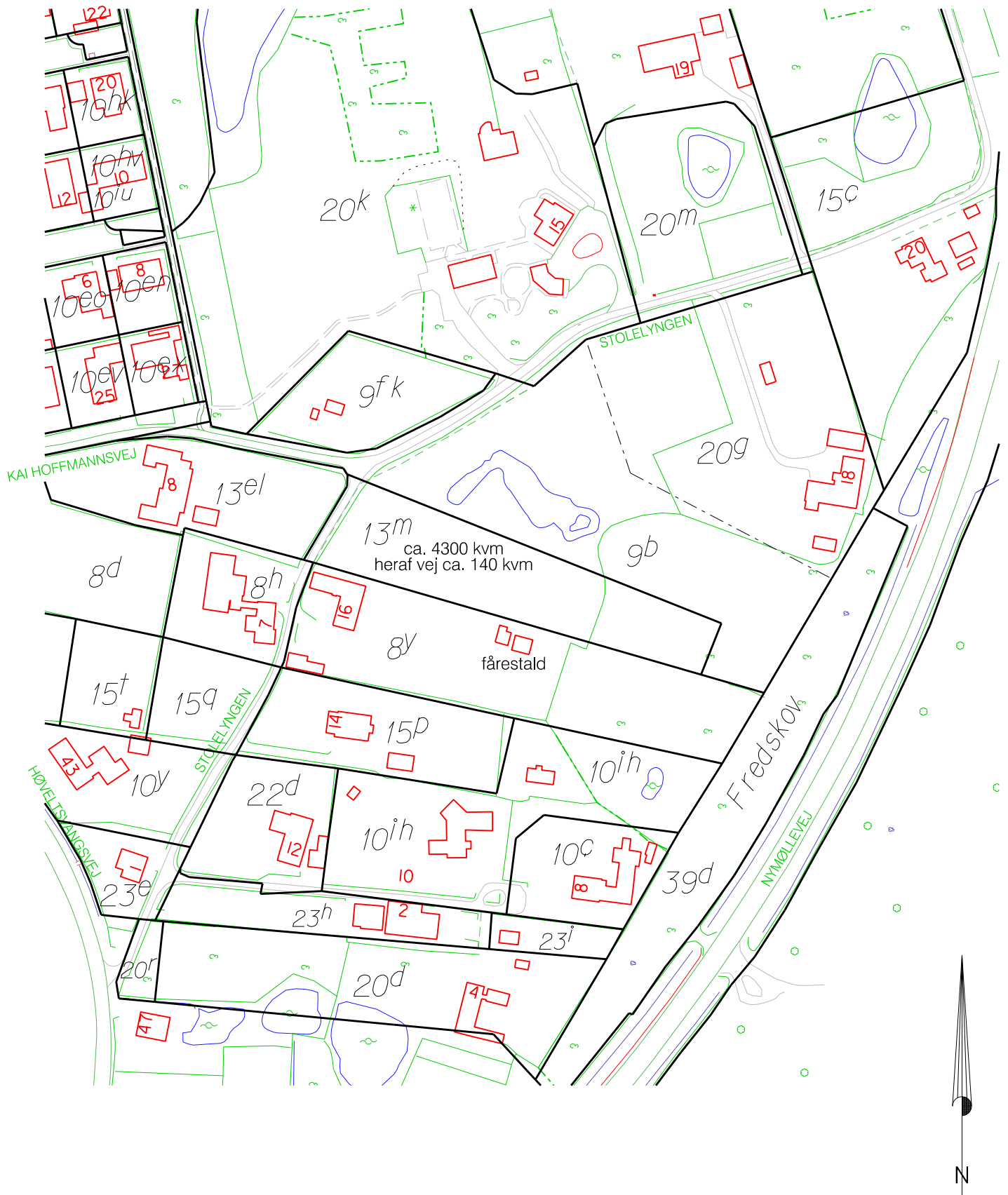
Bilag: 7.1. Bilag 5 - Udstykningsplan - Revideret ansøgning

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 56925/14



UDSTYKNINGSPLAN NR. 6

Matr.nr. 13m m.fl. Lynges By, Lynges

Stolelyngen 18, 3450 Allerød

J.nr. 12760

Målforhold 1 : 2000

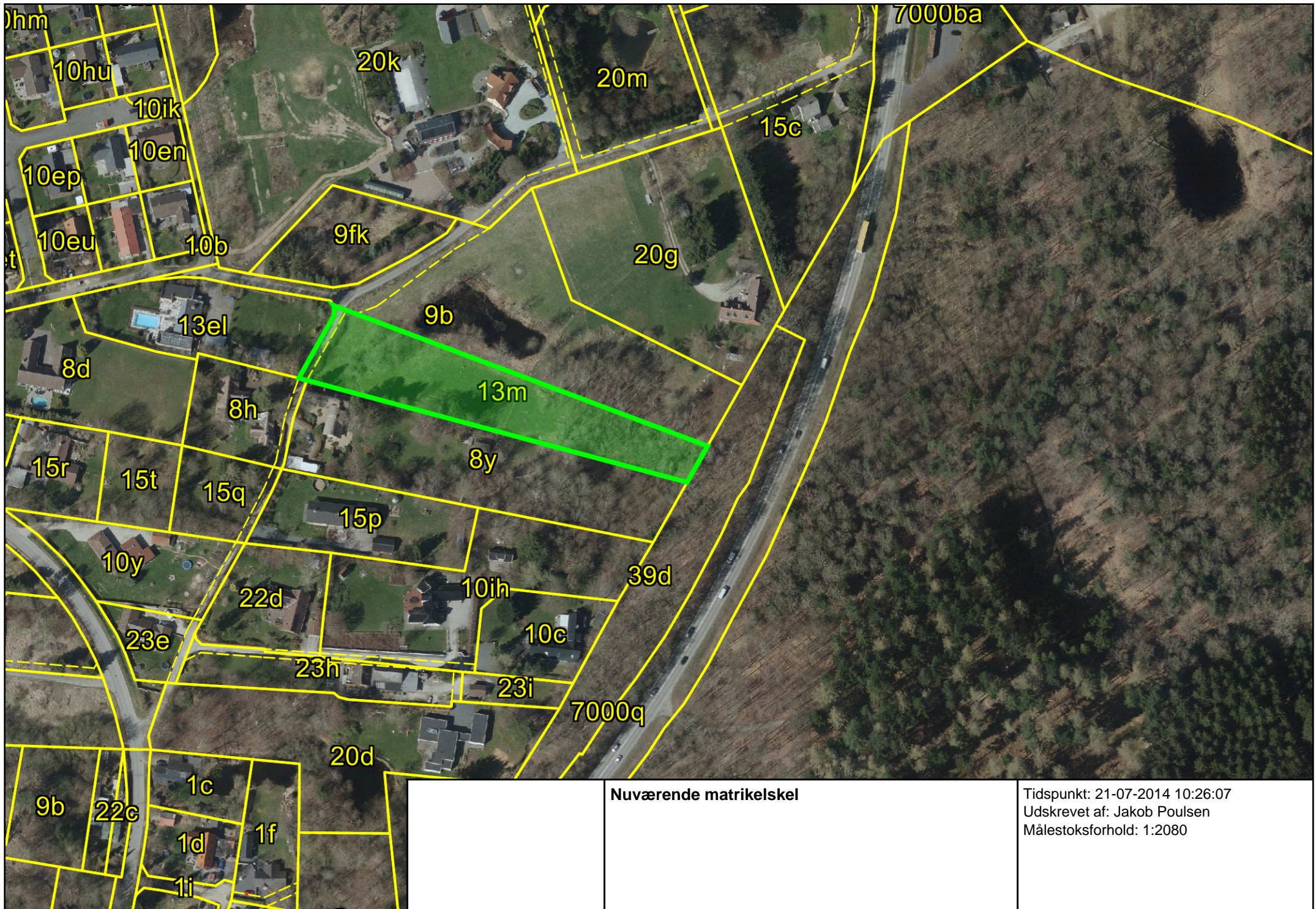
Allerød den 7. juli 2014



Landinspektørfirmaet

Hyldegaard

Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød • E-mail: post@hyldegaard.dk Tlf. 48 17 31 70



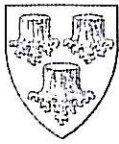
Bilag: 7.2. Bilag 4 - Afgørelse 2009

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 38333/14



ALLERØD KOMMUNE
Forvaltningen, Planteamet

Bjarkesvej 2, 3450 Allerød
tlf. 48 10 01 00
fax 48 14 02 08
kommunen@alleroed.dk
www.alleroedkommune.dk

Camilla og Stephen Servé
Stolelyngen 18
3450 Allerød

KOPI

Åbningstid
Mandag til onsdag 10-14
Torsdag 8-18
Fredag 10-12

Journal nr. 01.04G01 09/43449
Sagsbeh. Karsten L. Willeberg-Nielsen
Brev nr. 1
Dato 22. juni 2009

Ansøgning om principiel udstykningstilladelse af landbrugsejendommen matr.nre. 9b, 13m og 20g, Lynges By, Lynges, beliggende Stolelyngen 18, 3450 Allerød.

Med brev af 15. juni 2009 har De ansøgt Allerød Kommune/Forvaltningen om principiel udstykningstilladelse af ovennævnte ejendom.

De oplyser, at De forestiller Dem udstykning af 2 parceller på ca. 1.500-1.700 m² parallelt med Stolelyngen 16. Den østlige grund som koteletgrund med vejadgang nord for skel til Stolelyngen 16 på matr.nr. 13m Lynges By, Lynges. Derudover ønsker De udstykning af to parceller på arealet mellem Stolelyngen og søen mod nordøst på del af matr.nr. 9b smst.

De oplyser at Allerød Kommune tidligere har foreslået lignende udviklingsmuligheder med forslag til lokalplan 260 fra 1999. De oplyser også at der er tilladt opført nyere store huse i området, og derfor finder De at ansøgning om principiel udstykningstilladelse er relevant.

Endelige oplyser De, at De står til disposition med konkrete udstykningsforslag, men at De inden da vil forespørge om Allerød Kommune har specifikke krav eller forslag til udstykning.

Forvaltningen kan i den anledning oplyse følgende:

Ejendommen er i matriklen registreret som en landbrugsejendom bestående af matr.nre.9b, 13m og 20g Lynges By, Lynges, med et samlet grundareal på 23.325 m², heraf vej 1.150 m². Matr.nr. 9b er på 8.343 m², heraf vej 969 m², matr.nr. 13m er på 6.550 m², heraf vej 181 m², mens matr.nr. 20g er på 8.432 m².

Landbrugsejendommen er beliggende i landzone uden for lokalplanlagt område. Området er i Forslag til Kommuneplan 2009-2021 (vedtaget af Allerød Byråd den 16. juni 2009) beliggende i rammeområde RA.B.06 – Boligområde ved Stolelyngen. Ifølge rammerne må området kun anvendes til landbrugslignende formål med beboelse.

Jf. § 35, stk. 1, i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 af lov om planlægning med senere ændringer) må der ikke i landzone foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal sikre, at byudvikling sker gennem lokalplanlægning.

Ifølge Lov om planlægning skal landzonen friholdes for ny bebyggelse for at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Undtaget er bebyggelse der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

I henhold til gældende planlægning for området kan der således ikke foretages udstykning til selvstændig bebyggelse. Der kan alene uden tilladelse foretages udstykning, arealoverførsel m.v. til samdrift med anden landbrugsejendom, jf. Lov om planlægning, § 36, stk. 1, nr. 1.

Det er korrekt at Allerød Kommune i 1999 fremlagde forslag til lokalplan 260, der indeholdt visse udstykningsmuligheder for ejendomme i landzone, men lokalplanforslaget blev aldrig vedtaget pga. bemærkninger fra den daværende landzonemyndighed (Frederiksborg Amt) om, at udstykning vil være i strid med hensynene bag planloven og landzonereglene om at undgå byspredning m.m., jf. ovenfor.

Klagevejledning:

I henhold til Lov om Planlægning, § 58, kan kun retlige spørgsmål påklages. Klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra dags dato. Der gøres opmærksom på, at Naturklagenævnet opkræver 500 kr. i klagegebyr. Beløbet vil blive tilbagebetalt, hvis der gives hel eller delvist medhold i klagen.

Evt. klage skal sendes til:
Naturklagenævnet
Rentemestervej 8
2400 København NV

Kopi af evt. klage skal desuden sendes til Allerød Kommune.

Med venlig hilsen



Poul Rasmussen
Planchef

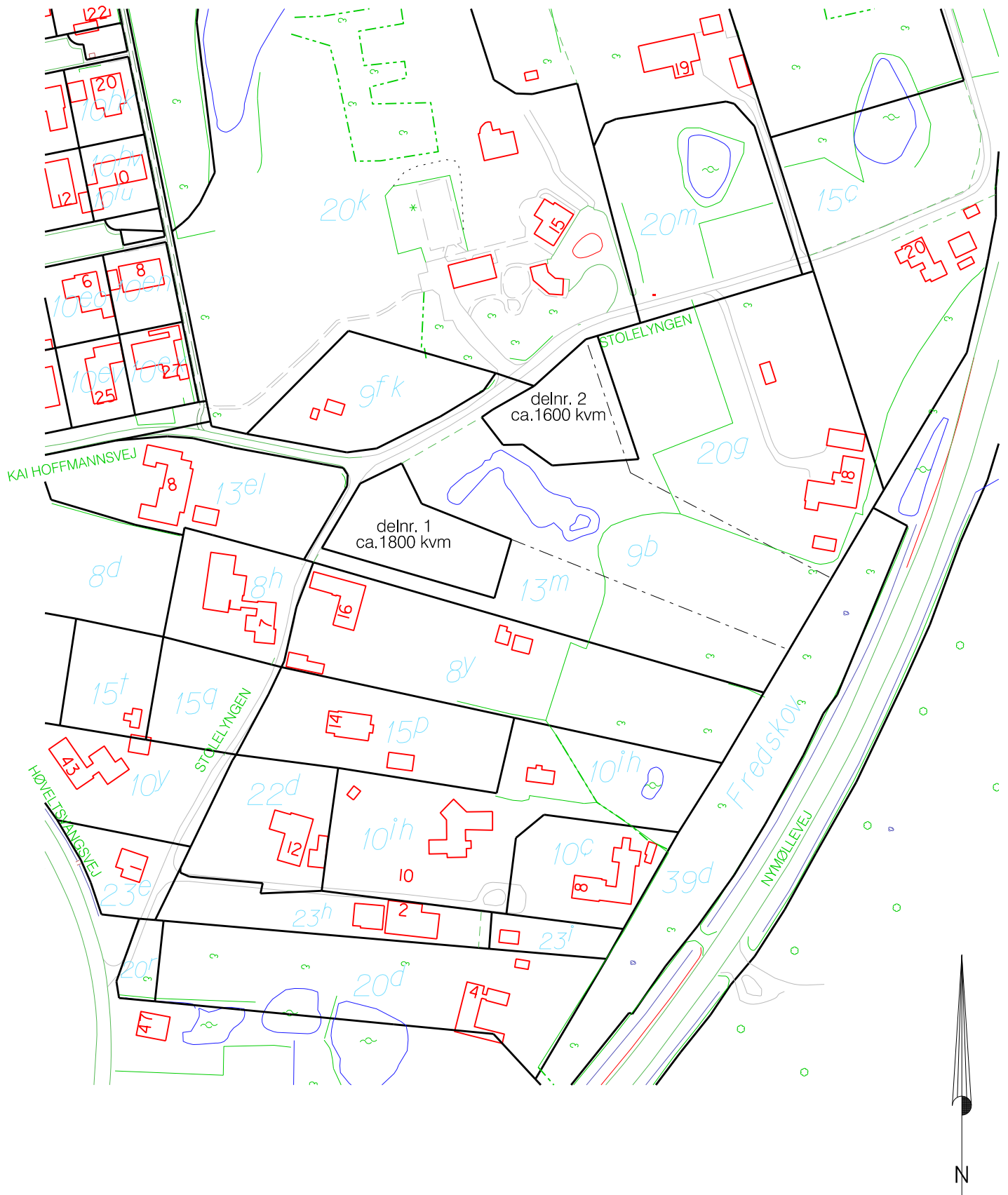
Bilag: 7.3. Bilag 3 - Udstykningsplan 5

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 38332/14



UDSTYKNINGSPLAN NR. 5

Matr.nr. 13m m.fl. Lynges By, Lynges

Stolelyngen 18, 3450 Allerød

J.nr. 12760

Målforhold 1 : 2000

Allerød den 24. april 2014



Landinspektørfirmaet

Hyldegaard

Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød • E-mail: post@hyldegaard.dk Tlf. 48 17 31 70

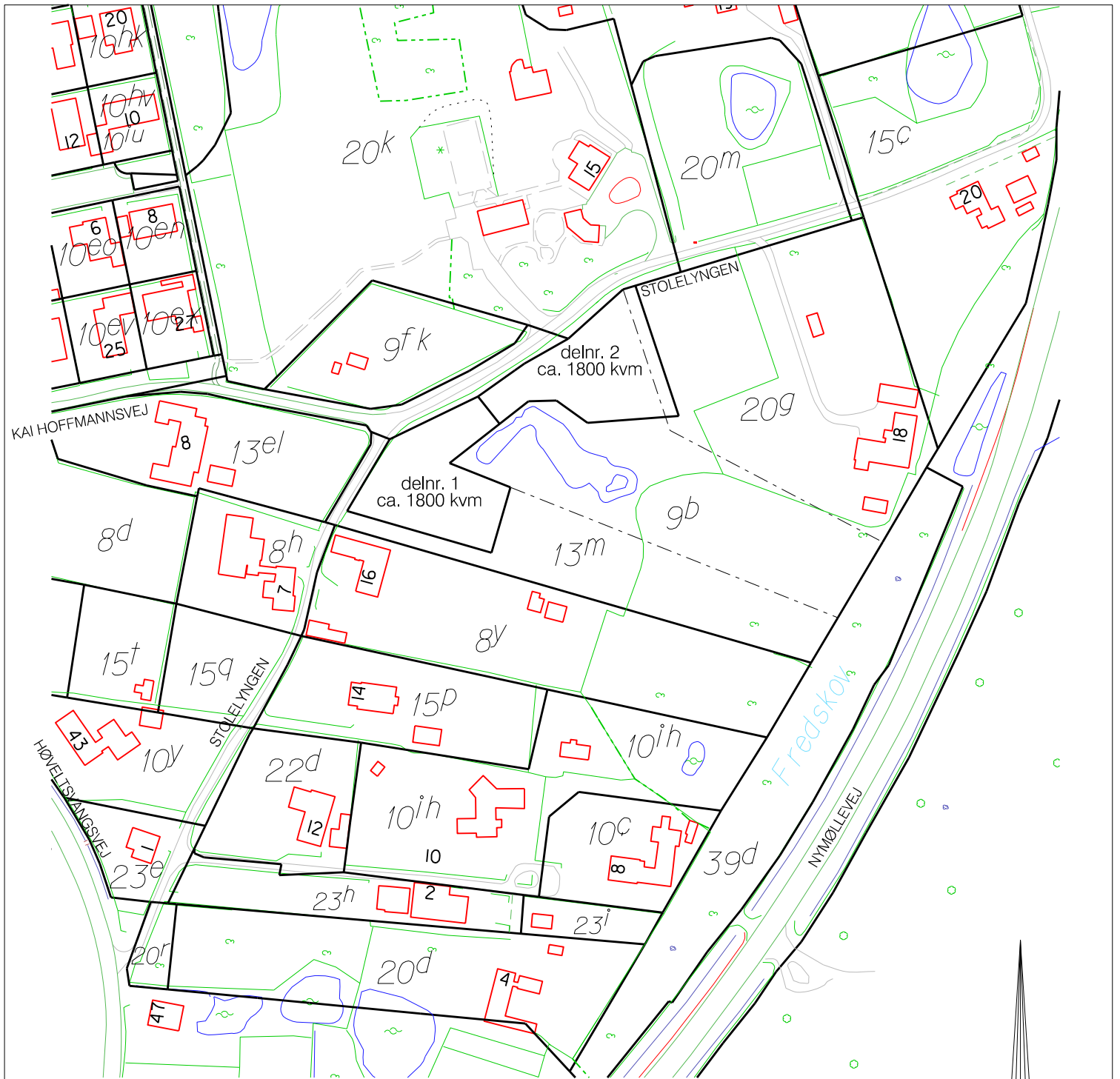
Bilag: 7.4. Bilag 2 - Udstykningsplan 3

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 38331/14



UDSTYKNINGSPLAN NR. 3

Matr.nr. 13m m.fl. Lyngby, Lyngby

Stolelyngen 18, 3450 Allerød

J.nr. 12760

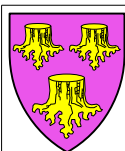
Målforhold 1 : 2000

Allerød den 24. april 2014

0 40 80 120 160 200 m

Landinspektørfirmaet

	Bygning		Skel
	Vej		Udlagt vej og sti
	Sti		Ejerlavsgrense
	Sø/vandløb		Kommunegrænse



ALLERØD KOMMUNE Plan og Byg

Bjarkesvej 2 Tlf.: 48 10 01 00
3450 Allerød Fax: 48 14 02 08

Stolelyngen 18

Målforhold: 1:2000
Sagsbeh.: psto

Dato: 9. maj 2014
Jour. nr.:

Bilag: 7.5. Bilag 1 - Ansøgning

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 38320/14



Allerød Kommune

Plan & Byg

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

Allerød, den 25. februar 2014

J.nr. 12760

**Vedr.: Matr. nr. 9b og 13m Lynges By, Lynges Stolelyng 18, 3450 Allerød.
Principiel udstykningsansøgning.**

På ejerens vegne ansøges der hermed om en principiel tilladelse til at udstykke 2 grunde fra ovennævnte ejendomme. Der vedlægges udstykningsplan nr. 3 og 5. Ejeren foretrækker plan nr. 3, da der ved plan nr. 5 opstår et "ingenmandsland" mellem søen og Stolelyngen. Såfremt kommunen foretrækker plan nr. 5 er ejeren dog villig til at følge denne.

Arealet bliver i dag anvendt til fårefold, og det vil man foresætte med på restarealet. Derfor er der lavet plads til en adgangsvej til restarealet af matr. nr. 9b og 13m langs sydskellet af delnr. 1. Det betyder også at den nye bebyggelse på delnr. 1 vil få større afstand til bebyggelsen på Stolelyngen 16. Begge grunde er store, hvilket er karakteristisk for området.

Mellem de to grunde er der en sø på mere end 100 m², som derfor er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Med begge de viste udstykninger er der taget hensyn til søen, således at dens tilstand ikke ændres.

Matr. nr. 9b, 13m og 20g udgør en samlet fast ejendom i landzone. De nye grunde er omgivet af følgende bebyggelser: Mod nord Stolelyngen 15, mod øst Stolelyngen 18, mod syd Stolelyngen 16 og mod vest Kai Hoffmannsvej 8 og Stolelyngen 7. Der er således bebyggelser til alle sider, hvorfor udstykningen kan anses for at være en "huludfyldning", hvor der er praksis for en lempeligere administrations af planloven.

Begge grunde er omfattet af skovbyggelinie, men der er i forvejen mange bygninger indenfor denne. Derfor anmodes der også om en principiltilkendegivelse af at grundene må bebygges.

For at den kommende bebyggelse ikke skal virke dominerende påtænkes begge grunde pålagt en servitut om at bygninger maksimalt må være i 1½ plan.

Området er kloakeret, hvilket også er et af de forhold der skal tages i betragtning ved tilladelse til bebyggelse i landzone efter planlovens § 35.

Der er ingen lokalplan for ejendommen. Ifølge kommuneplanen må området anvendes til helårsboliger. Det ansøgte er således i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der anmodes om en velvillig behandling af sagen.



LANDINSPEKTØRFIRMAET **HYLDEGAARD**
FREDERIKSBORGVEJ 42 3450 ALLERØD
E.mail:post@hyldegaard.dk www.hyldegaard.dk

v/ CARSTEN SALLING
BANK: 2268 4373 315732
SE.NR.: DK 26 12 37 55
FAX: 48 14 00 23
TLF: 48 17 31 70

Såfremt der er behov for yderligere oplysninger, står jeg til disposition.

Med venlig hilsen

Carsten Salling

./ Bilag

Bilag: 8.1. Dispensation for bebyggelse i beplantningsområde

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 39837/14

Allerød Kommune
ATT.: Planchef Poul Rasmussen
Bjarkesvej 2
3450 Allerød



Motivation for byggelinje dispensation Bjarkesvej 3, 3450 Allerød

I forbindelse med ønsket om øget kundefokus fra Ferrari Italien, er det blevet besluttet at indføre øgede krav om eksklusiv profilering af Ferrari. I denne forbindelse har Formula Automobile behov for ekstra plads til at opfylde de nye kvalitative krav fra Ferrari til glæde for alle besøgende og den fortsatte succes for Ferrari Danmark.

Vi har igangsat en screening af byggemuligheder uden for kommunen for at kunne opfylde de nye krav fra Ferrari, men ønsker også at undersøge, om der kan findes en god løsning på den eksisterende matrikel.

Løsning A)

Der gives dispensation for byggelinje på nord siden mod Kollerødvej og P-plads bibeholdes på Bjarkesvej 3.

Løsning B)

Der bygges ud til byggelinje på Bjarkesvej og parkeringsplads flyttes til det grønne areal på vest siden mod Kollerødvej – dette kan ske uden dispensation men giver ikke den bedste funktionelle planløsning for kunder og ansatte.

Der søges herefter dispensation til gennemførelse af løsningsforslag A jævnfør vedhæftede tegninger idet vi vurderer løsningen tilgodeser en funktionel planløsning for Formula Automobile A/S samt en æstetisk bedre løsning end løsning B, til glæde for kunder, naboer og gæster ankomende til kommunen. Tegningerne angiver ny ønsket byggelinje, men skal tages med forbehold for det endelige arkitektoniske udtryk.

Vi ser frem til et positivt svar på henvendelsen og står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger og dokumentation.

Med venlig hilsen

Peter Böckel

Adm. Direktør
Den 14. maj 2014



CVR. nr. 2618 1992
DKK Konto: 4183-3617596393
IBAN DKK: DK9030003617596393
EUR Konto: 4183-3617719223
IBAN EUR: DK1330003617719223
SWIFT: DABADKKK

Formula Automobile AS
Bjarkesvej 3
DK-3450 Allerød
Tel. +45 7023 0901
Fax. +45 7023 0902
www.formulaauto.dk

Bilag: 8.2. Skitse til tilbygning

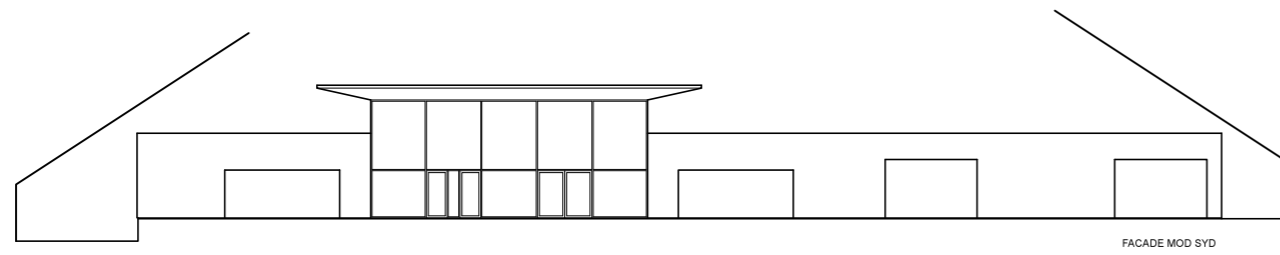
Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

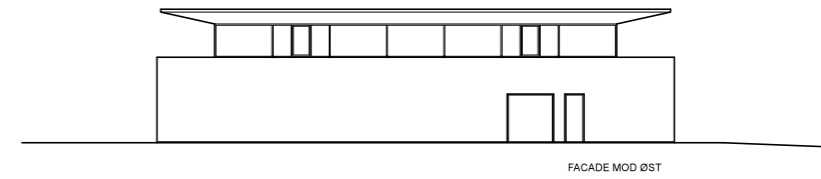
Adgang: Åben

Bilagsnr: 39841/14

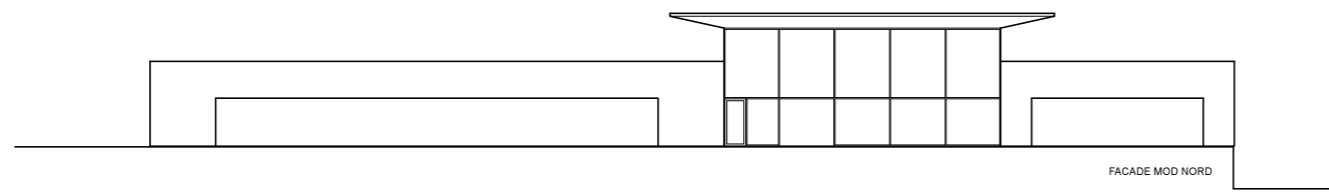
FORMULA AUTOMOBILE
MODIFICATION OF CORPORATE HEADQUARTERS
MAY - 2014



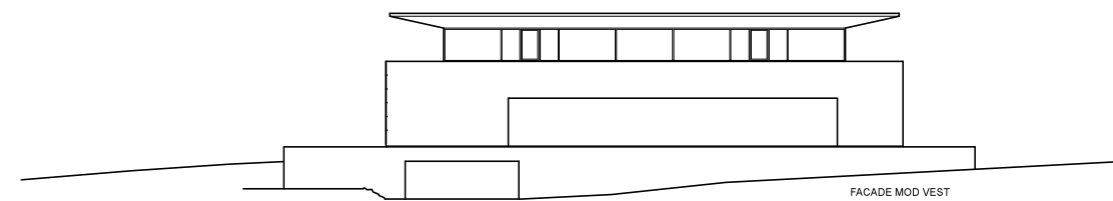
FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST

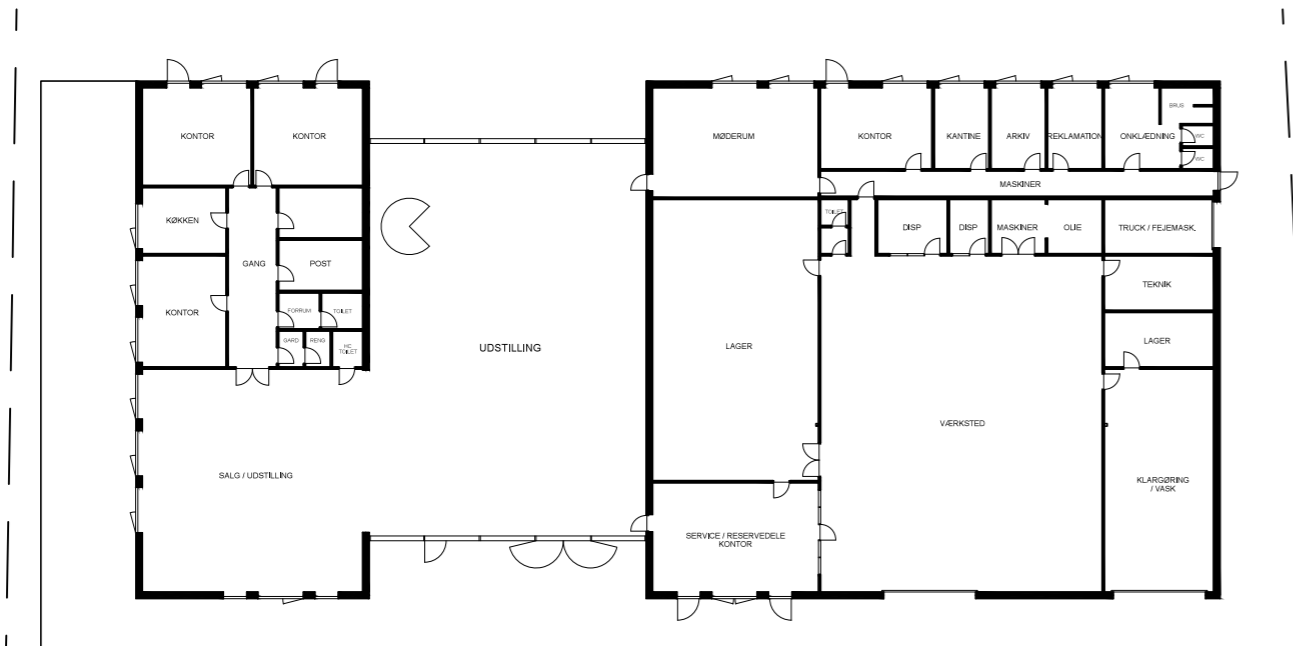


FACADE MOD NORD

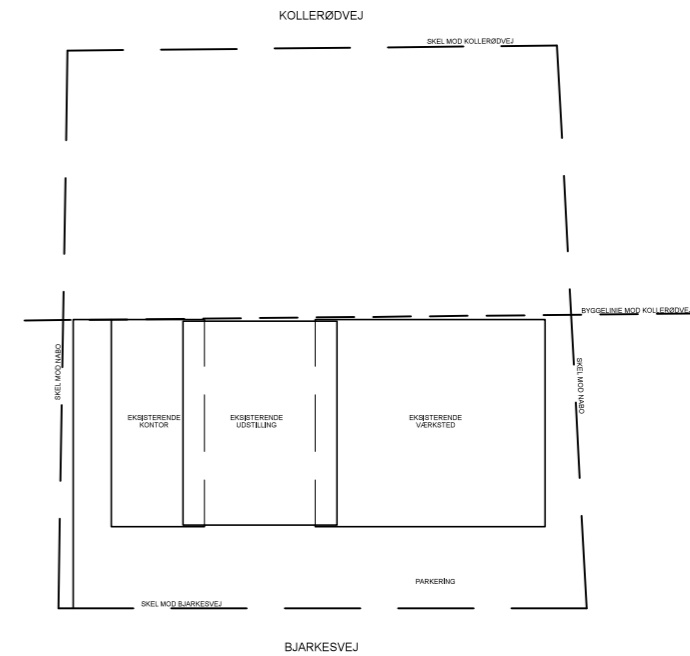


FACADE MOD VEST

FACADER - 1:400
EKSISTERENDE FORHOLD



PLANTEGNING - 1:400
EKSISTERENDE FORHOLD



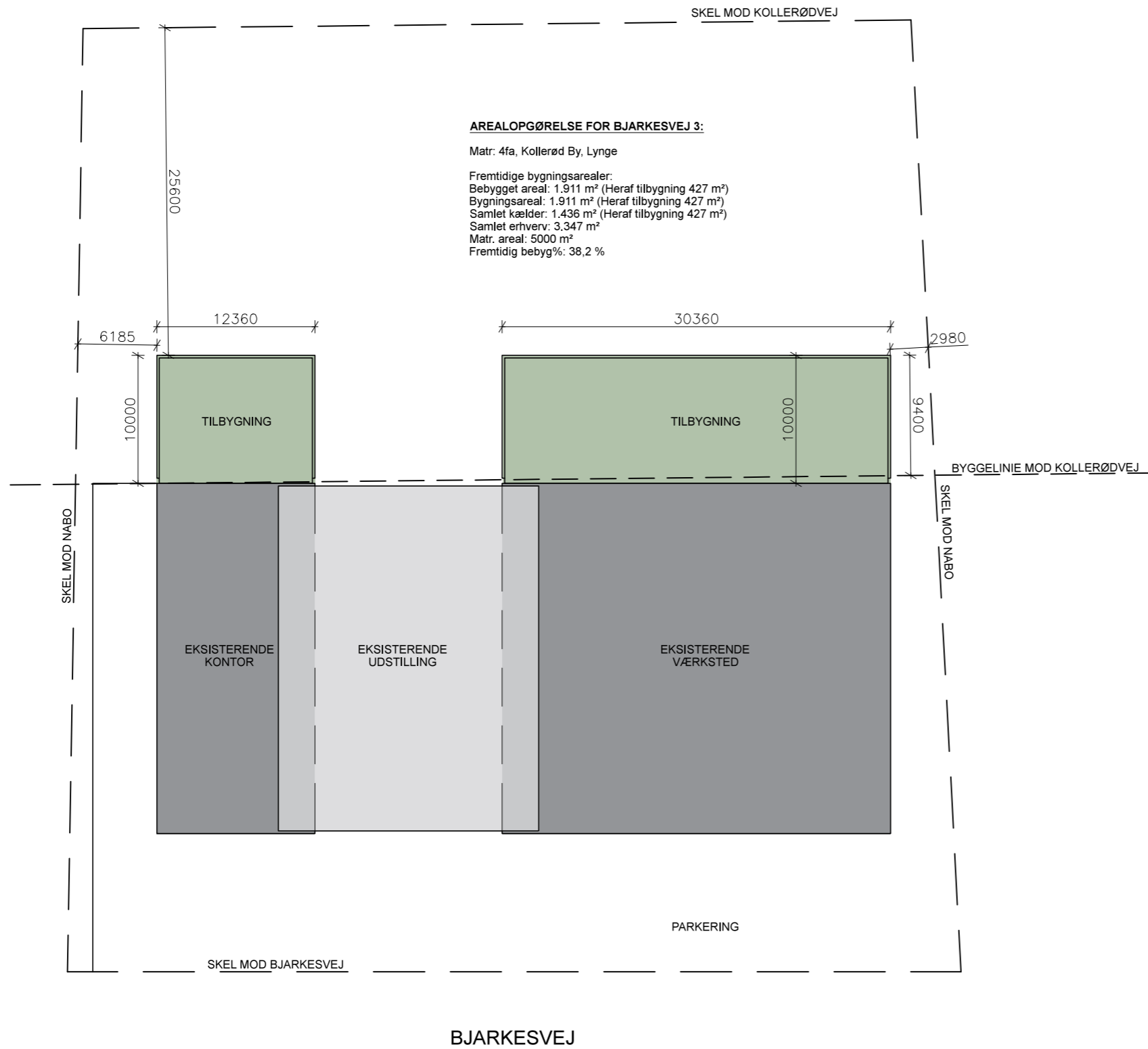
SITUATIONSPLAN - 1:1000
EKSISTERENDE FORHOLD

ROBERT ØRN
architect

SAG: BJARKESVEJ 3
MATR.NR.: 4fa, Kollerød By, Lyng
EMNE: Eksisterende forhold.
DATO: 12.05.2014
MÅL: 1:400 / 1:1000
TEGNER: robert@robertorn.com

Tegnstue v/ Robert Ørn Arnarson - Gammel Strandvej 20, 2990 Nivå.

KOLLERØDVEJ



BJARKESVEJ

**ROBERT
ØRN**
architect

SAG: BJARKESVEJ 3
 MATR.NR.: 4fa, Kollerød By, Lyngø
 EMNE: Situationsplan. Fremtidige forhold.
 DATO: 12.05.2014
 MÅL: 1:400
 TEGNER: robert@robertorn.com

Tegnestue v/ Robert Ørn Arnarson - Gammel Strandvej 20, 2990 Nivå.

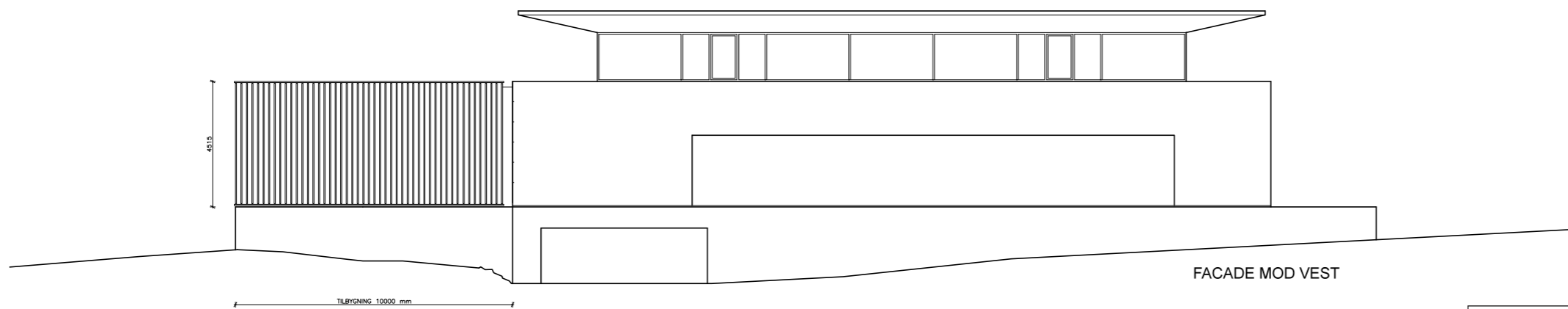
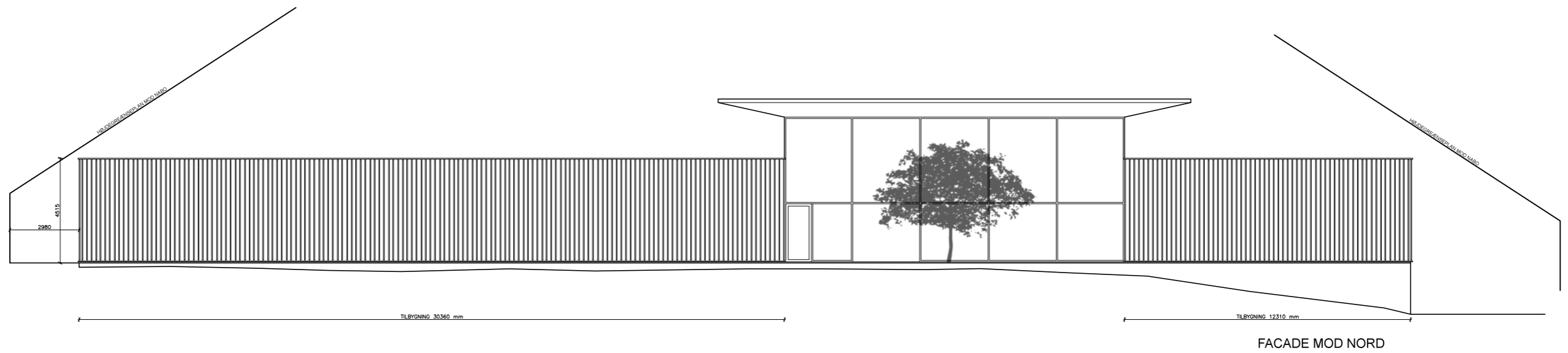
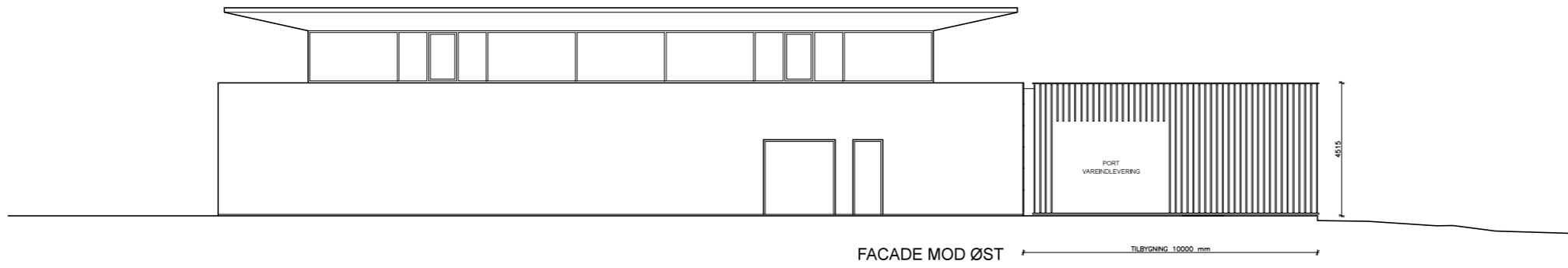


PARKERING

SKEL MOD BJARKESVEJ

**ROBERT
ØRN**
architect

SAG: BJARKESVEJ 3
MATR.NR.: 4fa, Kollerød By, Lyngge
EMNE: Plantegning. Fremtidige forhold.
DATO: 12.05.2014
MÅL: 1:200
TEGNER: robert@robertorn.com
 Tegnestue v/ Robert Ørn Arnarson - Gammel Strandvej 20, 2990 Nivå.



**ROBERT
ØRN**
architect

SAG: BJARKESVEJ 3
 MATR.NR.: 4fa, Kollerød By, Lyng
 EMNE: Facader. Fremtidige forhold.
 DATO: 12.05.2014
 MÅL: 1:200
 TEGNER: robert@robertorn.com
 Tegnestue v/ Robert Ørn Arnarson - Gammel Strandvej 20, 2990 Nivå.



Bilag: 9.1. Kommuneplantillæg Boligområde ved Gladgården.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 22245/14

Kommuneplantillæg nr. 1 for et boligområde ved Gladgården i Lyngø

Status Udkast

Høringen starter dd.mm.åååå

Høringen slutter dd.mm.åååå

Dato for vedtagelse

Dato for ikrafttræden

Baggrund Økonomiudvalget vedtog den 20. august 2013 at igangsætte lokalplanarbejdet for 10 nye almene boliger ved Gladgården i Lyngø. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde LU.B.06, som kun må anvendes til helårsboligformål (tæt-lav). Der må inden for rammeområdet bygges i en højde på op til 8,5 m og med en bebyggelsesprocenten på maks. 30 for området under ét. Det område, hvor de 10 nye boliger påtænkes opført, er i henhold til rammebestemmelserne udpeget til fælles rekreativt areal, som skal friholdes for bebyggelse.

Formål Formålet med kommuneplantillæg nr. 1 er at justere afgrænsningen af de fælles rekreative arealer, således at lokalplanen for de 10 almene boliger kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen.

Indhold I kommuneplantillægget justeres ramme LU.B.06 mht. udpegningen af de fælles rekreative arealer. Øvrige bestemmelser fastholdes uændret.

Miljøvurdering Allerød Kommune har på baggrund af en miljøvurderingsscreening vurderet, at lokalplan 3-308A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 1 ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planerne. Begrundelsen findes i, at planerne omfatter en ændret anvendelse af et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket væsentligt af planen.

Følgende rammeområde ændres ved tillæggets endelige vedtagelse:

LU.B.06 Boligområde ved Gladgård

Nuværende rammebestemmelser:

LU.B.06 Boligområde ved Gladgård

Plannummer	LU.B.06
Plannavn	Boligområde ved Gladgård
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Tæt lav



Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Desuden gives der mulighed for etablering af samkørselsplads.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Lynge-Uggeløse
Bebyggelsesprocent	30 %
Bebyggelsesprocent af	Rammeområdet under ét
Max. bygningshøjde	8,5 m
Bæredygtigt byggeri	Nyt byggeri må kun opføres som lavenergibebyggelse.
Rekreative arealer	De med mørk grønt skraverede arealer på kortet udlægges til fælles rekreative områder og skal friholdes for bebyggelse.
Støj	Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Rammebestemmelserne ændres til følgende ved tillæggets endelige vedtagelse:

LU.B.06 Boligområde ved Gladgård

Plannummer	LU.B.06
Plannavn	Boligområde ved Gladgård
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Tæt lav



Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Desuden gives der mulighed for etablering af samkørselsplads.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Lynge-Uggeløse
Bebyggelsesprocent	30 %
Bebyggelsesprocent af	Rammeområdet under ét
Max. bygningshøjde	8,5 m
Bæredygtigt byggeri	Nyt byggeri må kun opføres som lavenergibebyggelse.
Rekreative arealer	De med mørk grønt skraverede arealer på kortet udlægges til fælles rekreative områder og skal friholdes for bebyggelse.
Støj	Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Bilag: 9.2. Lokalplanforslag 3-308 A

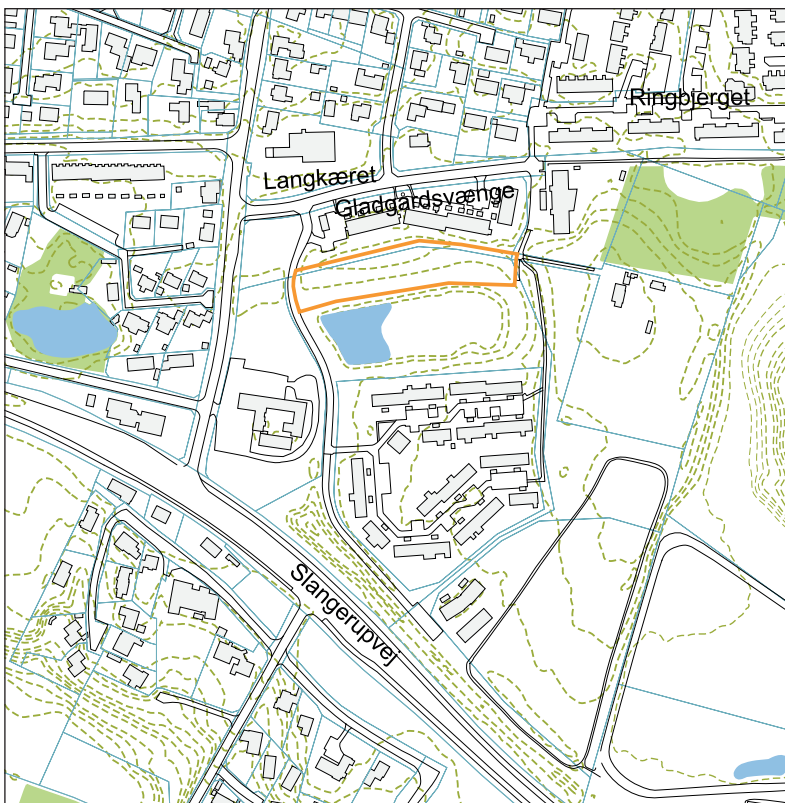
Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 34837/14

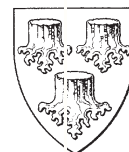
FORSLAG



BOLIGOMRÅDE VED GLADGÅRDEN I LYNGBY

Lokalplan 3-308 A

2014



FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	11
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	11
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	14
Baggrund for og formål med lokalplanen	14
Eksisterende forhold	15
Lokalplanområdets beliggenhed	15
Lokalplanens indhold	19
Forsyning	21
Vand	21
Spildevand	21
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	22
Fingerplan 2013	22
Allerød Kommuneplan	22
Allerød Spildevandsplan	23
Museumsloven	24
Miljøbeskyttelse	25
MILJØVURDERING	26
BILAG	
Illustrationer	35
Matrikelkort - Eksisterende kort	38
Teknisk kort	39

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.

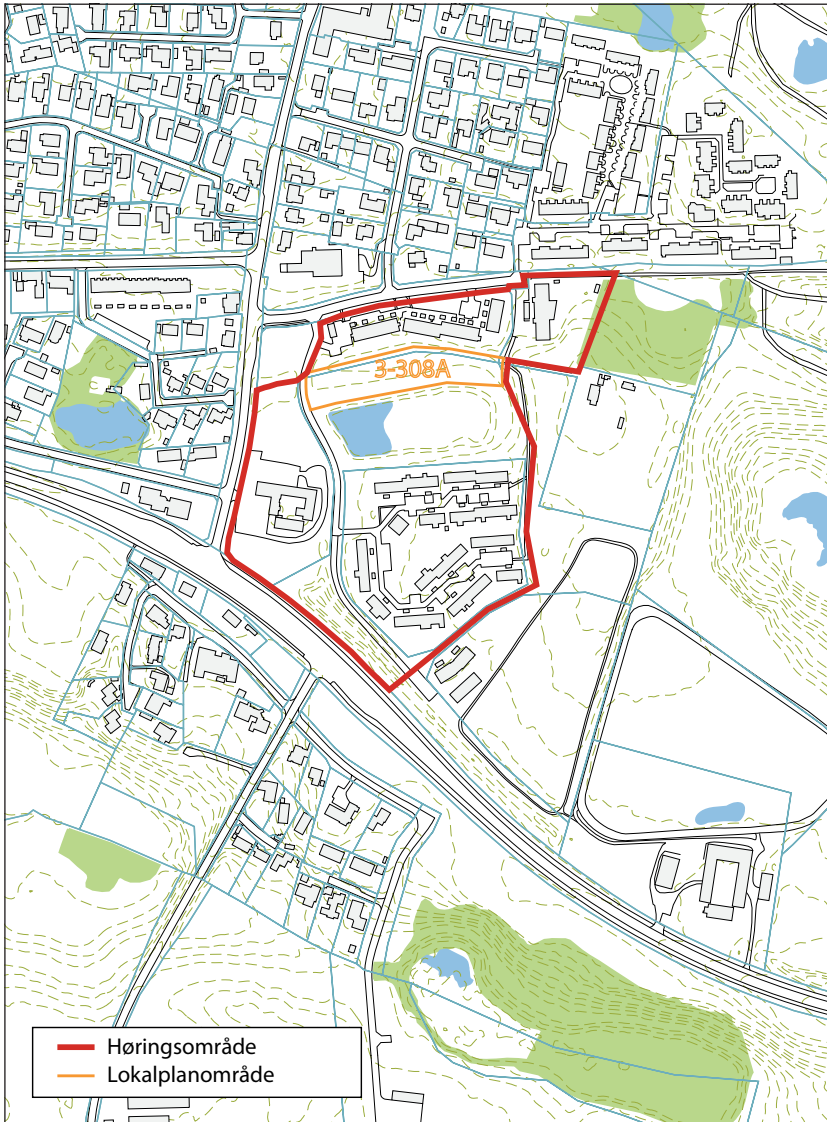
Hvordan er fremgangsmåden?

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.

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på nedenstående kort.



Høringsområde

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.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanen kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, www.alleroed.dk og kort.plansystem.dk.

Forslaget kan også ses i den normale åbningstid på følgende steder:

Rådhuset i Borgerportalen,
Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Forvaltningens Plan og Byg på tlf. 48100100.

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **12 uger fra mandag den 5. maj 2014 til mandag den 28. juli 2014.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest mandag den 28. juli 2014.**

Allerød Kommune

**Bjarkesvej 2
3450 Allerød**

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at der udlægges areal til ca. 10 rækkehuse, klyngehuse el. kædehuse som skal udformes så ressourceforbruget minimeres og bebyggelsen skal placeres med henblik på udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af anlæg til vedvarende energi
- at sikre at ny bebyggelse har et tidssvarende arkitektonisk udtryk som harmonerer med den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og farver
- at de fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende bevoksning.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 14dr Uggeløse by, Uggeløse.

En del af matrikel 14cæ er blevet udmatrikuleret og overført til matrikel 14 dr Uggeløse by, Uggeløse.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt lav helårsboligbebyggelse i maks. 2 etager i form af rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse.

3.2

Lokalplanområdet må endvidere anvendes til erhvervsformål som indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

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

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.
- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

3.3

Bortset fra byggefelterne A og B, se kortbilag 2, skal lokalplanområdet henligge som åbent parkområde med mindre træer, buske og større træer. I lokalplanområdet må anlægges mindre legepladser.

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med kortbilag 2. Ved yderligere udstykning må der ikke fremkomme grunde under 200 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal etableres fra Gladgårdsvænge som vist på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges areal til veje, stier og vendeplads med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

Adgangsvej A - A udlægges i en bredde af 5 m.

Stierne a-a og b-b anlægges med fast belægning.

Boligbebyggelsen skal deles af minimum en sti (c-c eller d-d) fra adgangsvej A - A til stien e-e langs vådområdet. I princippet som vist på kortbilag 2 og illustrationsplan s. 35.

Stierne c-c, d-d og e-e anlægges som en græsslået sti. Stien e-e anlægges i en bredde af 2,5 m. Se kortbilag 2.

5.3

Der skal som minimum anlægges 1 1/2 parkeringsplads til hver bolig. Derudover skal der anlægges 1 handicap parkeringsplads til en almindelig bil og 1 handicapparkeringsplads til en kassebil til fælles brug i lokalplanområdet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

I lokalplanområdet gælder at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

6.2

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

6.3

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antennekabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

6.4

Udendørs belysning på bygning eller i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for øvrige beboere.

6.5

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

Note til § 5:

Veje, stier og parkering indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færdes", april 1995.

Note til § 5.2:

Den endelige udformning af veje, stier og parkering fastlægges i projekteringsfasen.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Boligbebyggelsen i lokalplanområdet skal placeres inden for de angivne byggefelter A og B på kortbilag 2, og skal i princippet placeres som vist på illustrationsplan på s. 35.

Boligbebyggelsen skal placeres med henblik på udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af anlæg til vedvarende energi.

Den samlede boligbebyggelse må maks. udgøre 900 m².

Der må opføres udhuse og sekundære bygninger som maks. må udgøre 10 m² pr. bolig, og som ikke medregnes i den samlede boligbebyggelse på 900 m².

7.2

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

Udhuse og sekundære bygninger må gives en maksimal højde på 5 m inden for de angivne byggefelter A og B som vist på kortbilag 2.

7.3

Beboelsesbygninger må højst opføres i to etager.

7.4

Taghældning på beboelsesbygninger skal udformes med en hældning på minimum 5 grader og maksimum 50 grader.

7.5

Der må ikke etableres opholdsarealer og lignende på bygningers tage.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Beboelsesbygningernes facader skal opføres med lyse teglsten som skal fremstå i blank mur og/eller træ, som skal fremstå med sit naturlige udseende. Der må ikke males med farver, der dækker træets naturlige udtryk. Mindre områder må fremstå i andre materialer.

Note:

Bygningsreglementets krav til boligrum ved skrående terræn skal være opfyldt.

Note:

Ved blank mur forstås en teglstensmur uden overfladebehandling som f.eks. filtsning, pudsnings, berapning, vandskuring, sækkeskuring, maling o.l.

Ny bebyggelse skal have et tidssvarende arkitektonisk udtryk som harmonerer med den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og farver.

8.2

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra vinduer og i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Dog må anlæg ikke medføre gener i form af blænding og lign. for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.3

Anlæg til vedvarende energi skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk, som skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur.

8.4

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Alt areal som ikke udlægges til vej-, sti-, parkeringsareal skal betragtes som fællesareal. Der kan udlægges en forhav til hver boenhed, denne skal betragtes som tilhørende den enkelte bolig.

I lokalplanområdet må anlægges mindre legepladser.

9.2

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af bebyggelse, veje og kloakker. Eksisterende terræn skal så vidt muligt bevares, hvorfor der kun må terrænreguleres med +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

9.3

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede biler, campingvogne og lignende.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

9.4

Ubebyggede fællesarealer, der ikke befæstes eller beplantes, skal tilsåes med græs.

9.5

Området mellem boligbebyggelsens sydlige facade og stien e-e skal friholdes for beplantning. Se kortbilag 2.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1-5.3.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand til eksisterende regnvandsledning.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 3-308A Boligområde ved Gladgården i Lyngø ophæves følgende lokalplan for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan nr. 308 for et boligområde ved Gladgården i Lyngø vedtaget den 19. juni 1991.

Note:

Af hensyn til brandvæsenets redningsarbejde skal brandvæsenet kunne holde maksimalt 40 m fra indgangsdøren. Endvidere må beplantning ikke hindre brandvæsenets redningsarbejde ved redningsåbninger.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

12.2

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

12.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

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

12.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 24.4 2014.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endelig af Allerød Byråd, den **x. x** 2014.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den **x.x** 2014.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrunden for at erstatte en del af lokalplan 308 for et boligområde ved Gladgården i Lynges med en ny lokalplan er et ønske fra Lynges - Uggeløse Boligforening om at give mulighed for opførelse af op til 10 almene boliger. Arealet er beliggende mellem et beplantningsbælte, som er en tidligere allé med adgang til Troldhøj og søen nord for den eksisterende rækkehusbebyggelse Gladgårdsvænge.

I den eksisterende lokalplan 308 for et boligområde ved Gladgården i Lynges og i Allerød Kommuneplan lokalplanrammer er arealet udlagt til fælles friareal, som ikke må bebygges, men skal henligge åbent tilgængeligt for de omkringboende. Der skal udarbejdes kommuneplantillæg, da den nye lokalplan skal give mulighed for boligbebyggelse.

Arealet ejes af Lynges - Uggeløse Boligforening, og er i sin tid erhvervet sammen med arealet til den eksisterende rækkehusbebyggelse Gladgårdsvænge i området.

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt lav helårsboligbebyggelse i maks. 2 etager i form af rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse samt erhvervsformål.

Der skal udlægges areal til cirka 10 rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse som skal udformes så ressourceforbruget minimeres og boligbebyggelsen skal placeres med henblik på udnyttelse af passiv solvarme og opsætning af anlæg til vedvarende energi.

Den samlede boligbebyggelse må udgøre maks. 900 m² og skal placeres inden for de angivne byggefelter A og B på kortbilag 2, og skal i princippet placeres som vist på illustrationsplan på s. 35.

Lynges - Uggeløse Boligforening vil, hvis lokalplanen bliver endelig vedtaget, udskrive konkurrence for den nye boligbebyggelse i lokalplanområdet. Den nye boligbebyggelse skal have et tidssvarende arkitektonisk udtryk som harmonerer med den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og farver. Hensigten er ikke at den nye boligbebyggelse skal ligne den eksisterende boligbebyggelse,

da ønsket er et mere moderne tidsvarende udtryk, men at boligbebyggelsen ikke kommer til at have et arkitektonisk udtryk, som er alt for forskelligt fra den eksisterende boligbebyggelse. Illustrationerne på s. 35 - 38 er tegnet af tegnestuen November Arkitekter. Det tilsigtes at den nye boligbebyggelse vil få et tilsvarende arkitektonisk udtryk som er vist på illustrationerne på s. 35 - 38.

Endvidere skal de fælles friarealer bevares under hensyntagen til eksisterende bevoksning.

Matrikelskellet til matrikel 14dr Uggeløse by, Uggeløse flyttes cirka 5 m mod nord fra matrikel 14cæ Uggeløse by, Uggeløse, således at en vejforbindelse på 5 m kan etableres fra Gladgårdsvænge. Det betyder at både den tidligere allé med træer og den eksisterende sti nedlægges, dog at enkelte træer kan blive bevaret.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Lynges syd-øst kvarteret og beliggende ca. 200 m nord for Slangstrupvej og ca. 50 m fra Hillerødvej. Lynges Bibliotek, Lyngeshus og Lynges Bytorv med butikker ved Hillerødvej ligger tættest på lokalplanområdet med en afstand af ca. 350 m. Derudover ligger der et mindre område med butikker og servicevirksomheder ved Lynghøjvej ca. 700 m fra lokalplanområdet. Lynges Kirke, Lynges skole, daginstitutioner, Maglebjergskolen, Lynges skole, Lynges hallerne og Lynges Stadion ligger ca. 1 km nord for lokalplanområdet. Adgangen til området sker fra Gladgårdsvænge. Der er gang- og cykelstier i området, hvor der er etableret stiforbindelse til bl.a. Lynges Skole, Lynges Bytorv og til de rekreative områder øst og syd for området, og som de nye stier i lokalplanområdet bliver forbundet med.

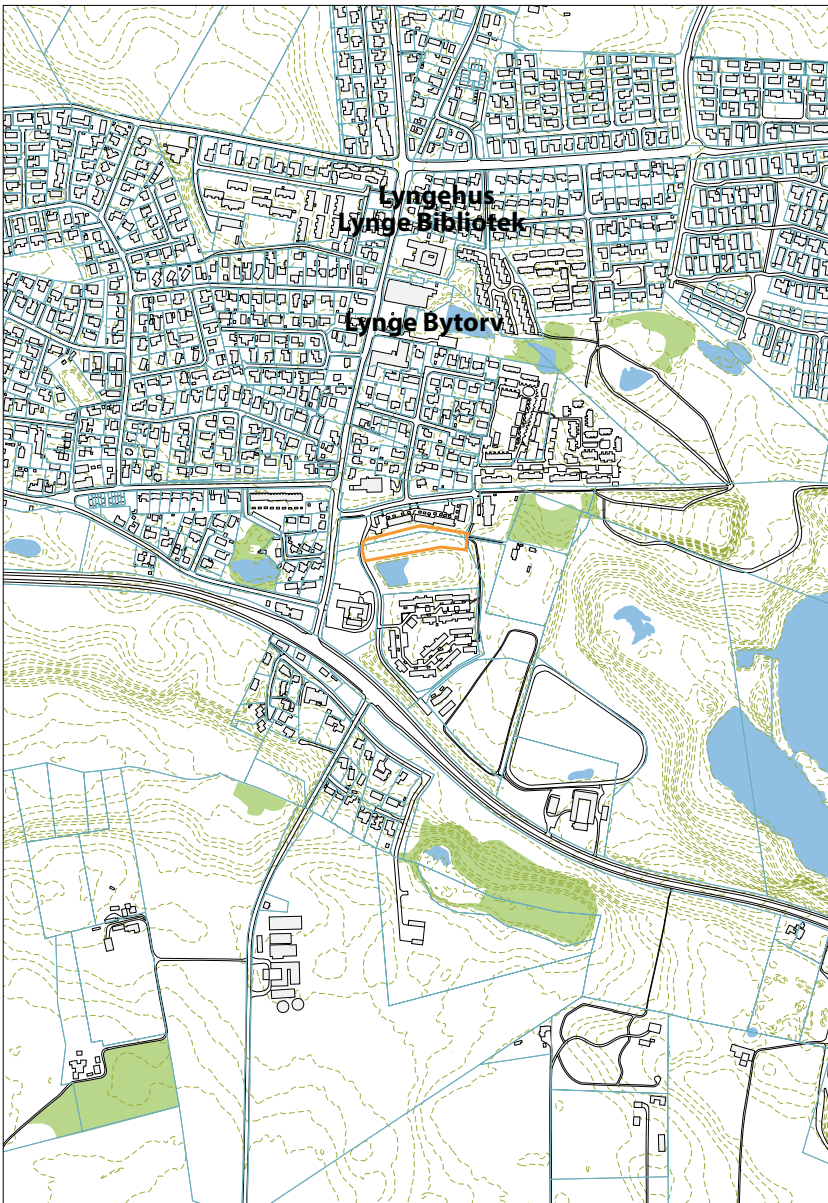
Øvre Mølleådal er beliggende ca. 1,5 - 4 km syd for lokalplanområdet. Øst for området ligger grusgrave og Vassingerød Erhvervsområde.



Både den tidligere allé med træer, som ses til venstre, og den eksisterende sti på billedet nedlægges.



Der er gang- og cykelstier i området, hvor der er etableret stiforbindelse til bl.a. Lynges Skole, Lynges Bytorv og til de rekreative områder øst og syd for området, og som de nye stier i lokalplanområdet bliver forbundet med.



Lokalplanområdet er beliggende ved Lyngby bibliotek, Lyngbyhus og Lyngby Bytorv med butikker ved Hillerødvej med en afstand af ca. 350 m.

Lokalplanområdet udgør ca. 5600 m².

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

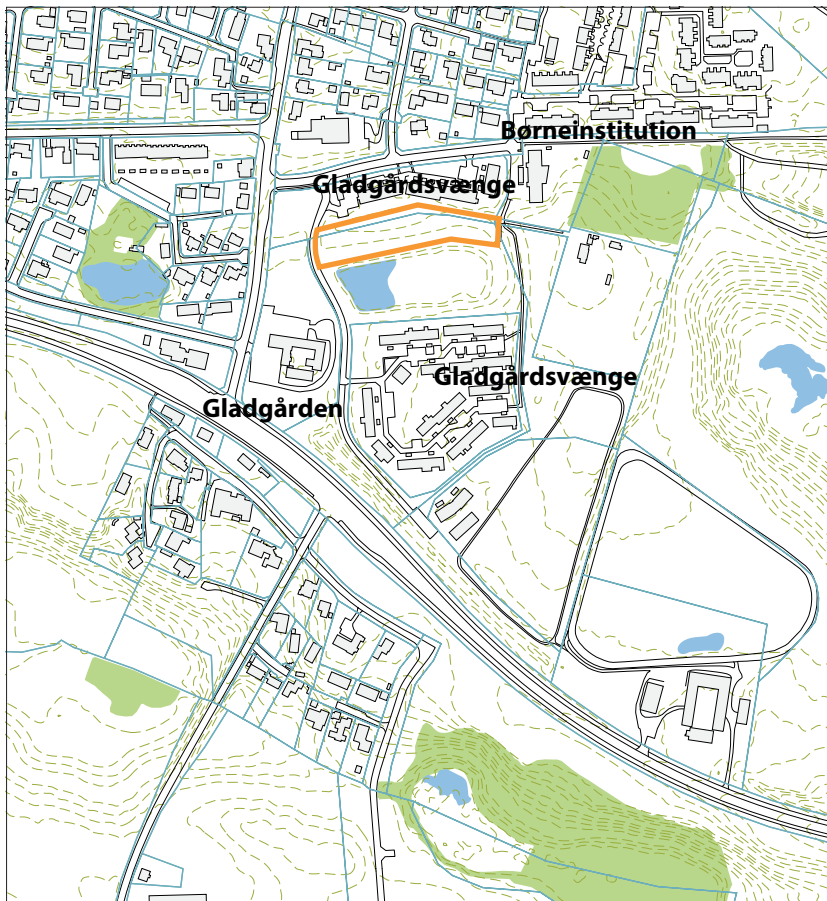
Omgivelser

Lokalplanområdet er omgivet af tæt lav boligbebyggelse og et grønt rekreativt fællesområde. Selve lokalplanområdet er i dag en del af det fælles grønne rekreative område. Nord og øst for lokalplanområdet ligger tæt lav boligbebyggelse, som tilhører Lyngby-Uggeløse Boligforening og som lokalplanområdet også tilhører. I en afstand af ca. 10 m syd fra byggefelt A og B, se s. 35 og kortbilag 2, ligger et vådområde med træbeplantning, som består af sø og mose, og er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vådområdet ligger uden for lokalplanen. Nordøst for lokalplanområdet ligger børneinstitutionen Lyngby Børnehus,



Kig ind på søen fra Langkæret.

som vil blive forbundet af et stinet med adgang til vej A-A, se kortbilag 2, fra lokalplanområdet. Stierne i lokalplanområdet er forbundet med et hovedstinet i området. Gladgården ligger sydvest for lokalplanområdet og bruges til offentlige formål, så som genbrugsplads for spejderne Spildopmagerne.



Lokalplanområdet er omgivet af tæt lav boligbebyggelse og et rekreativt fællesområde.

Historisk baggrund

Lokalplanområdet ved Gladgårdsvænge var en del af lokalplan nr. 308 For et boligområde ved Gladgården i Lyngby vedtaget den 19. juni 1991. Lokalplanen omfatter et større område, som omfatter området fra Langkæret og alleén mod Troldhøj i nord, til Slangerupvej mod syd, og Hillerødvejen mod vest, og til Julemosegård mod øst. Hovedformålet med lokalplanen er at sikre arealer til nye tæt lave boligområder beliggende i et grønt område, og derudover udlægger lokalplanen den eksisterende bebyggelse Gladgården til offentlige formål, således at de nuværende funktioner (Spildopmagerne) bevares. Der udover er hensigten med lokalplanen at udlægge en del af området til fælles rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse. Hovedparten af boligområdet var beliggende i landzone og blev ved lokalplanens vedtagelse d. 19. juni 1991 overført til byzone.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af den nye Lokalplan 3-308A Boligområde ved Gladgården i Lynge ophæves den del, der er omfattet af Lokalplan nr. 308 for et Boligområde ved Gladgården i Lynge vedtaget den 19. juni 1991.

Områdets anvendelse

Området anvendes i dag som fælles rekreativt område for Lynge - Uggeløse Boligforening ved Gladgårdsvænge.

Infrastruktur

Lokalplanområdet er beliggende ved Gladgårdsvænge med indgang til området med stikvej tæt på Hillerødvej og Slangerupvej. Der er ca. 3,5 km afstand til Hillerød Motervej fra lokalplanområdet.

Udbygges lokalplanområdet udlægges vejareal med indkørsel fra Gladgårdsvænge.

Der etableres stinet i lokalplanområdet, se på kortbilag 2 og s. 35, som bliver forbundet med et hovedstinet i området bestående af offentlige gang- og cykelstier. Cykelruten er anlagt gennem Lynge/Uggeløse

Lokalplanområdet betjenes af buslinjer fra henholdsvis Hillerødvej og Slangerupvej med ca. 150 m til nærmeste stoppested.

Lillerød bymidte og Allerød station ligger ca. 5,5 m nordøst fra lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Søen er beliggende cirka 3 m syd for lokalplanområdet og er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søen. Det vil sige at der ikke må udsættes fisk eller andre dyr i søen, etableres springvand, terrasser, andehuse i søerne eller ændres på brinkernes udformning uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse og kædehuse.

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Boligbebyggelsen skal placeres inden for de angivne byggefelt A og B, se kortbilag 2. Boligbebyggelsen skal i princippet placeres som vist på ovennævnte illustrationsplan. Den samlede boligbebyggelse må maks. udgøre 900 m² fordelt på cirka 10 boliger. Lokalplanområdet er afgrænset af et nyt vejudlæg vej A-A i lokalplanområdets nordlige del og et 4 m bredt servitutareal omkring en regnvandsledning, som ikke må bebygges, i lokalplanområdets sydlige del, se kortbilag 2. Derudover skal der gives plads til parkering og forhaver mod vej A-A. Dette medfører at der er to byggefelt på i alt ca. 1600 m². Udhuse og sekundære bygninger må udgøre op til 10 m² og medregnes ikke i den samlede boligbebyggelse på 900 m². Endvidere må udhuse være en integreret del af boligen. Lyng - Uggeløse Boligforening har udtrykt ønske om, at der til boligerne indtegnes en stor altan mod syd og gerne med overdækning. Der er ikke indskrevet nogen lokalplanbestemmelser herom, dog bortset fra at der ikke må etableres opholdsarealer på taget af hensyn til indbliksgener hos naboer. Beboelsesbygninger må højst opføres i to etager med en maks. højde på 8,5 m, hvilket er i overensstemmelse med Allerød kommunes kommuneplanrammer for lokalplaner. Udhuse og sekundære bygninger må være op til 5 m og skal placeres inden for de to byggefelt A og B, se kortbilag 2. Taghældningen på beboelsesbygninger skal udformes med hældning på minimum 5 grader og maksimum 50 grader.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Beboelsesbygningernes facader skal opføres med lyse teglsten som skal fremstå i blank mur og eller træ, som skal fremstå med sit naturlige udseende. Der må ikke males med farver, der dækker træets naturlige udtryk. Mindre områder må fremstå i andre materialer.

Anlæg til vedvarende energi skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk, som skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur. Anlæg til vedvarende energi skal

være en samlet del af bebyggelsen, både for at være i overensstemmelse med bygningens arkitektur, men også for at undgå at solfangeranlæg og solpaneler bliver opsat tilfældigt og dermed bliver skæmmende for bebyggelsen. Endvidere vil det være en arkitektonisk styrke for boligbebyggelsen med et fælles arkitektonisk helhedsudtryk med hensyn til solfangeranlæg og solpaneler på boligbebyggelsen

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes med stikvej fra Gladgårdsvænge. Udenfor lokalplanområdet skal eksisterende veje opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed.

Der er skal etableres stier i lokalplanområdet, som bliver forbundet med et større hovedstinet i området.

Som betingelse for ibrugtagen af bebyggelsen skal parkeringspladser og handicapparkering være anlagt.

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Uggeløse Vandværk I/S

Spildevand

I denne lokalplan skal håndtering af regn- og spildevand fortsat være separat kloakering med henholdsvis en regnvandsledning og en spildevandsledning. De nye boligbebyggelser skal tilsluttes den eksisterende lokale regnvandsledning og spildevandsledning.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer for Allerød Kommune, hvilket er tilgængeligt på Allerød Kommunes hjemmeside.

FORHOLD TIL ANDEN

PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet lokalplanen ikke omfatter intensive byfunktioner, og idet bebyggelsen tilpasses den eksisterende bebyggelse og de nærmeste omgivelser.

Allerød Kommuneplan

Boligområderne i Lyng-Uggeløse er helt overvejende bebygget med åben lav bebyggelse, der er dog også enkelte rækkehusområder og lignende tæt lav bebyggelse.

Rammer for lokalplaner

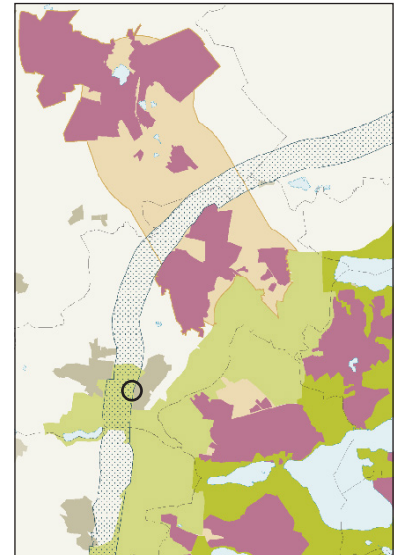
Lokalplanområdet indgår i rammen LU.B.06 Boligområde ved Gladgård. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

I kommuneplanens lokalplanrammer må bebyggelsesprocenten højst være 30 for det samlede rammeområde under et.

I kommuneplanens lokalplanrammer er den maksimale bygningshøjde 8,5 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.

Det skal endvidere sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjniveau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.



*Fingerplan 2013.
Lokalplanområdet er
beliggende i Lyng sydvest for
Lillerød bymidte.*

I kommuneplanens lokalplanrammer er lokalplanområdet udlagt til fælles rekreative områder og skal friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende retningslinjer og rammer i Allerød Kommuneplan 2009-2021, eftersom at lokalplanområdet ikke længere er udlagt til fælles rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse, og der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg.

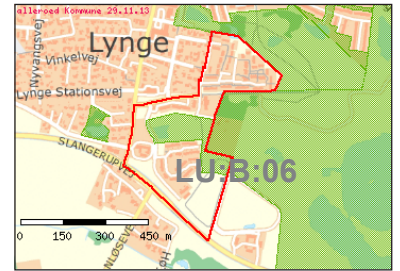
Kommuneplantillæg

Rammebestemmelserne ændres til følgende ved tillæggets

endelige vedtagelse:

LU.B.06 Boligområde ved Gladgård

Plannavn	Boligområde ved Gladgård
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Tæt lav
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Desuden gives der mulighed for etablering af samkørselsplads.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Lynge-Uggeløse
Bebyggelsesprocent	30 %
Bebyggelsesprocent af	Rammeområdet under ét
Max. bygningshøjde	8,5 m
Bæredygtigt byggeri	Nyt byggeri må kun opføres som lavenergibebyggelse.



Eksisterende rammeområde LU.B.06. Boligområde ved Gladgård.. Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområdets afgrænsning.



Rammebestemmelserne LU:B:06 justeres m.h.t. udpegningen af de fælles rekreative arealer. Øvrige bestemmelser fastholdes uændret.

Rekreative arealer	De med mørk grønt skraverede arealer på kortet udlægges til fælles rekreative områder og skal friholdes for bebyggelse.
Støj	Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakeret opland og er kloakeret efter separationsprincippet, hvor tagvand nedsives. Gennemførelsen af lokalplaner skal normalt ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan. I denne lokalplan skal håndtering af regn- og spildevand fortsat være separat kloakering med henholdsvis en regnvandsledning og en spildevandsledning. De nye boligbebyggelser skal tilsluttes den eksisterende lokale regnvandsledning og spildevandsledning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Det anbefales derfor at der ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Uggeløse Vandværk og er omfattet af enhver tids gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Allerød.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurenede arealer indenfor området. Jorden vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området er derfor ikke omfattet af områdeklassificering.

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen er eller ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren sikre at det øverste 50 cm's jordlag af det ubebyggede areal ikke

er forurennet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b.

Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses, jf. lovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Museumsloven

Forud for anlæg af boliger syd for det eksisterende vådområde har museet foretaget en arkæologisk undersøgelse i 1992. Denne afdækkede et gårdsanlæg fra jernalderen med flere huse, og ganske mange fine fund. Da indeværende areal ligger nord for samme vådområde, kan det ikke udelukkes, at der vil være andre gårdsanlæg fra jernalderen under mulden. Rent topografisk kan det desuden ikke udelukkes, at der ligeledes vil være andre perioder repræsenteret. Op gennem store dele af forhistorien placeres bebyggelsen og gravpladserne på forhøjningerne. På den baggrund skal der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse af arealet i god tid forud for anlægsarbejdet. Denne skal afgøre hvorvidt der er spor efter tidligere tider på arealet, såkaldt skjulte fortidsminder i lovens forstand. Eventuelle skjulte fortidsminder er beskyttede af museumslovens Kap 8, § 27, og nødudgravning vil være lovpåkrævet.

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Allerød Kommune skal underrette Nordsjællands Folkemuseum når der udstedes byggetilladelser jf. museumsloven, kapitel 8, § 24, stk. 1.

Skulle der endvidere under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Miljøbeskyttelse

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurderinger miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

Støjgrænserne er angivet som L_{den} , der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

- Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB
- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

Screening for miljøvurdering

- Forslag til lokalplan 3-308A Boligområde ved Gladgården i Lyngø

Økonomiudvalget vedtog den 21. maj 2013 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for boligbebyggelse ved Gladgårdsvænge, på baggrund af en henvendelse fra Uggeløse Boligforening, der ønsker at udstykke dele af området til maks. 10 almene boliger.

Lokalplanområdet udgør ca. 5600 m² og omfatter del af matr. nr. 14dr Uggeløse by, Uggeløse.

Lokalplan 3-308A Boligområde ved Gladgården i Lyngø har til formål at sikre, at der udlægges areal til tæt lav helårsboligbebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maks. 10 boligbebyggelser i maks. 2 etager i form af rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse med en maks. højde på 8 1/2 m samt erhvervsformål som almindeligvis udføres i beboelsesområder. Formålet med lokalplanen er endvidere at sikre, at ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området med hensyn til højde, materialer og farver, og samtidigt har et tidsvarende arkitektonisk udtryk som er i overensstemmelse med den arkitektoniske udformning af bebyggelsen.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gladgårdsvænge ad ny overkørsel. Vejen er en blind vej med vendeplads som forbindes af sti til Langkæret, der giver adgang til en børneinstitution.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg i forbindelse med at lokalplanområdet ikke længere er udlagt til fælles rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse, men skal anvendes til tæt lav helårsboligformål.

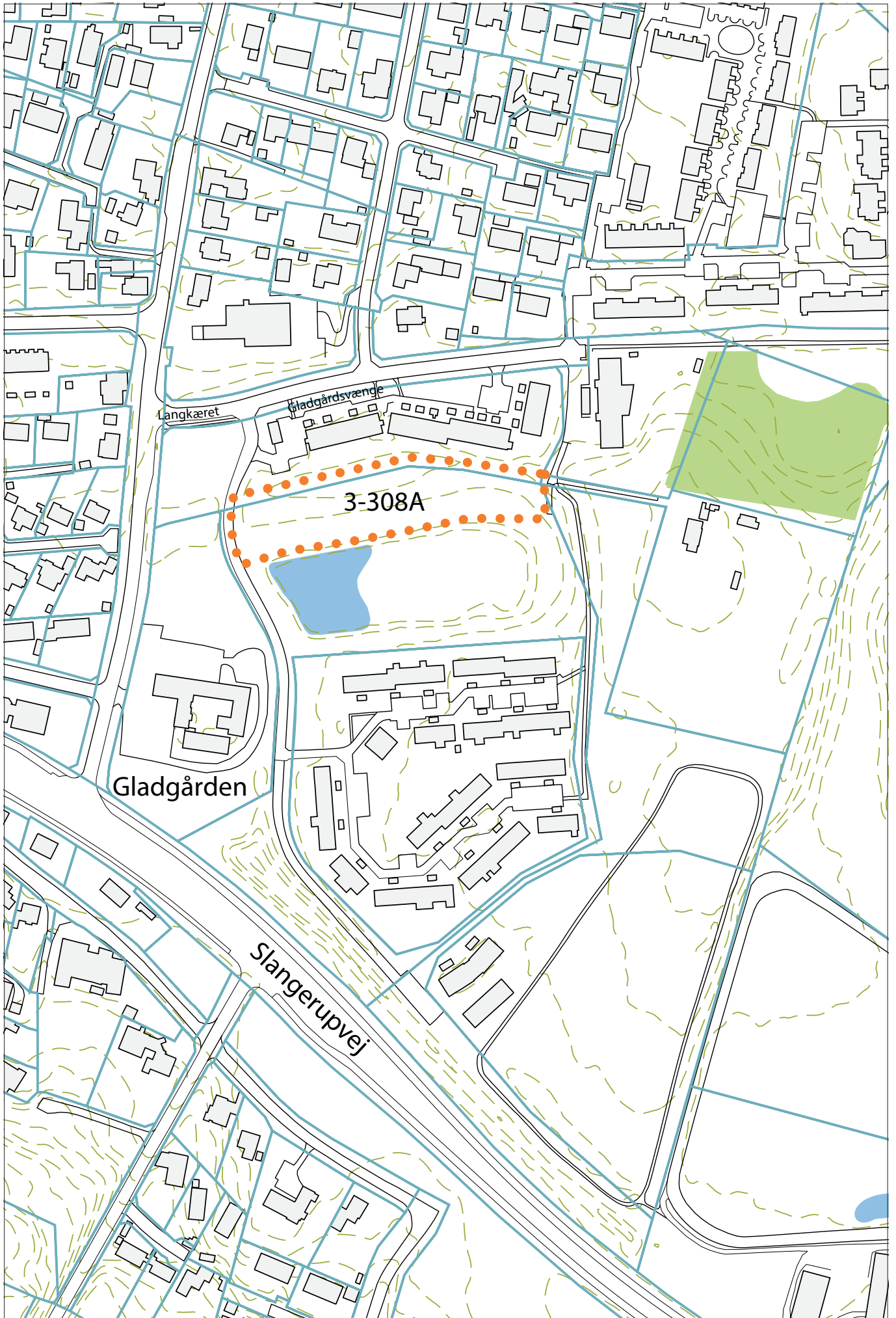
Miljøvurderingsscreening

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplan 3-308A foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 939 af 3. juli 2013). Se screeningsskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der fremgår af lovens bilag 4, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Det vurderes dog, at lokalplanen fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan. Planen vurderes derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 3 stk. 2, og der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planen må antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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



Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Planen vurderes omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lovens § 3 stk. 2, idet lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, Lokalplannr. 308 For et boligområde ved Gladgården i Lyngø . Der skal udarbejdes kommuneplantillæg til Allerød Kommuneplan 2013 - 2025. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende 1,5 - 4 km syd for lokalplanområdet.

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre positiv indvirkning	Mindre negativ indvirkning	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.	X				Lokalplanområdet er beliggende i Lynges med nær relation til Uggeløse og beliggende ca. 250 m nord for Slangerupvej. Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 10 boligbebyggelser i maks. 2 etager i form af rækkehuse, kædehuse eller klyngehuse med en maks. højde på 8 1/2 m samt erhvervsformål som almindeligvis udføres i beboelsesområder. Lokalplanområdet er beliggende i tæt lav boligbebyggelse ved Gladgårdsvej. De servicefunktioner i Lynges (Lynges Bibliotek, Lyngeshus, og Lynges Bytorv med butikker) som ligger tættest på lokalplanområdet ligger ved Hillerødvej med en afstand af ca. 350 m og et mindre område med butikker og servicevirksomheder ved Lyngesvej ca. 700 m fra lokalplanområdet. Der udover ligger Lynges Kirke, Lynges skole, daginstitutioner, Maglebjergskolen, Lynges skole, Lynges hallerne og Lynges Stadion nord for lokalplanområdet med en afstand af ca. 1 km. Boligbebyggelserne skaber ikke behov for yderligere servicefunktioner i området.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X				I henhold til kommuneplanens lokalplanrammer er lokalplanområdet udlagt til fælles rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse. Placeringen af 10 boligbebyggelser er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der muliggør anvendelse til tæt lav helårsboligformål. Ved den endelige vedtagelse offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 3-308A Boligområde ved Gladgården i Lynges ophæves følgende lokalplan for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan nr. 308 for et boligområde ved Gladgården i Lynges.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.

Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X				Jorden vurderes på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenet og området omfattet af denne lokalplan er derfor ikke indeholdt i områdeklassificeringen.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X				Gennemførelsen af lokalplaner skal normalt ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan. I denne lokalplan skal håndtering af regn- og spildevand fortsat være separat kloakering med henholdsvis en regnvandsledning og en spildevandsledning. De nye boligbebyggelser skal tilsluttes den eksisterende lokale regnvandsledning.

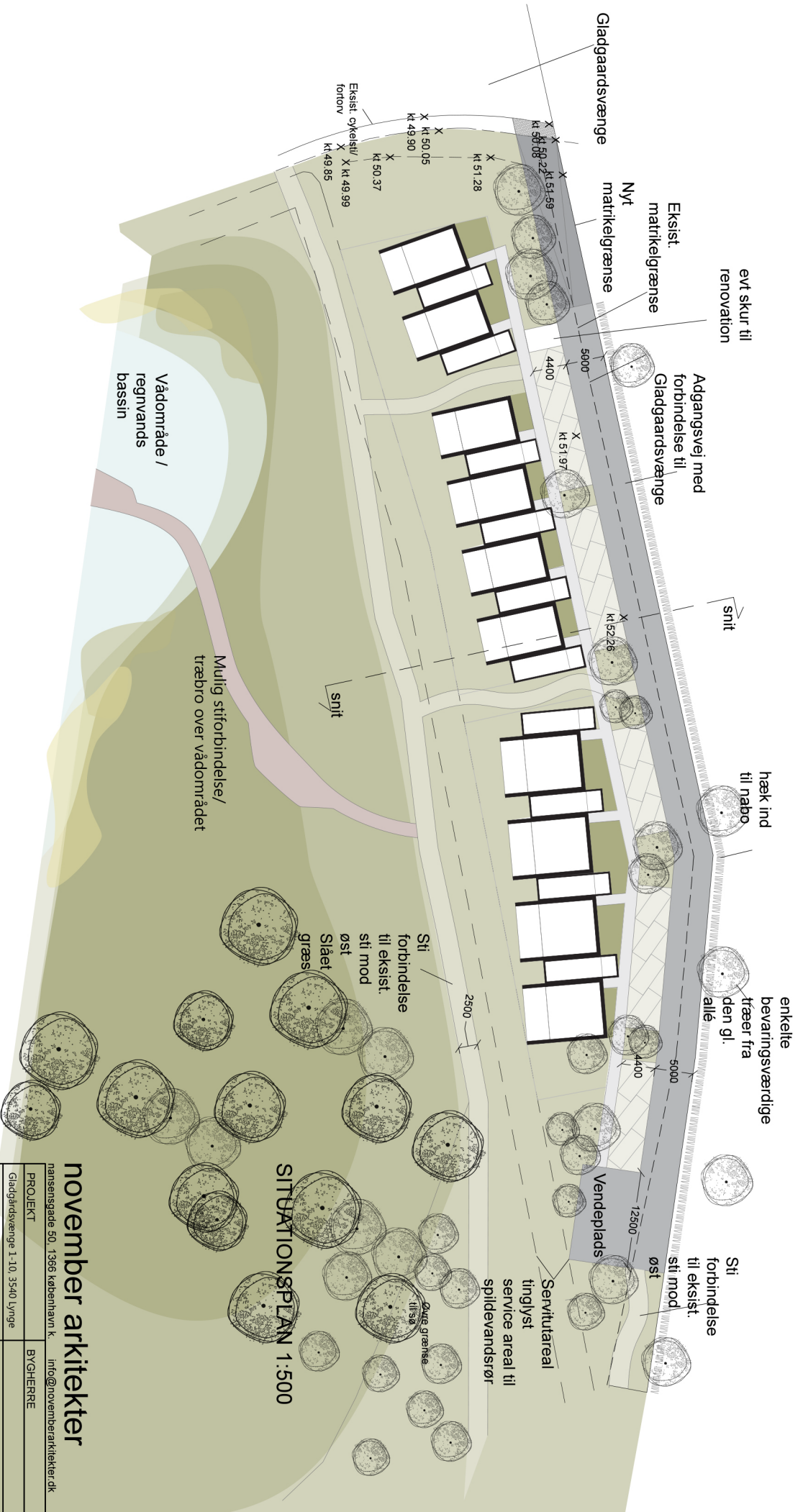
Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre positiv indvirkning	Mindre negativ indvirkning	Væsentlig indvirkning	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø					
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	X				Den nye lokalplan åbner op for at opføre bebyggelse i 2 etager med uudnyttet tagetage. Den maksimale bygningshøjde i kommuneplanens lokalplanrammer er 8,5 m. Ny bebyggelse skal have et fællespræg med den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, materialer og farver, og samtidigt have et tidssvarende arkitektonisk udtryk.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X				Området er beliggende i bymæssig kontekst.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X				Lokalplanområdet er beliggende ca. 700 m syd for Lyng Kirke, og uden for kirkebyggelinjen. Lokalplanen er dermed ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, inden for en afstand af 300 m fra kirken.

Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X				Lokalplanens rekreative område skal bevares.
Trafik og transport					
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)	X				Lokalplanområdet ligger ved Gladgårdsvænge med indgang til lokalplanområdet med stikvej med en afstand på ca. 5,5 km til Allerød Station. Lokalplanområdet betjenes med buslinjer fra henholdsvis Hillerødvej og Slingerupvej med ca. 150 m til nærmeste stoppested. Udearealer skal indrettes under hensyntagen til svage grupper.
Trafikafvikling / -kapacitet	X				Eksisterende veje som vist på på kortbilag 2 opretholdes i deres nuværende bredde og beliggenhed. Udbygges lokalplanområdet udlægges vejareal med indkørsel fra Gladgårdsvænge.
Trafiksikkerhed	X				
Naturbeskyttelse					
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder	X				Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende ca. 1,5 - 4 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X				Lokalplanområdet grænser i syd op til en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der bør ikke foretages terrænregulering og lign., der kan påvirke søens tilstand.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X				

Vand- og jordforhold					
<p>Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>	X				Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Uggeløse Vandværk og er omfattet af den til enhver tid gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet ligger desuden i et område med særlige drikkevandsinteresse, og området er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Det anbefales derfor at der ikke anvendes pesticider eller kemiske ukrudts- og sprøjtemidler.
<p>Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)</p>	X				Lokalplanområdet ligger i kloakeret område. Overfladevand fra veje og p-pladser og tagvand fra de maks. 10 boligbebyggelser fra lokalplanområdet skal tilsluttes den eksisterende lokale regnvandsledning. Der skal ikke oprettes en fællesfaskine eller enkelte faskiner, da der er lerholdig jord og terrænet er skrående ned mod søen. Der skal fortsat være separat kloakering med henholdsvis en regnvandsledning og en spildevandsledning.
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>	X				Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Overfladejord i lokalplanområdet vurderes på baggrund af eksisterende og tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og denne del af lokalplanområdet er derfor ikke omfattet af områdeklassificeringen. Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonohave eller sommerhus skal ejeren eller brugeren sikre at de øverste 50 cm 's jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre at der er etableret en varig fast belægning. Kravet fremgår af jordforureningslovens § 72 b.
Forurening og sundhed					
<p>Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>	X				<p>Boligbebyggelserne i lokalplanområdet er karakteriseret som ikke-støjfølsom anvendelse, og trafikstøjen fra Langkæret og Gladgårdsvænge vurderes ikke at udgøre et problem i forhold til områdets fremtidige anvendelse som tæt lav boliger.</p> <p>Lokalplanområdet vil ikke blive påvirket af støj fra Slingerupvej, både på grund af afstanden til Slingerupvej på 300 m, og da der er etableret støjvold langs Slingerupvej.</p>
<p>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>	X				Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer, ligeledes at skiltebelysning ikke må være til blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.
<p>Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener</p>	X				

Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/ luftarter, CO2, trafikos, støv,	X				
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X				
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X				Lokalplanen fastsætter krav om, at ny bebyggelse skal overholde energiklasse 2015 i bygningsreglement 2010.
Levevilkår og materielle goder					
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X				
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X				
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X			Lokalplanområdet hører til Lyng-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1100 m til Lyng skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lyng Bytorv ca. 350 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter og et mindre område med butikker og servicevirksomheder ved Lynghøjvej ca. 700 m fra lokalplanområdet. Tæt ved Lyng skole ligger daginstitutioner. Allerød station ligger ca. 6 km fra lokalplanområdet.

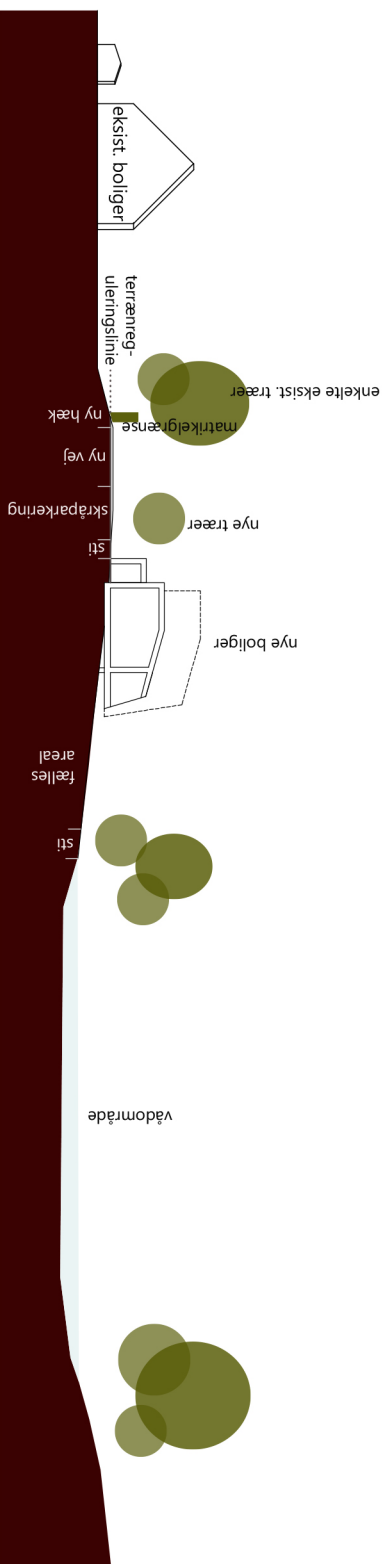


SITUATIONSPLAN 1:500

november arkitekter

nansensgade 50, 1366 københavns k. info@novemberarkitekter.dk

PROJEKT	BYGGERE
Gladgårdsvænge 1-10, 3540 Lynge	
ADRESSE	MATR. NR.
Gladgårdsvænge 1-10, 3540 Lynge	1441-Uggerløseby, Uggerløse
ARKITEKT	TEMA / FASE
LN / J.LDA	Illustrationsplan til lokalplan
MAL	TEGNING
4-599-	SITUATIONSPLAN
DATO	REV.
29.01.2014	01



snit - nyt terræn

november arkitekter

nansensgade 50, 1366 københavn k. info@novemberarkitekter.dk

PROJEKT	BYGGERE
Glædgårdsvænge 1-10, 3540 Lyngø	
ADRESSE	MATR. NR.
Glædgårdsvænge 1-10, 3540 Lyngø	14dr Uggerløseby, Uggerløse
ARKITEKT	TEMA / FASE
LN/JLDA	snit til lokalplan
MÅL	TEGNING
1:500	snit
DATO	REV.
29.01.2014	

Illustration fra nord Gladgårdsvænge 1 - 10, 3540 Lyngø



november arkitekter

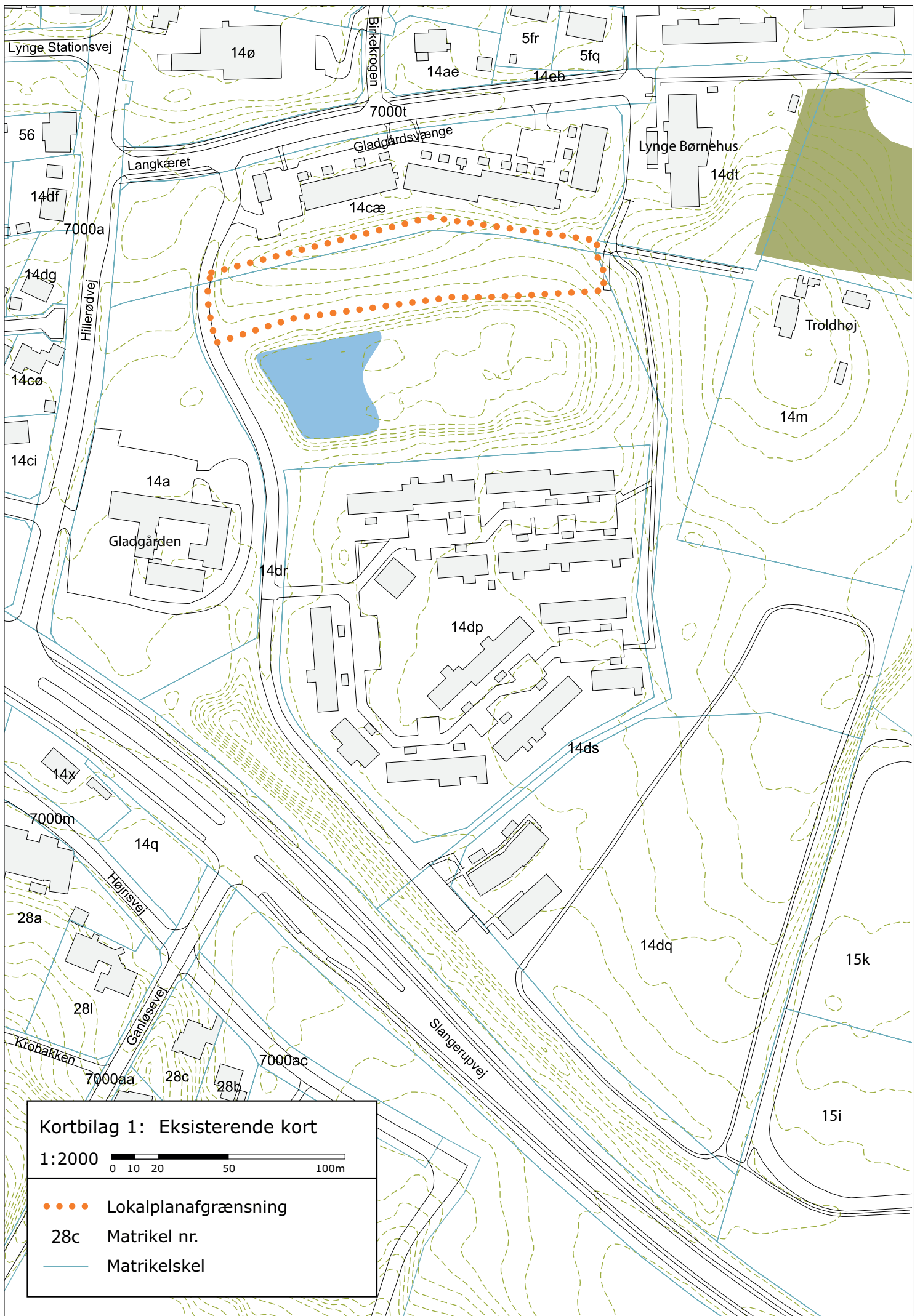
29.01.2014 info@novemberarkitekter.dk

Illustration fra syd Gladgårdsvænge 1 - 10, 3540 Lyngø



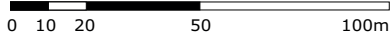
november arkitekter

29.01.2014 info@novemberarkitekter.dk

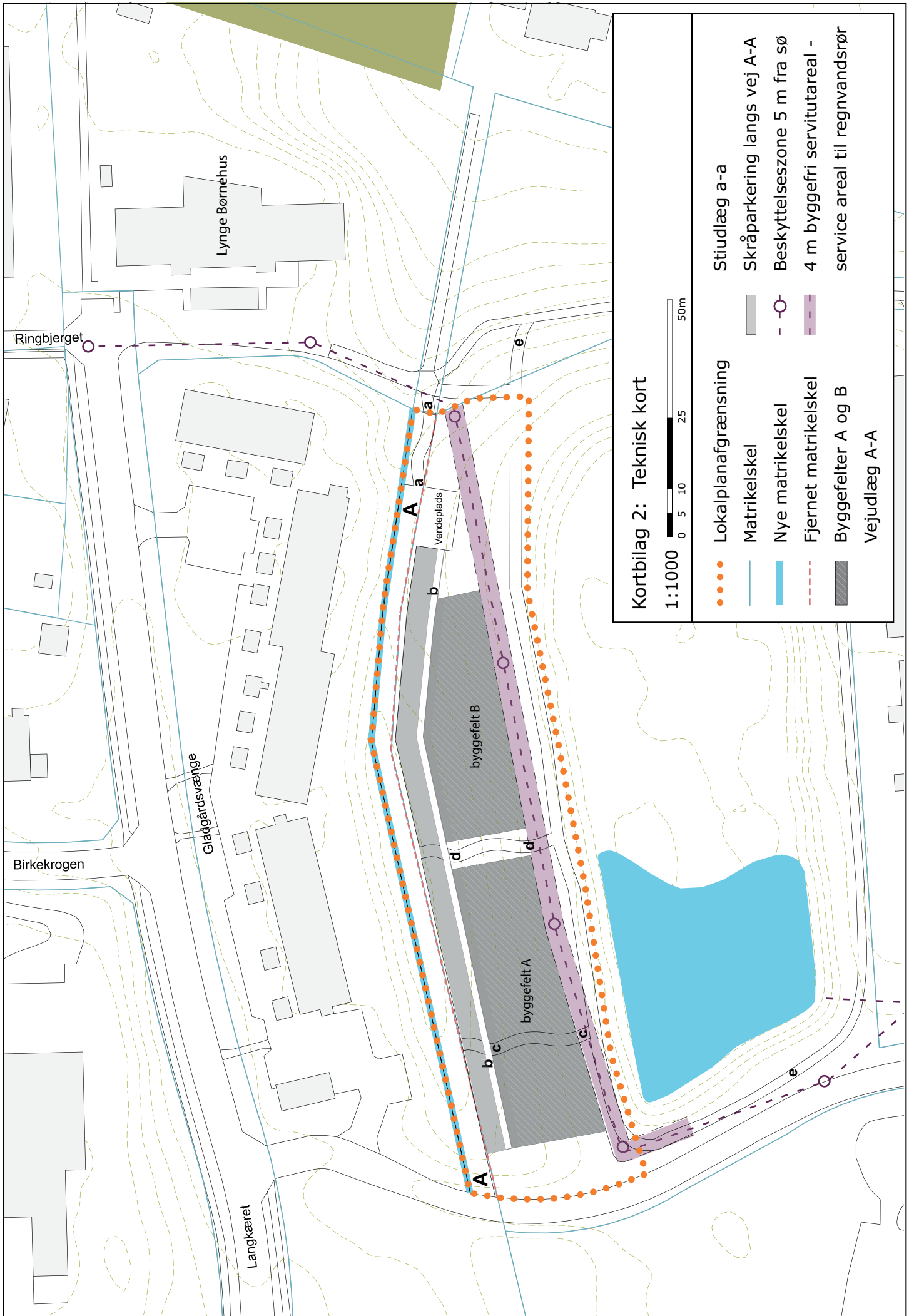


Kortbilag 1: Eksisterende kort

1:2000



- Lokalplanafgrænsning
- 28c Matrikel nr.
- Matrikelskel



Kortbilag 2: Teknisk kort

1:1000 0 5 10 25 50m

- | | | | |
|------|----------------------|-------|--------------------------------|
| ●●●● | Lokalplanafgrensning | — a-a | Studlæg a-a |
| — | Matrikelskel | — | Skråparkering langs vej A-A |
| — | Nye matrikelskel | —○— | Beskyttelseszone 5 m fra sø |
| --- | Fjernet matrikelskel | --- | 4 m byggefri servitutareal - |
| ▨ | Byggefelter A og B | ▨ | service areal til regnvandsrør |
| — | Vejudlæg A-A | | |

Bilag: 10.1. bilag 1 beskrivelse af projektet.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 57949/14

NOTAT 01 **Efterisolering af gavle**

Dato 20. juli 2014
Emne Tekst

Pålsson Arkitekter AS
Svanevej 26
2400 København NV
T +45 3819 7703
F +45 3888 3181
www.paalsson.dk

Udarbejdet af Søren Holck-Christiansen, Pålsson Arkitekter

20. juli 2014

Nærværende notat er udarbejdet efter aftale med byggesagsbehandler Rikke Munch Bendtsen, Allerød Kommune, med henblik på at belyse den ønskede løsning for efterisolering af gavle i forbindelse 2 større renoveringsprojekter i bebyggelserne Uglevang og Ørnevang.

Renoveringsprojekterne kort

Bebyggelserne er almene boligbyggerier, og derfor underlagt lov om almene boliger, herunder udarbejdelsen af skema A, B og C. Renoveringen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden i overensstemmelse med fondens Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden af 2011.

Renoveringsprojekterne omfatter bl.a. etablering af nye tage med samme tagdækning som eksisterende, sikring af brystninger ved altaner, renovering af faldstammer, renovering af eksisterende ventilationsanlæg samt højnelse af udearealer, herunder udebelysning. Herudover indgår efterisolering af gavle, efterisolering af betonbånd samt udskiftning af vinduer og altandøre (kun Uglevang vinduer i Ørnevang er tidligere udskiftet) i de samlede bestræbelser på at reducere omfanget af kuldebroer og kolde vægge og dermed skabe et bedre indeklima i boligerne.

Den ønskede løsning for efterisolering

Bebyggelserne er oprindeligt opført i gule teglsten med tilbageliggende fuge. På indgangsfacader er udført gennemgående vinduesoverligger i beton og modsatte facader er udført med inde liggende altaner. Gavle er udført i gule teglsten uden vandrette betonbånd og i en del af gavlene er der vinduer. Herudover er der kældertrapper ved en overvejende del af gavlene.

Med udgangspunkt i de fastlagte rammer i den oprindelige helhedsplan for området og de drøftelser der har været mellem Allerød Kommune og tegnestuen, er der valgt en løsning der ligger så tæt op ad det oprindelige udtryk som muligt, dvs. en løsning med overflade i teglsten.

Den valgte løsning består af facadeplader i mineraluld der opklæbes/fastgøres mekanisk direkte på eksisterende gavle. Uden på facadepladerne udføres et armeret pudslag hvorpå der efterfølgende opklæbes teglskaller enkeltvis i det ønskede forbandt. Fugen kan udføres tilbageliggende som den eksisterende fuge. Teglskaller har samme format som danske mursten og tekstur og udseende vil ligge tæt op ad det eksisterende murværk, i det teglskallerne vil blive produceret ud fra udtagne prøver af de eksisterende mursten. Den samlede konstruktionstykkelser forventes at blive ca. 180 mm, men afhænger af endelige beregninger.

Løsningen kan sammenlignes i færdigt udseende med en traditionelt opmuret skalmur, men den valgte løsning vurderes at have flere fordele i forhold til Uglevang og Ørnevang. For det første kræver løsningen ikke et nyt fundament, hvilket har stor indflydelse på anlægsomkostningerne på grund af de

mange kældertrapper. Herudover er løsningen med teglskaller ca. 85 mm tyndere end en traditionel skalmur, hvilket har stor betydning for den tilbageværende bredde på kældertrapperne samt for lysindfaldet på de gavle hvor der er vinduer (vinduer rykkes med ud). Endelig har konstruktionstykkelsen betydning for det æstetiske ved sammenbygning i hjørner mellem nyt og eksisterende murværk. Ved den valgte løsning med murskaller er det således muligt på en gang at isolere med rundt om hjørner og bibeholde udtrykket med en lodret reces i hjørnerne.

Der henvises til vedlagte grafiske illustration af en efterisoleret gavl inkl. detalje ved hjørner. Endvidere er vedlagt brochure fra mulig producent.

Søren Holck-Christiansen
Pålsson Arkitekter A/S

Bilag:

- Fuldmagt Afd. 10 - Ørnevang
- Fuldmagt Afd. 11 - Uglevang
- Grafisk illustration af efterisoleret gavl inkl. detalje ved hjørner.
- Brochure, Stosilt Cera Tegl

Fremsendt til:

Navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail •
navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail • navn, firma - e-mail

Bilag: 10.2. bilag 2 grafisk illustration af efterisoleringen af gavlene.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 57950/14

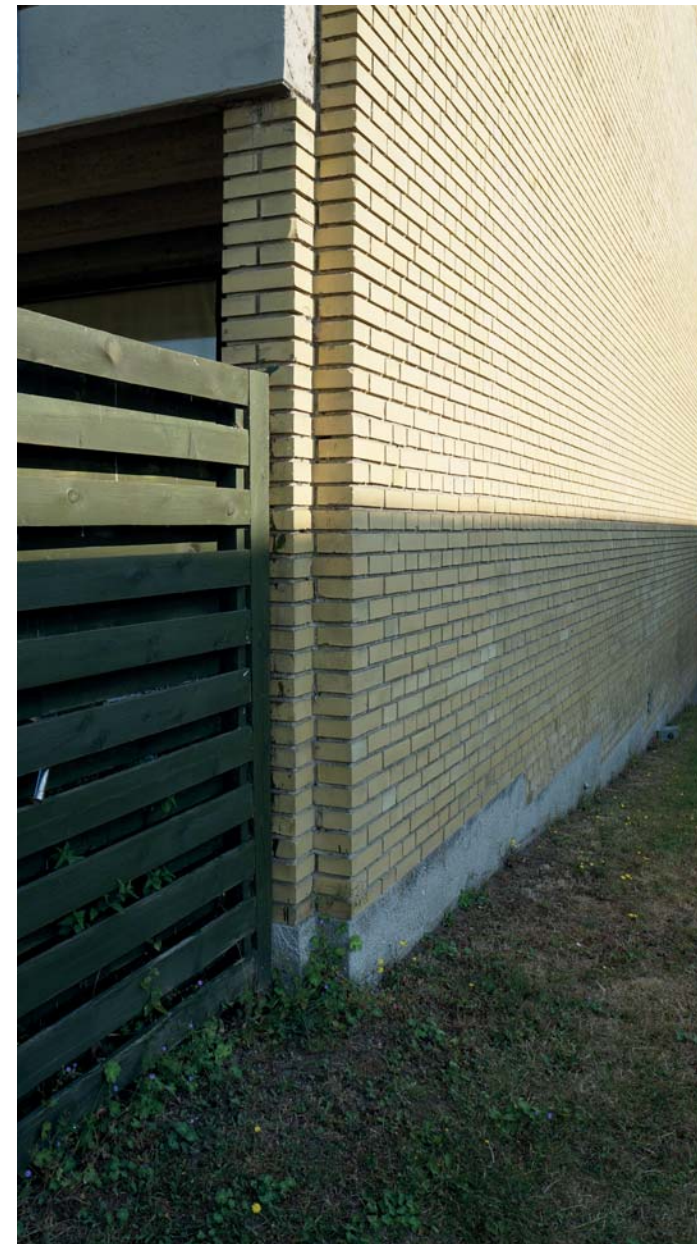
EFTERISOLERING AF GAVLE PÅ ØRNEVANG OG UGLEVANG



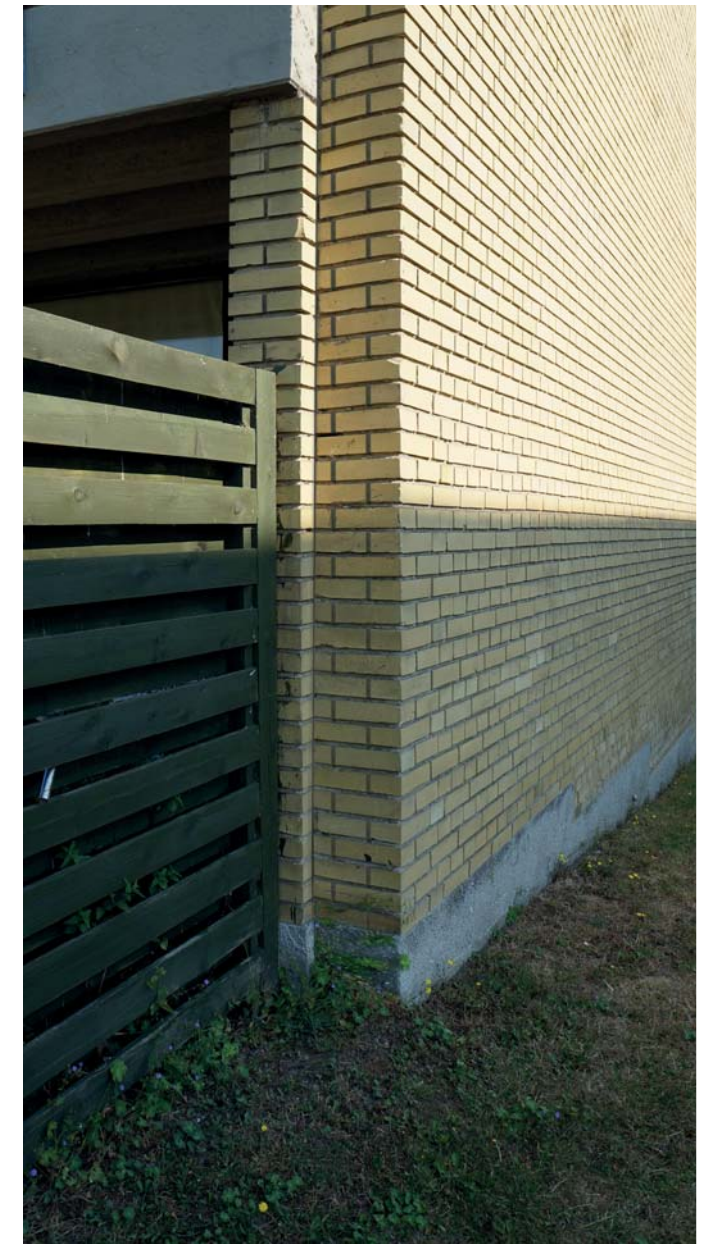
Eksisterende gavl



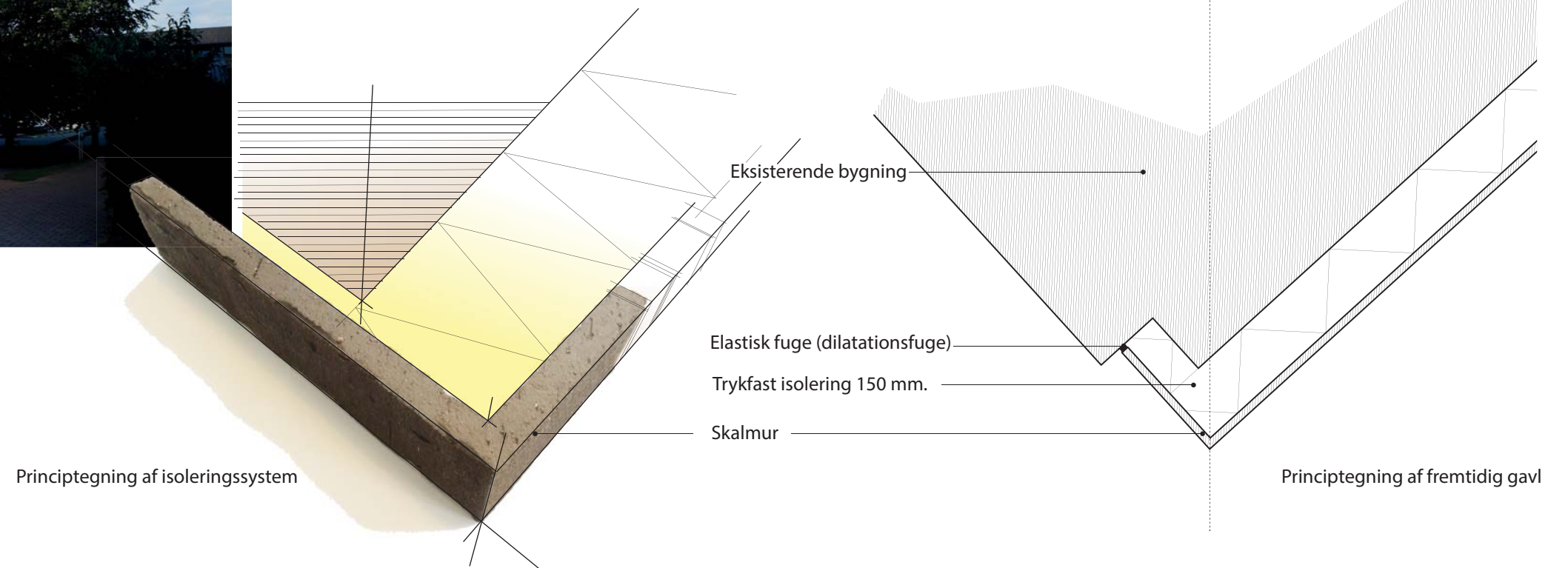
Fremtidig rendering af gavl



Eksisterende gavl



Fremtidig rendering af gavl



Bilag: 10.3. bilag 3 eksempel på materiale.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

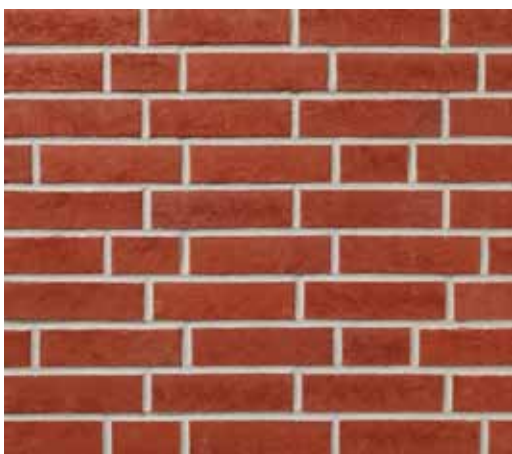
Adgang: Åben

Bilagsnr: 57951/14



StoSilt Cera Tegl

Hvor funktion møder æstetik



Energiøptimer din gamle murstensfacade og bevar samtidigt den traditionelle fremtoning, eller forny facadens design.

StoTherm isoleringssystem i forbindelse med StoSilt Cera Tegl betyder optimal isolering, høj slidstyrke og et design som en traditionel murstensfacade med mulighed for variationer.

StoSilt Cera Tegl er en massiv mursten, bare meget tynd, brændt på ler og med samme naturlige materialitet som en traditionel mursten. Under brændingen bliver teglskallen meget hård og modstandsdygtig over for frost og vejrlig, mens den får en glat eller blødstrøgen overflade, som fremhæver materialets naturlige udseende.

StoSilt Cera Tegl skal ikke mures, men klæbes direkte på underlaget. Dette giver helt nye muligheder for design af facaden uafhængigt af strukturelle krav. Både til renovering og nye bygninger.

Facadebeklædning med murstensudseende

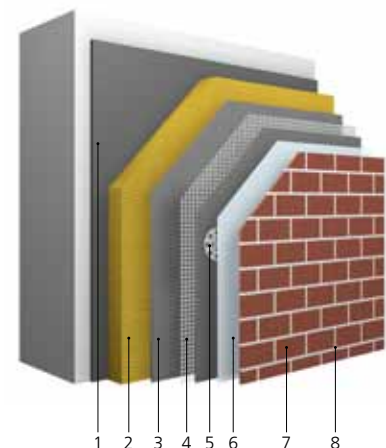
Renovering, isolering og design med mange muligheder



HafenCity Hamburg, Tyskland



Boliger i Amersfoort, Holland



- 1 Klæbemørtel**
Sto Byggeklæber
- 2 Isolering**
Sto Facadeplade
- 3 Grundpuds**
StoLevell Evo
- 4 Armering**
Sto Glasfibervæv G
- 5 Fastgørelse gennem armeringen**
- 6 Klæber**
StoColl KM
- 7 Facadetegl**
StoSilt Cera Tegl
- 8 Fugemørtel**
StoColl FM-K/S

Overview StoSilt Cera Tegl

Anvendelse:

- Facadebeklædning ved energioptimering af murstensfacader
- Eksisterende og nye bygninger
- Underlag: beton, puds, murværk, kalksandsten, tegl og letbeton
- Også til lavenergi- og passivhuse

Egenskaber:

- Tåler stor mekanisk belastning
- Høj vejrbestandighed
- Frostbestandig ifølge EN 202
- Moderne og miljøvenligt byggemateriale

Design:

- Udseende som massive mursten
- Specielle hjørnestein fås til nøjagtig udformning
- Alternativ: keramisk beklædning, fliser eller klinker
- StoDesign bistår med forslag til facadedesign
- Flere farver, formater og strukturer

Påføring:

- Klæbes direkte på grundpuds og fuges
- Fugebredde: 10-12 mm

Godkendelser:

- Aktuelle europæiske og/eller nationale godkendelser gælder



StoSilt Cera Tegl klæbes direkte på grundpuds og fuges

Sto Danmark A/S
Avedøreholmen 48
DK-2650 Hvidovre

Tlf. +45 70 27 01 43
Fax +45 70 27 01 46
kundekontakt@sto.com
www.stodanmark.dk

Vær opmærksom på de tekniske anvisninger og oplysninger om produkterne i de tekniske datablade.

Bilag: 11.1. Bilag 1 Skitseprojekt forslag 1 og 2

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 46179/14

Forslag 2

Forslag 1

6ld

3.77

2.50

20.38

34.10

1.64

Kun venstresving

Ny kantsten

Afsætning

Kiss & Ride

Ingen standsning

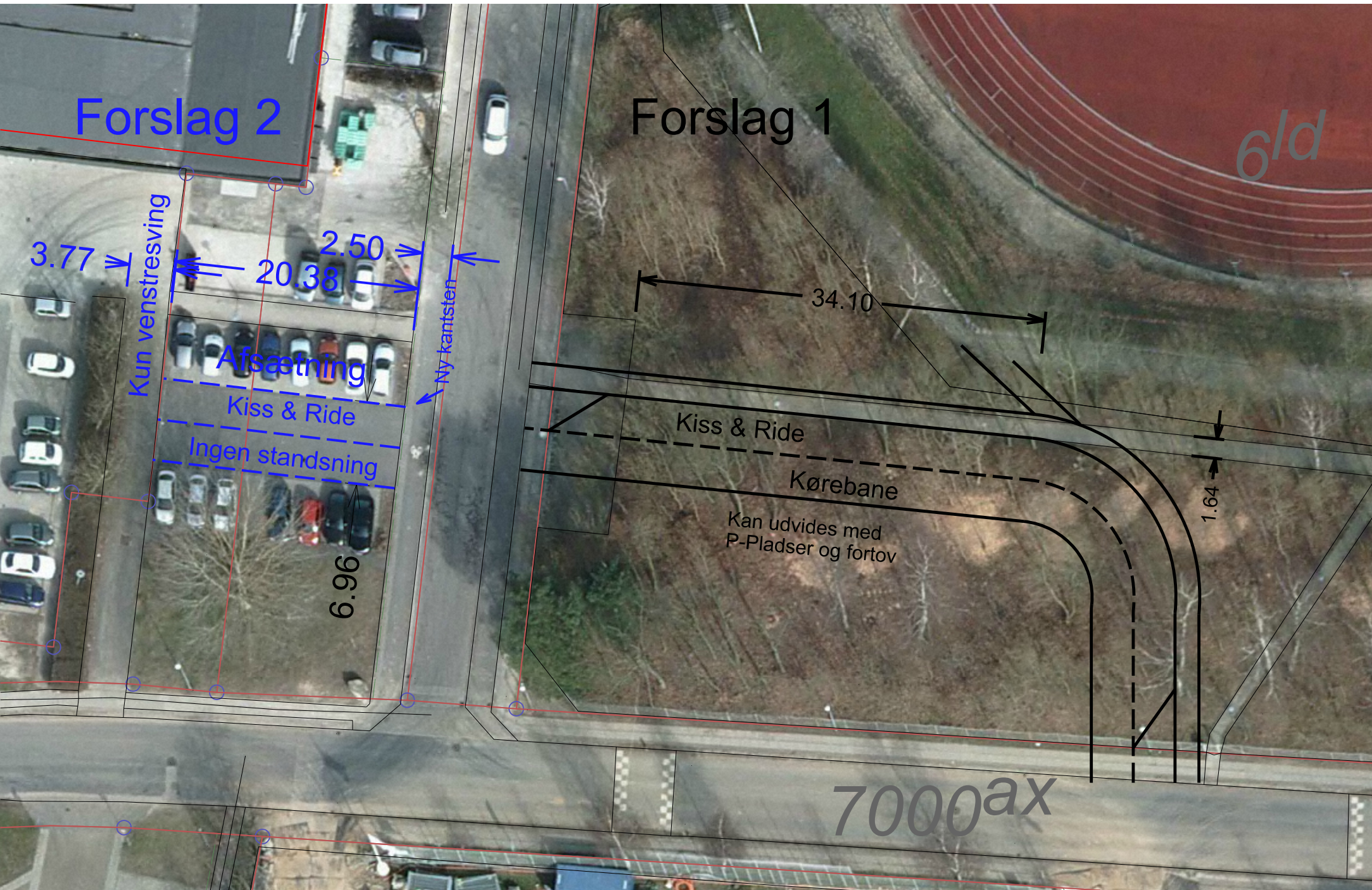
Kiss & Ride

Kørebane

Kan udvides med P-Pladser og fortov

6.96

7000ax



Bilag: 11.2. Bilag 2 Projekt oversendt til budgetforhandlinger 2015-18

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 46180/14

Bilag 2



ZMG

Kiss & Ride + nyt fortoev

Bilag: 12.1. Bekendtgørelse om standsning og parkering i Allerød Kommune

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 53115/14

Bekendtgørelse om standsning og parkering i Allerød Kommune

I medfør af færdselslovens § 92, stk. 1, nr. 1, og § 92 C, stk. 4, 2. pkt., fastsætter vejbestyrelsen for Allerød Kommune med samtykke af Nordsjællands Politi følgende bestemmelser om standsning og parkering på offentlige veje og private fællesveje omfattet af afsnit 3 i Lov om private fællesveje.

Benyttelse af parkeringspladser

§ 1. Køretøjer med tilladt totalvægt over 3500 kg samt sætte- og påhængsvogne må kun standse og parkere, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning.

Dato:

Standning og parkering m.m. på vej uden for parkeringspladser

§ 2. I tidsrummet 19.00 – 07.00 er det forbudt at parkere med busser og lastbiler med en tilladt totalvægt over 3500 kg., påhængs- og sættevogne, traktorer samt motor- og påhængsredskaber, med mindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.

Stk. 2. Uanset stk. 1 må påhængskøretøjer, herunder campingvogne, autocampere og trailere med en tilladt totalvægt på højst 2000 kg., parkeres i indtil 24 timer, med mindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.

Stk. 3. Havarerede og ubrugbare køretøjer må ikke parkeres i mere end 24 timer.

Generelle bestemmelser

§ 3. Der må ikke parkeres køretøjer med henblik på reklame eller overnatning.

§ 4. De begrænsninger og anvisninger, der er gældende for standsning og parkering i medfør af færdselsloven, eller som er markeret med skiltning eller anden afmærkning, ændres ikke ved bestemmelserne i denne bekendtgørelse.

§ 5. Ved overtrædelse af denne bekendtgørelse kan der pålægges en afgift i medfør af færdselslovens §§ 121, såfremt bødestraf efter færdselsloven ikke er fastlagt.

§ 6. Denne bekendtgørelse træder i kraft den xx 2014.

Vedtaget af Byrådet i Allerød Kommune den xx 2014.



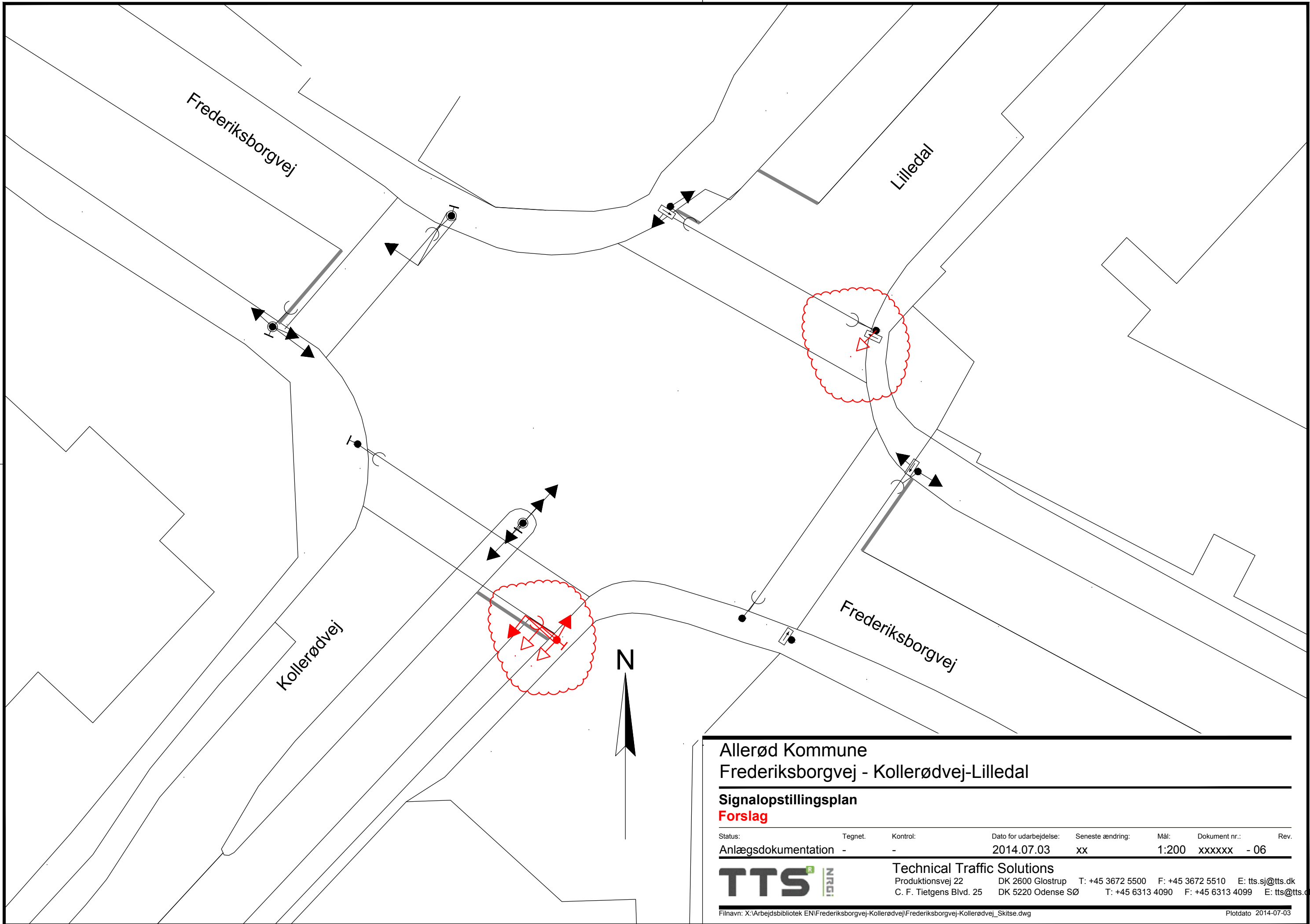
Bilag: 13.1. Bilag 1 Signalopstilling

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 54548/14



Allerød Kommune
 Frederiksborgvej - Kollerødvej-Lilledal

Signalopstillingsplan
 Forslag

Status:	Tegnet:	Kontrol:	Dato for udarbejdelse:	Seneste ændring:	Mål:	Dokument nr.:	Rev.
Anlægsdokumentation	-	-	2014.07.03	xx	1:200	xxxxxx	- 06

TTS NRBI **Technical Traffic Solutions**
 Produktionsvej 22 DK 2600 Glostrup T: +45 3672 5500 F: +45 3672 5510 E: tts.sj@tts.dk
 C. F. Tietgens Blvd. 25 DK 5220 Odense SØ T: +45 6313 4090 F: +45 6313 4099 E: tts@tts.dk

Bilag: 14.1. Anlægsregnskab trafiksikkerhed-signed.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 12. august 2014 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 52184/14



REGNSKAB FOR ANLÆGSBEVILLING

Teknik og Drift

Indstiller nedenstående regnskab til godkendelse

ANLÆGSARBEJDE				
Prioritering af opgaver med trafiksikkerhed				
HOVEDKONTO	HOVEDFUNKTION	FUNKTION	STED NR:	FAGUDVALG:
'02	28	22	7011	Teknik og Planudvalget

MEDDELTE ANLÆGSBEVILLINGER		BELØB	
NUMMER:	DATO:	UDGIFT	INDTÆGT
	BY210307	1.500.000	
	BY210508	3.000.000	
	BY180608	260.000	
SAMLET ANLÆGSBEVILLING:		4.760.000	

AFHOLDTE UDGIFTER / INDTÆGTER		BELØB	
REGNSKABSÅR:		UDGIFT	INDTÆGT
2007		1.201.702,00	
2008		775.146,00	
2009		593.462,00	
2010		176.825,00	
2011		46.992,00	
2012		1.199.899,00	
2013		127.534,00	
SAMLET ANLÆGSUDGIFT/INDTÆGT:		4.121.560,00	
MERUDGIFT / MINDREINDTÆGT:			
MINDREUDGIFT / MERINDTÆGT:		638.440,00	
AFVIGELSE I PROCENT:		13,4	

Allerød

den

30. juni 2014

Projektansvarlig godkender, at anlægsarbejdet er afsluttet, og at alle udgifter og indtægter vedrørende anlægsarbejdet indgår i det aflagte regnskab.

Jeppe Skovgaard Schmidt

underskrift

Økonomi godkender, at de anførte bevilligstal og regnskabstal er i overensstemmelse for økonomisystemets budget- og regnskabstal.

Mette Moldenæs

underskrift