

Lokalplan nr. 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården



Forord

PLANENS STATUS

Vedtaget

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Byrådet vedtog den 24. marts 2022 at udsende forslag til Lokalplan 3-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården samt kommuneplantillæg nr. 1 i 8 ugers høring.

Planforslagene blev fremlagt offentligt i 8 uger fra 28. marts 2022 til den 22. maj 2022.

Lokalplanens retsvirkninger

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft. Se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Politisk behandling

Udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 2-322 blev igangsat af Økonomiudvalget den 15. juni 2021.

Den 24. marts 2022 blev det af Byrådet besluttet at sende lokalplanforslaget i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Byrådet den 25. august 2022.

Lokalplanen blev offentligt bekendtgjort den 31. august 2022.

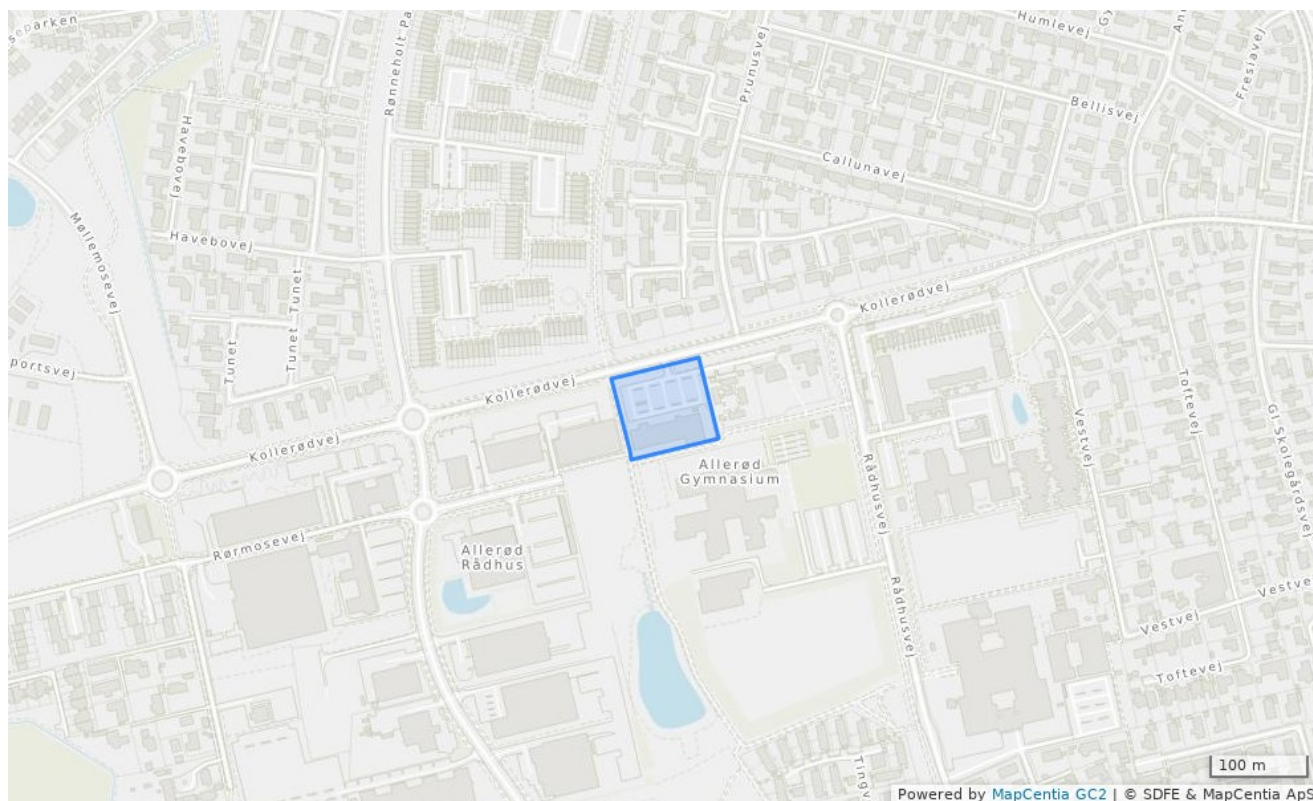
Mindretalsudtalelse

Imod vedtagelsen stemte Emil Ulrik Andersen (Ø) idet han ønsker følgende mindretalsudtalelse:

"Tiden er til at Allerød som grøn kommune har krav i lokalplanerne til bæredygtighed og hensyn til klima. Derfor har jeg stemt nej til lokalplanen i dag og kommer til for fremtidige lokalplaner og igen i byrådssalen at foreslå at sørge for at kommunen stiller krav til bæredygtigt byggeri og hensyn til klima."

Klagevejledning

Lokalplanen kan påklages 4 uger fra offentliggørelsen. Se klagevejledningen under "Klagevejledning" i menuen.



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 blandt andet 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. Afslutningsvis i planen kan ses den gennemførte miljøscreening af planen.

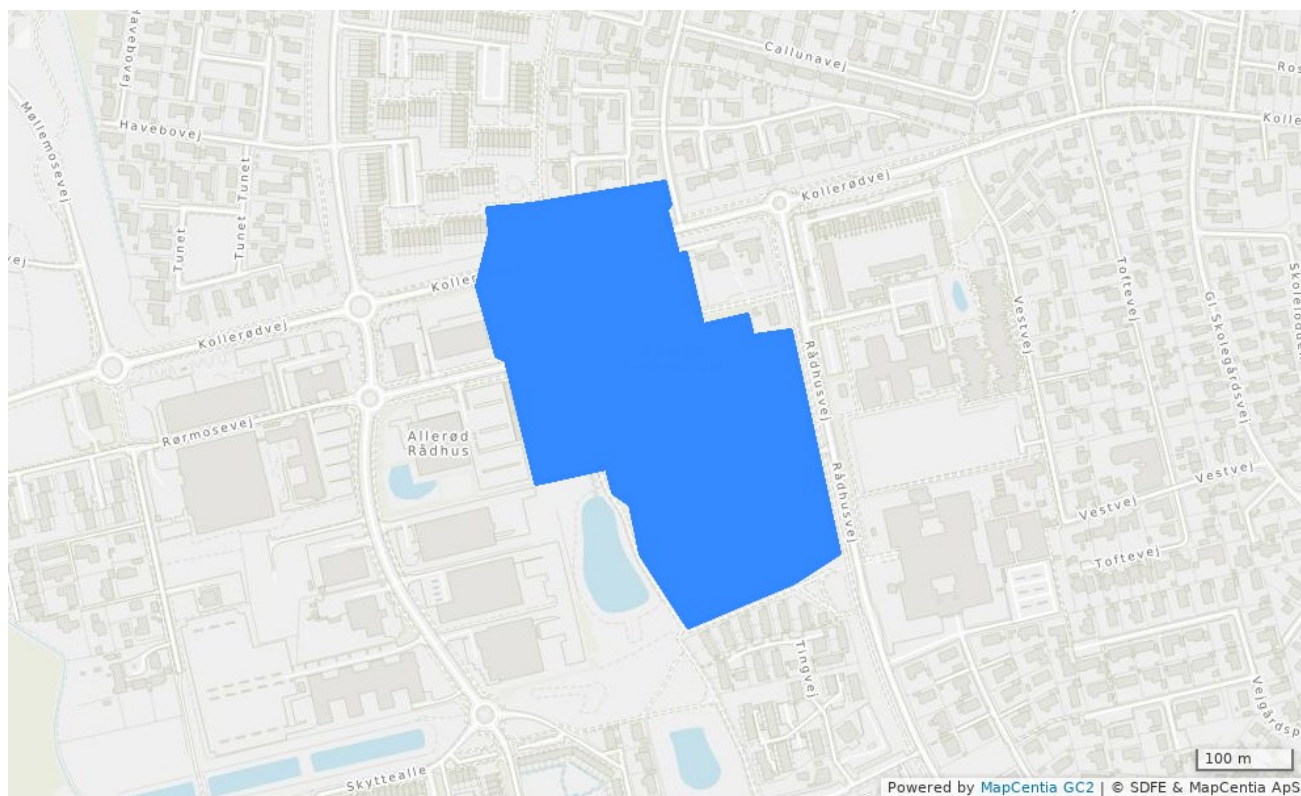
Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag fremlægges det i offentlig høring i henhold til Planlovens § 24. Ved offentliggørelsen træder »lokalplanens midlertidige retsvirkninger« i kraft, jf. Planlovens § 17.

I perioden hvor planen er offentligt fremlagt, kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

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

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist med blå på kort over høringsområdet nedenfor.



Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformningen af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning som for eksempel naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

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

Baggrund og formål med lokalplanen

Allerød Kommunes Økonomiudvalg besluttede den 15. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af et forslag til en lokalplan for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården på baggrund af et ønske fra grundejer om at udvide den eksisterende dagligvarebutik i stueetagen og dermed udvide det bebyggede areal inden for planområdet. Formålet med lokalplanen er at udvide det eksisterende byggefelt inden for lokalplanområdet samtidig med, at der etableres boliger på 1. sal og på en ny 2. sal.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er på ca. 7600 m² heraf 391 m² vej og er beliggende syd for Kollerødvej mellem Engholm Parkvej og Rådhusvej. Lokalplanområdet ligger i et område med spredt bebyggelse bestående af store volumener herunder institutioner og erhvervsbyggeri. Dette med undtagelse af en boligbebyggelse beliggende på nabomatriklen mod øst samt boligbebyggelsen Rådhusparken lidt længere øst for planområdet.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af den regionale sti 31, der på dette sted føres under Kollerødvej. Mod sydøst er Allerød Gymnasium beliggende og mod sydvest Allerød Rådhus.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1 km fra Allerød Bymidte mod øst og i umiddelbar nærhed til grønne, rekreative funktioner mod vest herunder et idrætsanlæg ved Møllemosevej og skov- og sølandskabet ved Rørmosen.



Lokalplanområdets placering og afgrænsning.

EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplan 2-301 *Boliger i Allerød Vestcenter* af 29. maj 2007 udgør, frem til vedtagelse af nærværende lokalplan 2-322, det planmæssige grundlag for ejendommen med matrikelnummer 4ev, Kollerød by, Lyngø.

De omkringliggende bebyggelser der omgiver lokalplanområdet er hovedsagelig 1-2 etagers bygninger med forskellig artet arkitektonisk udtryk. Kollerødvej adskiller områdets bebyggelsesstruktur med parcelhuse nord for vejen og do micil- og institutionsbyggeri syd for. Lokalplanområdets eneste bebyggelse er Allerød Vestcenter, der tidligere fungerede som et lille indkøbscenter, men som i dag rummer en dagligvarebutik i stueetagen og blandet erhverv og kontor på 1. sal. Bebyggelsen fremstår som en langstrakt bygning, der ved hjælp af tagkonstruktionens gavlmotiv ser ud til at bestå af flere mindre bygninger. Bygningen orienterer sig primært mod nord, da indgangen til dagligvarebutikken og parkeringspladserne er etableret her. De øvrige facader fremstår stort set lukkede.

Den primære anvendelse af lokalplanområdet centrerer sig i dag om dagligvarebutikken og

parkeringspladsen nord for lokalplanområdets bebyggelse, som hovedsageligt betjener butikkens kunder.

Beplantning

Lokalplanområdet omkranses af grønne elementer, dog med undtagelse af lokalplanafgrænsningen mod naboboligbebyggelsen i øst. Langs med Kollerødvej er der inden for lokalplanområdet et ca. 10 meter bredt grønt bælte bestående af træerækker og græs, som indgår i en grøn passage langs Kollerødvej og fungerer som delvis afskærmning af parkeringsarealet inden for planområdet.

Langs med sti 31 mod vest skråner terrænet mellem 1-3 meter fra parkeringsarealet ned mod stien. På skråningen er der plantet med græsser og urter, som bidrager til oplevelsen af stien som en grøn korridor. Mod syd er et flisebelagt stiareal med træerækker langs bebyggelsens facade, som bidrager til et grønt og rekreativt udtryk samt skaber sammenhæng til de omkringliggende grønne arealer.

Infrastruktur

Vejbetjening sker ad Kollerødvej, som forbinder lokalplanområdet med Allerød bymidte mod nordøst og Hillerødmotorvejen mod sydvest. Udover gode adgangsforhold for biltrafik er der i nærheden af lokalplanområdet flere busstoppesteder med busforbindelser til S-togstationerne i Allerød, Hillerød, Farum og Holte samt et busstoppested inden for lokalplanområdet ud til Kollerødvej.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger en privat fællesvej fra Kollerødvej til naboboligbebyggelsen Kirsebærgården øst for. Sammen med små gangstier forbinder vejstykket lokalplanområdet med naboboligområdet.

For fodgængere og cyklister er der adgang til lokalplanområdet ad den regionale sti 31, som løber mellem Rådhusvej og Bjarkesvej og under Kollerødvej fra nord til syd. Der er i dag ikke anlagt stiadgang for gående mellem Kollerødvej og lokalplanområdets bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanen fastsætter, at området må anvendes til helårsbeboelse og dagligvarebutik. Planen muliggør en udvidelse af byg gefeltet på terræn og hertil en bebyggelse på i alt tre etager i maksimalt 11 meters højde. Planen er udarbejdet med udgangspunkt i et samlet projekt, hvor dagligvarebutikken udvides i stueetagen og der etableres op til 26 boliger fordelt på 1. og 2. sal med tilhørende opholdsarealer.

Udvidelsen af bebyggelsen placeres på et areal som i den nugældende lokalplan 2-302 Boliger i Allerød Vestcenter af den 29. maj 2007 er udlagt til ophold, men som i praksis fungerer som færdselsareal for bløde trafikanter. Med lokalplanen stilles der i stedet krav om etablering af privat opholdsareal i tilknytning til alle boliger, i form af altaner og terrasser, samt et fælles opholdsareal på taget af varegården. Derudover skal der etableres et mindre opholdsareal på terræn til dagligvarebutikkens ansatte.

Lokalplanen stiller krav om udvidelse og renovering af det eksisterende parkeringsareal, som skal

betjene både butikkens kunder og beboerne. Parkeringsarealet skal indrettes således, at lastbiler med varelevering til butikken kan komme rundt på pladsen.

Eksisterende træer og beplantning skal bevares eller erstattes inden for lokalplanområdet, således at området fortsat omkranses af grønne elementer, som bidrager til områdets rekreative værdi samt biodiversitet.

I *kortbilag 4: Illustrationsplan* visualiseres hvordan lokalplanområdet kan indrettes med interne veje, parkeringspladser, placering af cykelparkering, opholdsarealer, renovationsrum, gangarealer og adgangsforhold samt ny - og eksisterende beplantning.

Veje, stier og parkering

Med lokalplanen fastlægges et gangareal fra Kollerødvej hen til bebyggelsen, langs sti 31 i vest, som skal sikre at gående kan krydse arealet mellem bebyggelsen og Kollerødvej uden at krydse det interne vej- og parkeringsareal.

Veje, gangarealer og parkeringspladser skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer. Gangarealets bredde er i lokalplanen fastsat til 1,5 meter, som tillader de fleste almindelige mødesituationer jævnfør Vejdirektoratets håndbog for færdselsarealer for alle – universelt design og tilgængelighed.

Med lokalplanen fastsættes en parkeringsnorm for antal parkeringspladser til henholdsvis boligerne samt dagligvarebutikken inden for lokalplanområdet. Parkeringspladser til butikken skal betjene både butikkens kunder og ansatte. Kunder og ansatte vil overvejende have deres daglige gang i butiksarealet beliggende i stueetagen, undtaget areal udlagt til varegård, hvorfor varegård og kælder ikke inddrages i beregning af antallet af parkeringspladser til butikken. Af det fastsatte antal parkeringspladser skal der etableres et tilstrækkeligt antal handicappladser herunder til store handicapbiler f.eks. kassevogne med lift.

Der skal inden for lokalplanområdet forberedelse til - og etableres ladestandere til elektriske køretøjer i henhold til reglerne i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

Bebyggelsens udformning og placering

For ejendommen er der fastsat en bebyggelsesprocent på maksimalt 65 %. Bebyggelse kan opføres i op til tre etager inden for det i kortbilag 3 angivne byggefelt og med en maksimal højde på 11 meter. Mellem byggefeltet og det nordlige matrikelskel etableres parkeringsareal til betjening af både butikken og boligerne.

Materialevalg

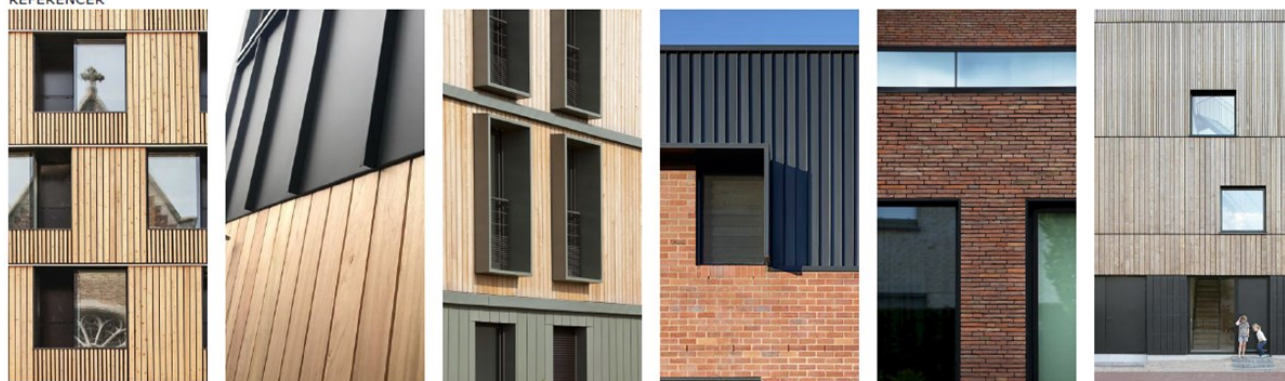
Det skal tilstræbes at bebyggelsen får et moderne formsprog, der opleves som en arkitektonisk styrkelse af området. Lokalplanen muliggør en kombination af flere typer af facadematerialer, der afspejler det omkringliggende områdes arkitektoniske karakter herunder boligbebyggelsen *Rådhusparken øst* for lokalplanområdet, hvis facade består af en kombination af materialer heriblandt træ.

Tilmed muliggør lokalplanen grønne facader, som kan bidrage til en forbedret luftkvalitet, mens mere

synligt grønt øger den rekreative oplevelse. Dette kan ske med f.eks. vedbend, kaprifolie og lignende planter.



REFERENCER



Illustrationen viser øverst et eksempel på et udsnit af en den nordlige facade. Nederst vises eksempler på, hvordan de forskellige facadematerialer kan kombineres.

Belysning

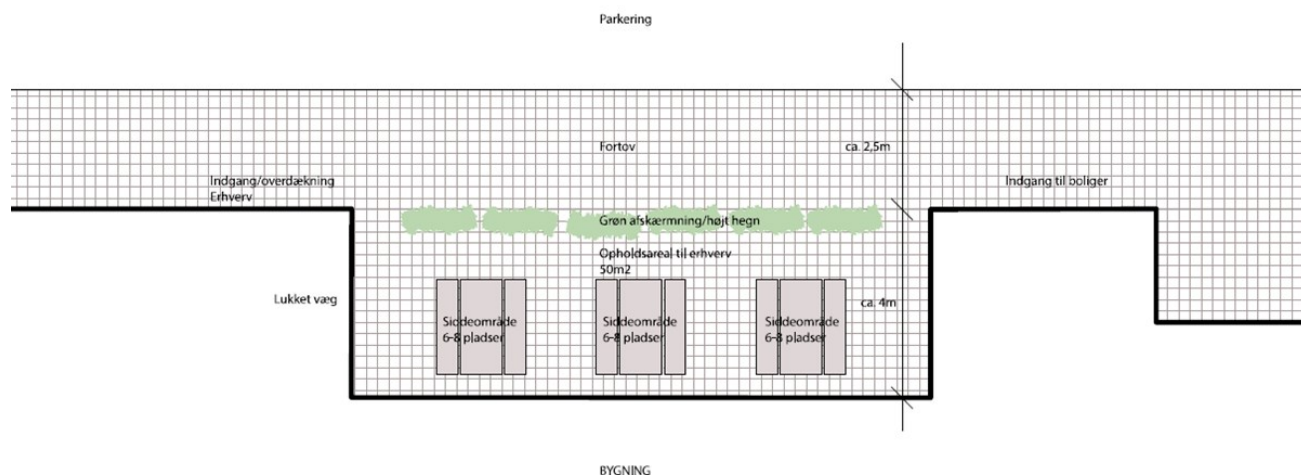
For at afværge lysgener for beboere, naboer og besøgende i området, fra belysning af - og på bygninger samt interne veje og parkering mm., er der indført regulerende bestemmelser om lys inden for lokalplanområdet.

Beplantning, natur og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal fremstå med et sammenhængende udtryk, hvor arkitektur, beplantning, vejforhold, skiltning og belysning mv. indpasses området.

Den på grunden eksisterende beplantning i form af træer, buske, græsser mv. skal bevares eller erstattes af tilsvarende, således at området fortsat fremstår med grønne elementer og med sammenhæng til de omkringliggende områder med grønt præg. Såfremt byggefeltet mod syd udnyttes, skal den eksisterende træække langs bygningens sydlige facade erstattes af en træække langs lokalplanafgrænsning i vest som vist på kortbilag 3.

Inden for lokalplanområdet etableres et udendørs opholdsareal til ansatte med tilknytning til dagligvarebutikken, som indrettes med afskærmning i form af beplantning.



Illustrationen viser et eksempel på indretning af opholdsarealet til butikkens ansatte langs bygningens nordlige facade

Affald

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger og sikres adgang for renovationsbilerne i overensstemmelse med Allerød Kommunes gældende regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald. Affald fra bolig og erhverv, herunder dagligvarebutikken, skal holdes adskilt.

Boligerne skal have adgang til husstands-nær indsamling af rest- og madaffald, papir, pap, glas, metal, plast og mad- og drikkekartoner samt farligt affald. Indretning, placering af affaldsrum samt adgangsvej fra holdeplads til affaldsrum i fælles bebyggelser skal opfylde de gældende krav og regler i regulativet for husholdningsaffald. Af hensyn til pladsbegrænsninger kan der med fordel etableres nedgravede affaldsbeholdere til husstands-nær indsamling af affald dog med undtagelse af farligt affald.

Dagligvarebutikken skal kunne indsamle samme fraktioner som boligerne. Adgangsvejen til affaldsrum for erhvervsaffald skal ligeledes opfylde gældende krav og regler i regulativet for erhvervsaffald.



Illustrationerne viser eksempler på udformningen af bygningens sydlige og nordlige facade med terrasser i tilknytning til boligerne samt grønt tag

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 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.

I Fingerplanen er lokalplanområdet beliggende inden for Hillerød-fingeren i "det ydre storbyområde". Ifølge landsplandirektivets § 11 skal den kommunale planlægning sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød by i tilknytning til Kollerødvej, som er en af de primære færdselsårer igennem byen. Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km fra Allerød station.

Lokalplanrådets anvendelse til dagligvarebutik og helårsboligbebyggelse og vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Allerød Kommuneplan

Allerød Kommune rummer to sammenhængende byområder Lillerød-Blovstrød og Lyng-Uggeløse ud over Vassingerød Industriområde. Lokalplanområdet er placeret i Lillerød-Blovstrød, som er opdelt i 6 bydele: Lillerød Bymidte, Lillerød bydel, Engholm bydel, Ravnholt bydel, Skovvang bydel og Blovstrød bydel. Lokalplanen er beliggende i Engholm bydel, hvortil planområdet fungerer som bydelscenter. I henhold til kommuneplanens retningslinjer, skal der ved planlægning i byområder generelt tilstræbes, at der ved omdannelse og fortætning sker en intensivering af anvendelsen.

I Allerød Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde EN.C.01 *Vestcenteret*. Kommuneplanrammen udlægger området til centerformål, butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 40 % for den enkelte ejendom og den maksimale bygningshøjde fastlægges til 11 meter.

Jævnfør Allerød Kommuneplan 2021 skal det sikre, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Udvidelse af byggefeltet på terræn samt opførelse af op til 26 nye boliger fordelt på 1. og 2 sal fordrer en forøget bebyggelsesprocent i forhold til Kommuneplanens lokalplanramme. For at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan, er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 1 til Allerød Kommuneplan 2021. Med kommuneplantillægget justeres den maksimale bebyggelsesprocent i den gældende kommuneplanramme EN.C.01 *Vestcenteret*, så bebyggelsesprocenten fastsættes til 65 % for rammeområdet under ét. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i BR18.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 2-301 *Boliger i Allerød Vestcenter* af den 29. maj 2007, der muliggør erhverv, dagligvarebutik, offentlige og kulturelle formål samt opførelse af boliger på 2. sal samt en mindre udbygning af butikken i stueetagen.

Lokalplan 2-301 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgårde.

Spildevandsplan for Allerød Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013, der udlægger området til separatkloakering med nedsivning af tagvand.

Jævnfør spildevandsplanen ledes spildevand til Lillerød Renseanlæg, der afleder til Kollerød Å, mens regnvand afledes til Lyngø Å, begge er en del af vandløbsområdet Havelse Å. Tagvand inden for lokalplanområdet skal nedsives ved privat foranstaltning i faskiner eller lignende, mens vej- og pladsvand enten kan nedsives eller afledes til forsyningsselskabets kloak. Ved nedsivning af vej- og pladsvand vil der være krav om rensning. Såfremt betingelserne for håndtering af regnvand på egen grund er særligt vanskelige, kan der i regnvandskloakerede opland gives tilladelse til afledning af regnvand, herunder tagvand, til forsyningsselskabets kloak. Regnvandet skal i så fald forsinkes til 1 l/s/ha. Nedsivning af tag- og overfladevand samt afledning af spildevand til kloakken kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Området er i dag tilsluttet forsyningsselskabets kloak for så vidt angår sanitært spildevand og regnvand fra vej- og parkeringsarealer, mens tagvand nedsives i faskiner.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres anlæg til forsinkelse og lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg). Al opsamling, forsinkelse, nedsivning og afledning af regnvand skal godkendes af kommunen.

Affaldsregulativ for Allerød Kommune

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

I regulativet for husholdningsaffald i Allerød Kommune er der krav om øget sortering af affald til genanvendelse ved husstanden. Beholdertype, regler for placering herunder afstandskrav mv. står beskrevet i regulativet og skal overholdes.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke inden for lokalplanområdet observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000 område er Kattehale Mose, som er beliggende ca. 1050 meter sydøst for lokalplanområdet. Nærmeste beskyttede naturtype er en § 3-beskyttet sø beliggende ca. 150 meter sydvest for lokalplanområdet

Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan for området, som ligeledes udlægger området til blandt andet butiks- og boligformål, og planen ændrer således ikke anvendelsen af området, som den er i dag. Lokalplanen vil således ikke medføre væsentlige ændringer, og det vurderes derfor, at planen hverken vil påvirke Natura 2000 området eller den beskyttede sø.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er undtaget områdeklassificering.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og skal beskyttes mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Omtrent halvdelen af lokalplanområdet er nitratfølsomt indvindingsområde, der er særlig sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg der kan medføre væsentlige forøgelser af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg

Ifølge "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (Styrelsen for vand- og naturforvaltning, 1. januar 2017) betragtes boliger ikke som en arealanvendelse, som udgør en væsentlig fare for grundvandet og udløser derfor ikke krav om en grundvandsredegørelse.

Lokalplansområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Kollerød Vandværk.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder, før Museum Nordsjælland er blevet hørt om de har interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen. Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27. Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Området rummer ikke stendiger, jorddiger eller fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 8a.

Miljøbeskyttelsesloven

Ved planlægning af støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal området udformes på en måde der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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

Det fremgår af støjkortlægningen i Allerød Kommuneplan 2021, at en del af lokalplanområdet påvirkes af trafikstøj fra Kollerødvej, som overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Den kortlagte overskridelse omfatter dog ikke arealer hvor der bebygges, eller som i planen er afsat til udendørs opholdsareal.

Væsentlige støjgener fra dagligvarebutikken, fra f.eks. varelevering, vil blive reguleret efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven med de grænser, der fremgår af Miljøstyrelsens støjvejledning. Støjgener forbundet med butikkens varelevering skal blandt andet inddæmmes med overdækning af varegården.

Væsentlige lugtgener fra dagligvarebutikken vil blive reguleret efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven. Herunder skal eventuelle lugtafkast fra slagter o.lign. overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for lugt i boligområder jf. vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugtgener fra virksomheder.

Servitutter

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en servitutredegørelse for matrikel 4ev, Kollerød By, Lynge. Der er ikke fundet servitutter på ejendommen i strid med lokalplanen, og planen aflyser således ikke servitutter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2.

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

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

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- At den eksisterende bygning kan ombygges med henblik på at udvide dagligvarebutikken i stueetagen og etablere helårsboliger på 1. og 2. sal.
- At der i forbindelse med ombygning af den eksisterende bygning renoveres og foretages en omlægning af parkerings-, gang- og opholdsarealer
- At den på grunden eksisterende beplantning bevares eller erstattes af tilsvarende, således at området fortsat fremstår grønt.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4ev Kollerød by, Lyngge, samt alle matrikler der udstykkes fra denne.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsboliger i form af etageboligbebyggelse samt dagligvarebutik.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikken fastsættes til 2.000 m² eksklusiv

varegård og kælder.

3.2 Liberalt erhverv

I boliger inden for lokalplanområdet kan der i den enkelte bolig drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at erhvervet drives af den, som bebor ejendommen,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke brydes, herunder ved skiltning, udstilling eller oplag,
- at der ikke etableres skiltning bortset fra mindre oplysningsskilte,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.

§ 4 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

4.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kollerødvej som vist på kortbilag 3.

4.2

Kørearealer skal udformes efter kørekurver svarende til en 12 meter lang lastbil.

4.3

Der skal etableres gangareal a-a i en bredde på minimum 1,5 meter fra Kollerødvej til bebyggelsen som vist på kortbilag 3.

4.4

Der skal etableres gangareal i en bredde på minimum 1,5 meter langs bygningens facader som vist på kortbilag 3.

4.5

For boligerne skal der anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 75 m² bolig dog minimum 1 plads pr. bolig.

For dagligvarebutikken skal der anlægges minimum 4 parkeringspladser pr. 100 m² butiksareal.

Note til 4.5

Parkering skal etableres i princippet som vist på kortbilag 3. Handikapparkering skal placeres nærmest bebyggelsen. Ved beregning af antallet af parkeringspladser til dagligvarebutikken medregnes kun den del af butiksarealet beliggende i stueetagen

undtaget areal udlagt til varegården.

4.6

Af de anlagte parkeringspladser skal anlægges minimum 5 handicappladser, heraf skal minimum to dimensioneres til store handicapbiler som f.eks. kassevogne med lift.

4.7

Der skal etableres cykelparkeringspladser i overensstemmelse med følgende:

- 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² boligareal
- 2,0 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksareal

Heraf indrettes minimum 10% af cykelparkeringspladserne til specialcykler (ladcykler, senior cykler, cykelanhængere) med mulighed for fastlåsning.

§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

5.1 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg som varmepumper, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i bygningen og indeholdes i bygningshøjden jf. § 6.3.

5.2 Antenner og paraboler

Der må ikke monteres udendørsantenner eller paraboler på facader, tage, altanrækværk eller lignende steder, så antennen eller parabolen er synlig fra omgivelserne.

5.3 Solceller

Der kan opsættes solfangere, solceller o.lign. energibesparende elementer på tagflader.

Solceller, solfangere o.lign. på tag skal indrykkes minimum 2 meter fra tagets skæring ved facade og monteres i en vinkel så de ikke er synlige fra omgivelserne.

Solceller skal udføres så de ikke reflekterer sollys på omgivelser, naboer og forbipasserende.

5.4 Materialer der påvirkes af regn

For at undgå forurening af jord og grundvand, må befæstede arealer og bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), ikke udføres med materialer, der afgiver miljøskadelige stoffer som for eksempel tungmetaller.

5.5 Regn- og spildevand

Regnvand og spildevand skal håndteres efter reglerne i den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Der kan etableres anlæg til forsinkelse eller lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg) på tage og som en del af beplantning, veje, stier eller parkeringsarealer jf. § 8.6.

Al opsamling, forsinkelse, nedsivning og afledning af regnvand skal godkendes af kommunen.

5.6 Støj

Inden for lokalplanområdet skal ny støjfølsom bebyggelse samt opholdsarealer placeres, udformes og støjisoleres således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes både indendørs og på udendørs opholdsarealer.

Note til 5.8

Det skal sikres, at støj fra vejtrafik samt intern virksomhedsstøj ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Støjgener forbundet med butikkens varelevering skal blandt andet inddæmnes med overdækning af varegården.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1

Bebyggelse skal placeres inden for det kortbilag 3 angivne byggefelt.

6.2

Bebyggelsesprocenten for ejendommen som helhed må ikke overstige 65 %.

6.3

Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager og må ikke gives en højde der overstiger 11 meter over eksisterende terræn.

6.4

Der skal etableres privat udendørs opholdsareal med adgang fra boligen i form af altan eller tagterrasse svarende til minimum 30 m² pr. 100 m² bruttoetageareal bolig.

6.5

Der skal derudover etableres et fælles opholdsareal på minimum 220 m² med mulighed for

ophold og leg på taget af varegården som vist på kortbilag 3.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG UDSEENDE

7.1

Bebyggelsen skal i sig selv fremstå som en samlet arkitektonisk hel hed og indpasses i det omkringliggende områdes arkitektoniske karakter.

7.2

Bebyggelsens facader skal udføres i en kombination af træ og blank murværk i tegl. Mindre partier af facaden må udformes i skifer, metal og/eller glas.

Der skal ved valg af facadematerialer lægges vægt på materialernes patineringssevne og holdbarhed.

7.3

Træbeklædning skal fremstå som ubehandlet eller olieret.

7.4

Der må ikke anvendes facademateriale, der reflekterer sollys på omgivelser, naboer og forbipasserende.

7.5

Bebyggelsens facade mod øst skal beplantes, så den fremstår grøn i minimum 3/4 dele af året.

7.6

Varegården og vareindleveringen skal afskærmes og integreres i den øvrige bebyggelse på en måde, så materialer og farver fremstår som en del af den øvrige arkitektur.

7.7

Altaner og tagterrasser må kun udføres i glas og/eller træ. Mindre partier må udformes i metal.

7.8

Altaner og terrasser skal være åbne.

7.9

Vinduer og døre skal udformes i glas, træ og/eller aluminium.

7.10

Tag skal udføres med tagpap, tegl eller som helt eller delvist grønt tag. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Note til 7.10

Et grønt tag er et beplantet tag, der optager, fordamper og forsinker regnvand, der falder på taget. Der kan plantes mos, stauder og/eller stenurter (sedum) på taget, da disse arter både kan optage store mængder vand og tåle tørre perioder. Tagets hældning må ikke overstige 30° og nedløbet fra taget skal håndteres inden for egen grund.

7.11

Skiltes placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet og på en sådan måde at følgende forhold opfyldes:

- Bygningens hoved- og fagopdeling skal respekteres, således at sokler, gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer friholdes for skiltning.
- Der må kun opsættes to skilte på facaden på hver maksimalt 4 m².
- Belysning af skilte må kun udføres med lys-spots eller belyses bagfra og skal være afskærmet og retningsbestemt, så der ikke forekommer direkte belysning ind i boligerne eller på omkringliggende områder og bebyggelse.
- Der må ikke opsættes blinkende, dynamiske eller digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.
- Der må ikke foretages opklæbning på vinduers og døres glasarealer, dog undtaget oplysning om åbningstider med maksimal bogstavhøjde på 5 cm.
- Der må ikke opsættes reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

8.1 Ophold på terræn

Der skal indrettes 50 m² udendørs opholdsareal til butikkens ansatte på terræn som vist på kortbilag 3. Opholdsarealet skal indrettes med afskærmning i form af beplantning.

8.2 Belysning

Udendørs belysning skal placeres og udformes i henhold til Allerød Kommunes Belysningsplan og på en sådan måde at følgende forhold opfyldes:

- Belysningen i området skal gives et sammenhængende udtryk i materiale og udformning af master og armaturer.
- Indgange til boliger og sekundærbebyggelse skal belyses med mindre armaturer, som f.eks. monteres på bygningen.
- Gangstier og opholdsarealer skal belyses med mindre armaturer f.eks. i form af pullertbelysning.
- Køre- og parkeringsarealer belyses med armaturer placeret på master med en maksimal lyspunkthøjde på 4,5 meter.

Alle lyskilder skal etableres med afskærmet armatur, således at lyskilden er rettet ind i området uden genevirkning for beboere, naboer og forbipasserende.

8.3 Anvisningsskilt

Der må opsættes et anvisningsskilt ved indkørsel, hvis højden ikke overstiger 2,5 m og bredden ikke overstiger 1 m.

8.4 Reklameskilte og flagstænger

Der må ikke opsættes reklameskilte eller flagstænger langs veje og stier eller på parkerings- eller opholdsarealer.

8.5 Beplantning

Det grønne areal langs Kollerødvej, jævnfør kortbilag 3, med dets træbeplantning skal bevares og vedligeholdes.

Såfremt byggefeltet mod syd udnyttes skal den eksisterende træække langs bygnings facades erstattes af en træække langs lokalplanafgrænsning i vest jævnfør kortbilag 3.

Øvrig eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet skal bevares eller erstattes af tilsvarende.

8.6 Nedsivning og forsinkelse af regnvand

Anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, som er synlige i terræn og ikke er en del af vej eller parkeringsareal, skal fremstå som naturlige have- eller landskabselementer med beplantning, græs eller natursten.

8.7 Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 meter. Dog må der ved etablering af rampe til varegården terrænreguleres i nødvendigt omfang.

§ 9 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

9.1

Ny bebyggelse må først tages i brug når:

- de i § 4.5 nævnte parkeringspladser er etableret,
- § 8.5 om beplantning er overholdt
- affaldsløsninger er etableret og godkendt af Allerød Kommune,
- der er oprettet grundejerforening og medlemspligten af grundejerforening er tinglyst servitutstiftende,
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, denne skal forsynes,
- anlæg til håndtering af regnvand er etableret og godkendt af kommunen,
- det er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende støjkraav er overholdt både indendørs og på udendørs opholdsarealer for så vidt angår trafikstøj, intern virksomhedsstøj samt tekniske installationer på ejendommen.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Etablering af grundejerforening

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendommen inden for lokalplanområdet.

10.2 Drift og vedligehold

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og –anlæg.

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

10.3 Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

10.4 Finansiering af drift og vedligehold

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 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ved vedtagelse og bekendtgørelse af lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården ophæves "Lokalplan 2-301 for Boliger i Allerød Vestcenter" vedtaget af Allerød Byråd den 16. maj 2007 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Generelle retsvirkninger

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 ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

12.2 Dispensation

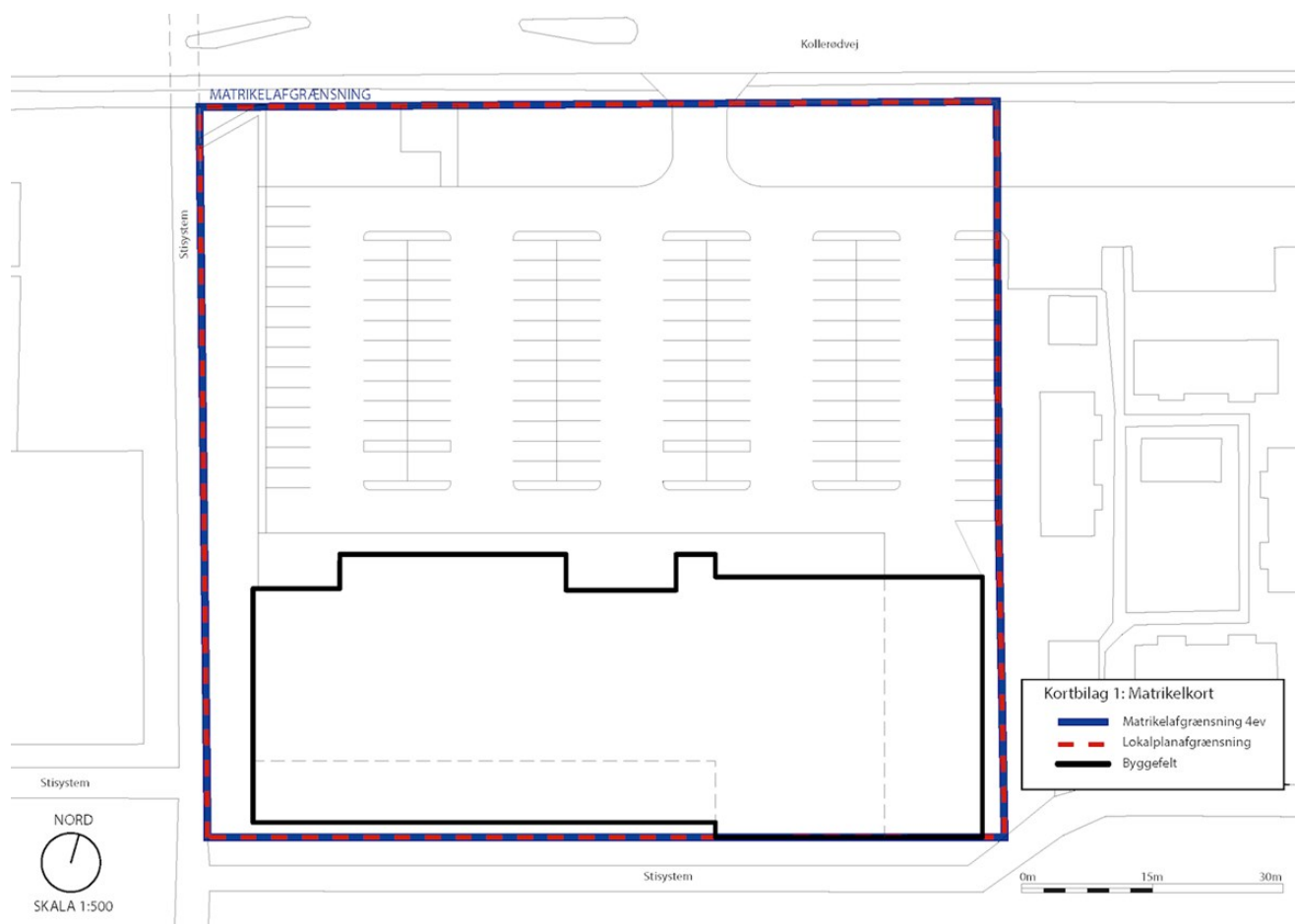
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

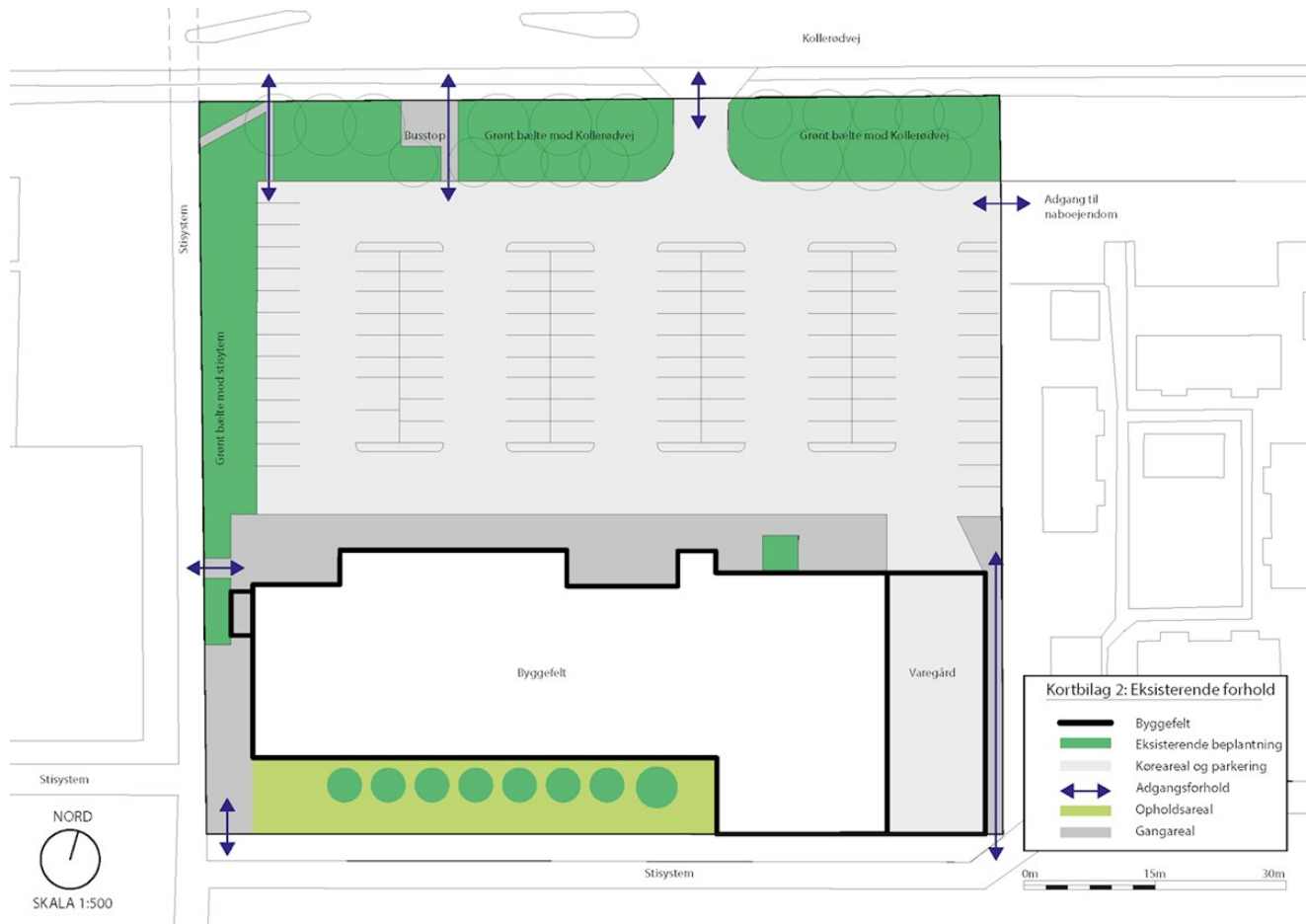
12.3 Forhold der ikke er reguleret i lokalplanen

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

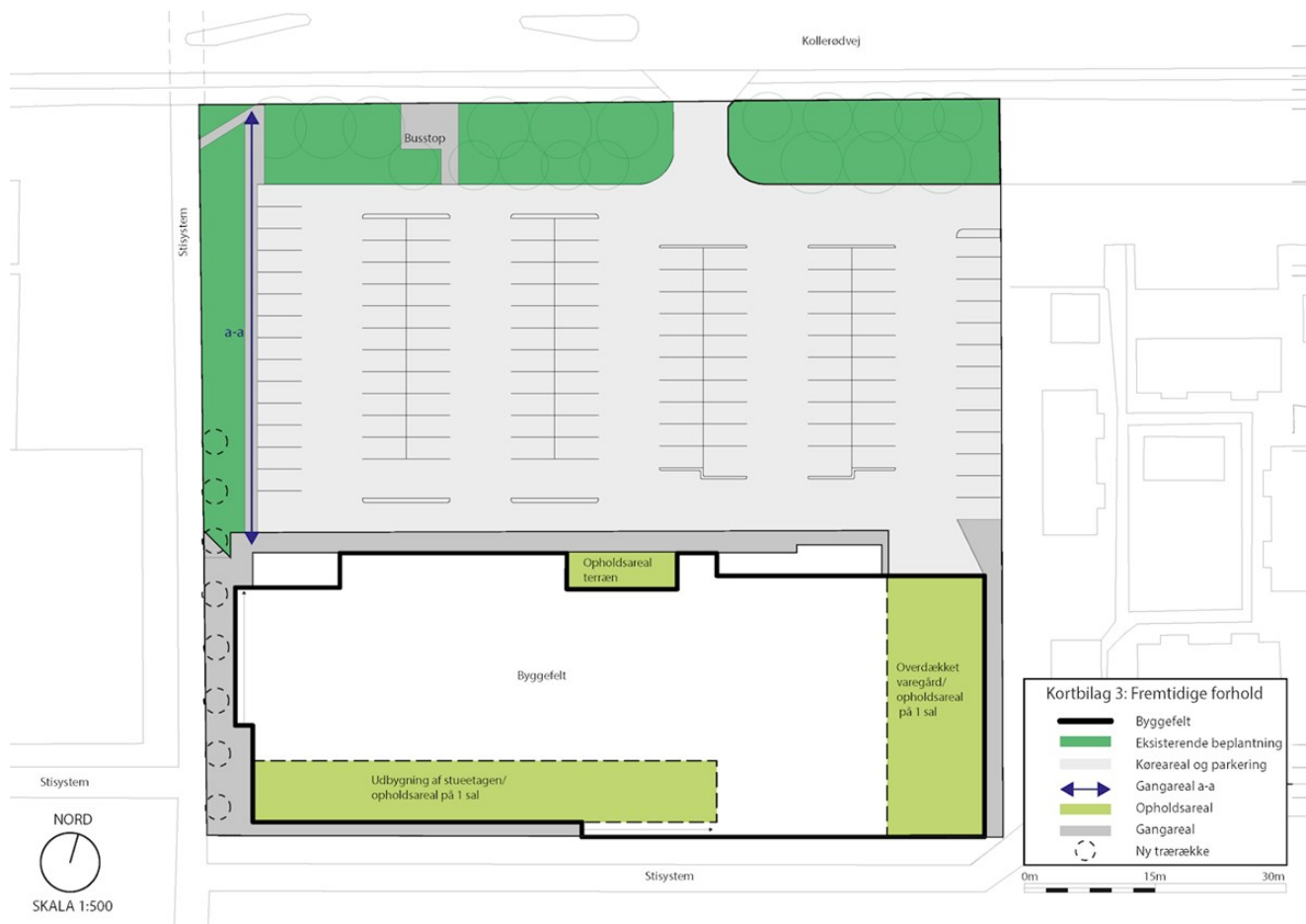
Kortbilag 1



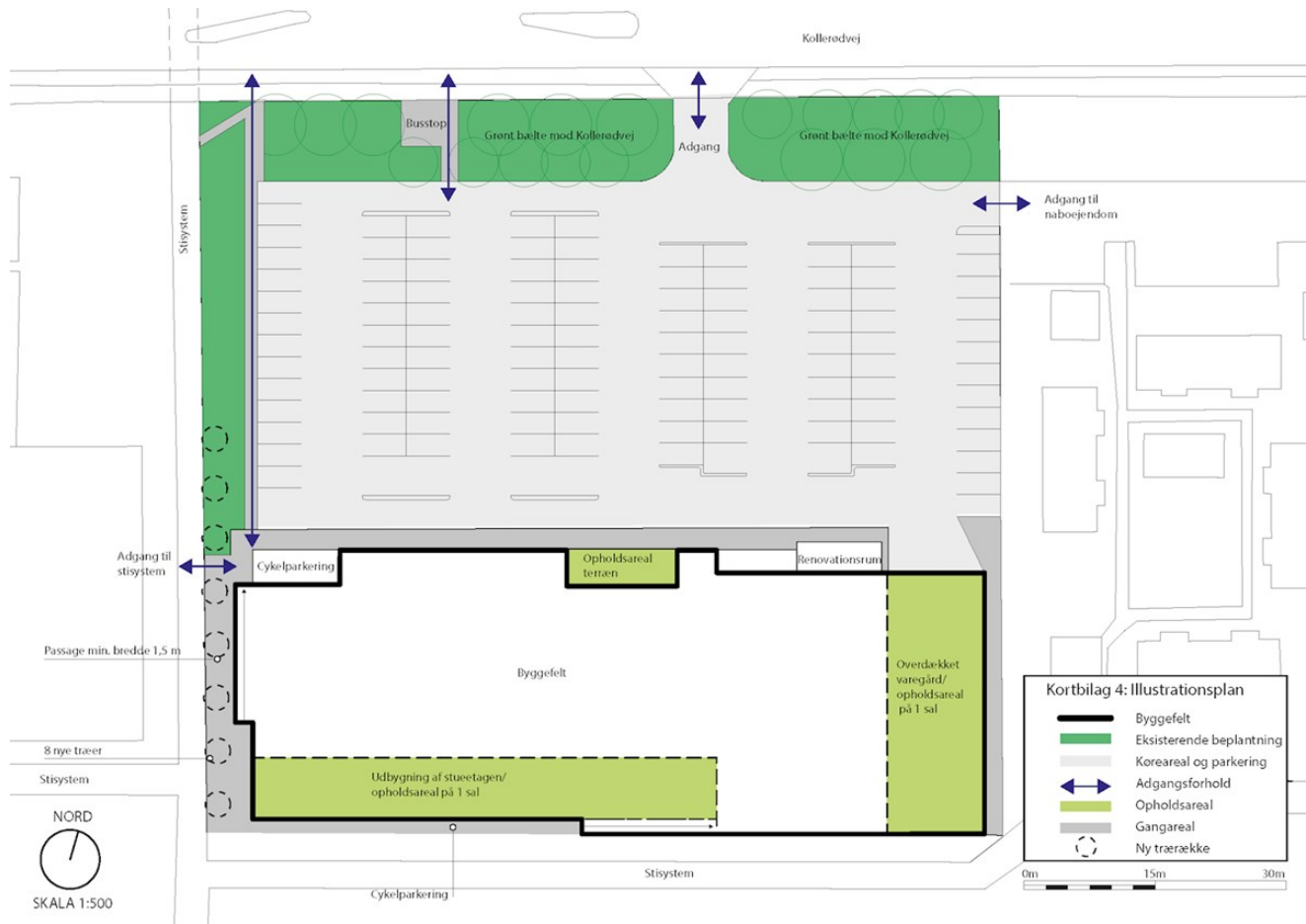
Kortbilag 2



Kortbilag 3



Kortbilag 4



Miljøscreening

Økonomiudvalget besluttede den 15. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården samt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021.

Lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården har til formål at muliggøre en udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik og etablere boliger på 1. sal og 2. sal. Lokalplanområdet er omfattet af matr. nr. 4ev, Kollerød By, Lyng.

Lokalplanen forudsætter en ændring af Kommuneplanramme EN.C.01 mht. bebyggelsesprocenten, som ændres fra 40 % til 65 %.

I forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger samt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 er der foretaget en screening i henhold til "Bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021)

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

Afgørelse

Allerød Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at Forslag til Lokalplan 2-322 og Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10 og ud fra de relevante kriterier, som er oplyst i miljøvurderingslovens bilag 3.

Afgørelsen blev offentliggjort sammen med høring af lokalplanforslaget den 28. marts 2022 med klagefrist den 25. april 2022.

Hvad er en miljøscreening?

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

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

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

i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet.

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med NemID/MitID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Allerød Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Allerød Kommune. Hvis Allerød Kommune fastholder afgørelse, sender Allerød Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Allerød Kommune. Allerød Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på <https://naevneneshus.dk>.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen.