

Kommuneplantillæg nr. 2 for Allerød Bymidte

Status	Forslag
Høringen starter	20. december 2019
Høringen slutter	21. februar 2020
Dato for vedtagelse	15. september 2020
Dato for ikrafttræden	13. oktober 2020
Baggrund	<p>Byrådet vedtog den 27. juni 2019 Helhedsplanen for Allerød Bymidte.</p> <p>Den 29. august udsendte byrådet indkaldelse af ideer og forslag med henblik på, at der kan udarbejdes et kommuneplantillæg i overensstemmelse med helhedsplanen, som grundlag for den kommende lokalplan for Allerød Bymidte.</p> <p>Formålet med lokalplanen er at sikre byliv gennem indretning og etablering af offentlige ude/opholdsarealer i form af pladser, butiksstrøg, grønne strøg, der fremstår som gode og indbydende bymiljøer med markant beplantning og gode opholdsmuligheder.</p> <p>Lokalplanen skal også sikre at der i bymidten er et varieret udbud af boliger, publikums orienterede funktioner, offentlige og kulturelle funktioner samt detailhandel og liberale erhverv.</p> <p>Kommuneplantillægget ændrer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kommuneplanramme LS.C.01, LS.E.02 og LS.BE.01• Retningslinje 1.5.11• Redegørelse afsnit 1.5 Detailhandelsstruktur og 6.6 Klimatilpasning
Formål	Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre lokalplanen for Allerød Bymidte, herunder øgede bygningshøjder og udvidede rammer for detailhandelen.
Miljøvurdering	Der er udarbejdet en miljøvurdering af lokalplan 2-230 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 2. Følgende emner er behandlet: byarkitektur og kulturarv, jord, grundvand og spildevand, materielle goder samt trafik.

Ændringer LS.C.01

I kommuneplanramme LS.C.01 ændres nedenstående i overensstemmelse med Helhedsplanen for Allerød Bymidte. Derudover udvides kommuneplanrammen og inddrager dele af rammeområderne: LS.E.02 og LS.BE.01. Se kort på næste side. Bestemmelserne i de to rammeområder ændres ikke

Den maksimale byggehøjde øges fra 13 til 20 meter.

Områdets anvendelse

“Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom station, posthus, bibliotek, institutioner o.lign“

- ændres til

“Området må kun anvendes til helårsbeboelse, offentlige formål og centerformål.”

Miljøklasser for virksomheder fjernes. Miljøklasser vurderes ikke at være relevante når anvendelsen er centerområde.

Bebyggelsesprocent = “110%” - Fjernes. Der fastsættes ikke en maksimal bebyggelsesprocent i den nye kommuneplanramme. Bebyggelsesgraden bliver i den medfølgende lokalplan reguleret med bygningshøjder, byggelinjer, og bygningsdybder.

På baggrund af ændringer i planlovens detailhandelsbestemmelser ændres butiksstørrelsesbestemmelser:

Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik ændres fra 3.500 m² til 5.000 m².

Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgvarebutik ændres fra 2.000 m² til 2.500 m².

Planloven er ligeledes ændret således, at kommunernes planlægning i større omfang skal understøtte forebyggelsen af skader som følge af oversvømmelse på grund af klimaændringer og derfor tilføjes følgende:

“Det fremgår af kommunens Handleplan for klimatilpasningsplan fra 2017, at der ved kraftige regnhændelser er risiko for opstuvning af regnvand ved stationen og at viadukten på Amtsvej kan blive oversvømmet. Der skal ved lokalplanlægning vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.”

Ændringer Hovedstruktur

I Kommuneplanens hovedstrukturen ændres følgende:

Detailhandelsstruktur - Retningslinje 1.5.11

“I Lillerød bymidte samt i Lyng og Vestcentret fastsættes en maksimalstørrelse for dagligvarebutikker på 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker på 2.000 m².

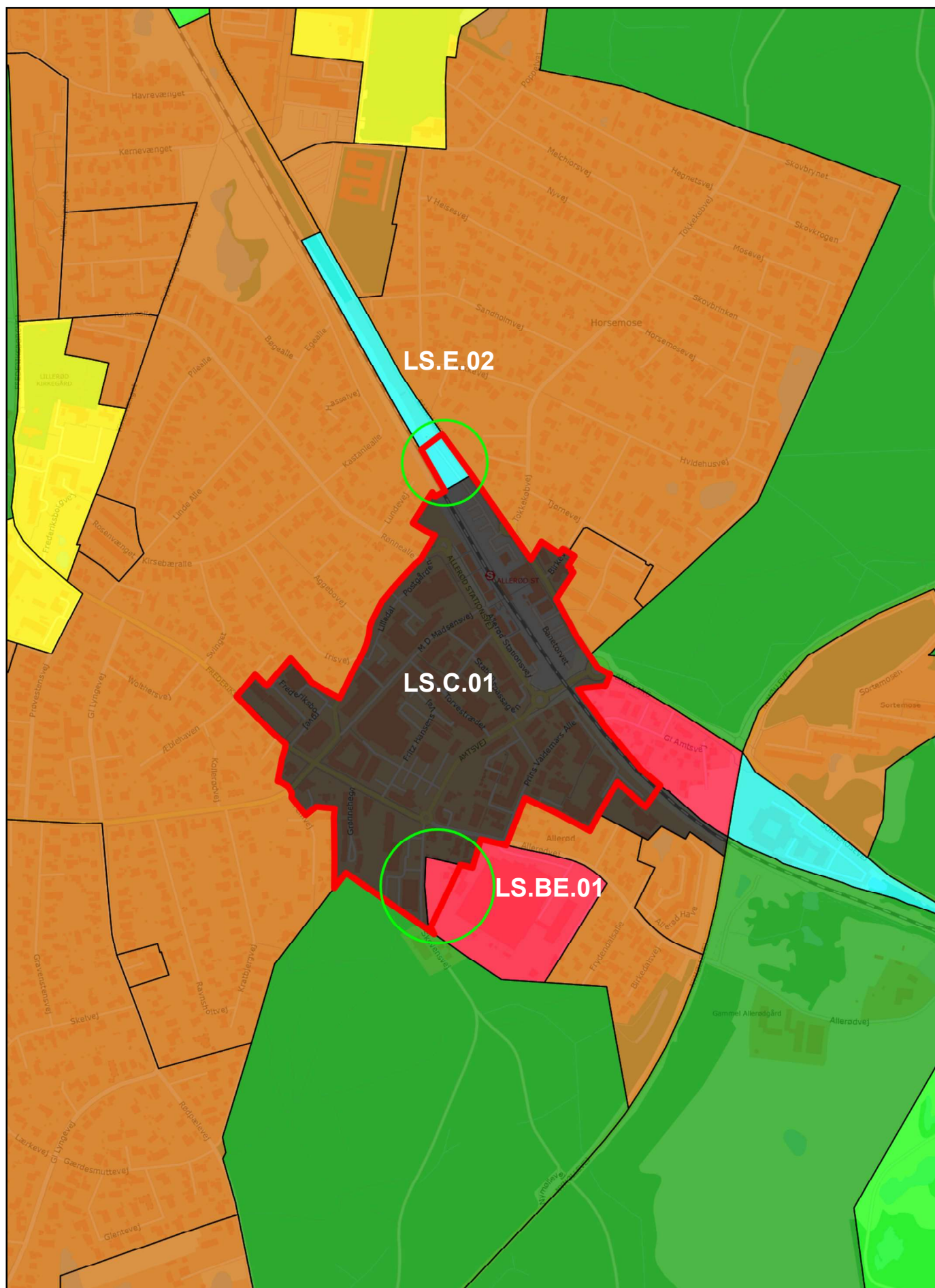
Butikker til områdernes lokale forsyning må maksimalt udgøre 1.000 m².
Ovennævnte størrelser er fastsat dels i Lov om Planlægning dels i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet”

- ændres til

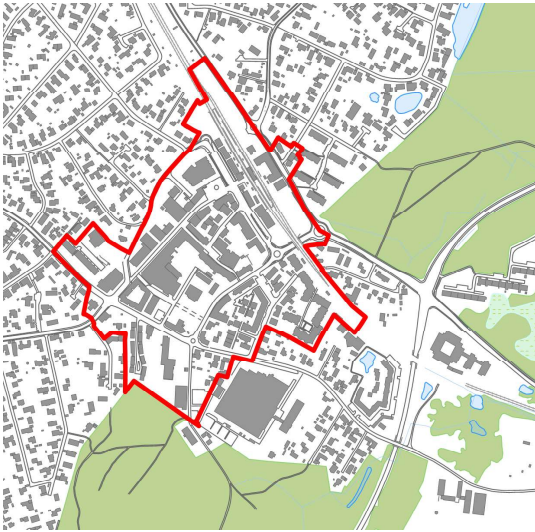
I Lyng og Vestcentret fastsættes en maksimalstørrelse for dagligvarebutikker på 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker på 2.000 m². *I Lillerød bymidte fastsættes en maksimalstørrelse for dagligvarebutikker på 5.000 m² og for udvalgsvarebutikker på 2.500 m².*

Butikker til områdernes lokale forsyning må maksimalt udgøre 1.000 m².
Ovennævnte størrelser er fastsat dels i Lov om Planlægning dels i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.

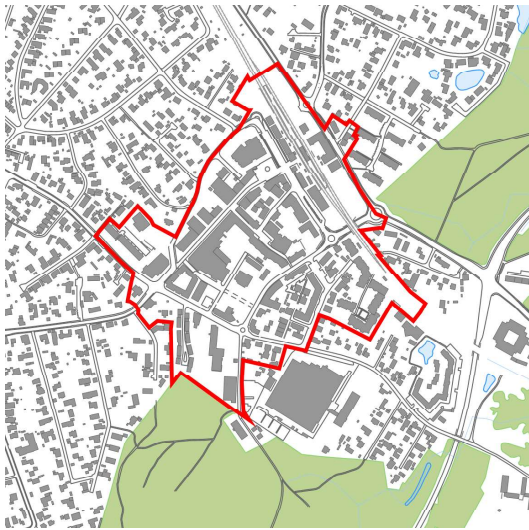
Afgrænsningen af ramme LS.C.01 udvides og rammerne LS.E.02 og LS.BE.01 reduceres til følgende ved tillæggets endelige vedtagelse:




LS.C.01 Lillerød Bymidte

Plannummer	LS.C.01	
Anvendelse generelt	Centerområde og butikker	
Anvendelse specifik	Bymidte	
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til helårsbeboelse, offentlige formål og centerformål.	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Zonestatus	Byzone	
Plandistrikt	Lillerød	
Max. bygningshøjde	20 m	
Særlige bestemmelser	<p>Det maksimale samlede bruttoetageareal til detailhandel er fastsat til 32.000 m². Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik er fastsat til 5.000 m² og for den enkelte udvalgsvarebutik til 2.500 m².</p> <p>Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.</p> <p>Det fremgår af kommunens Handleplan for klimatilpasningsplan fra 2017, at der ved kraftige regnhændelser er risiko for opstuvning af regnvand ved stationen og at viadukten på Amtsvej bliver oversvømmet. Der skal ved lokalplanlægning vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.</p>	
Støj	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.	

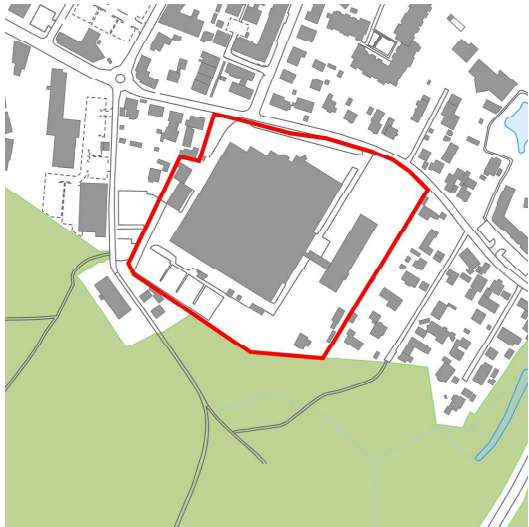
LS.C.01 Lillerød Bymidte

Plannummer	LS.C.01	
Anvendelse generelt	Centerområde	
Anvendelse specifik	Bycenter	
Anvendelse	Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom station, posthus, bibliotek, institutioner o.lign	
Zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	110 %	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. bygningshøjde	13 m	
Min. miljøklasse	1	
Max. miljøklasse	2	
Særlige bestemmelser	"Det maksimale samlede bruttoetageareal til detailhandel er fastsat til 32.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik er fastsat til 3.500 m ² og for den enkelte udvalgsvarebutik til 2.000 m ² . Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.	
Støj	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.	

LS.E.02 Erhvervsområde langs Banevang

Plannummer	LS.E.02	
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	
Anvendelse specifik	Kontor og serviceerhverv	
Anvendelse	Området må kun anvendes til administration og offentlige virksomheder.	
Zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	110 %	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. bygningshøjde	13 m	
Min. miljøklasse	1	
Max. miljøklasse	2	
Særlige bestemmelser	Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter	
Støj	Det skal sikres, at liberale erhverv ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.	

LS.BE.01 Erhvervsområde ved Fritz Hansen

Plannummer	LS.BE.01	
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Anvendelse specifik	Blandet byområde	
Anvendelse	Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom posthus, bibliotek, institutioner o.lign	
Zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Bebyggelsesprocent	110 %	
Bebyggelsesprocent af	Området som helhed	
Max. bygningshøjde	13 m	
Min. miljøklasse	1	
Max. miljøklasse	2	
Særlige bestemmelser	Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter	
Støj	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.	

TILLÆG TIL REDEGØRELSE

Klimatilpasning

I afsnittet 6.6 Klimatilpasning – Bemærkninger til retningslinjer tilføjes følgende:

I 2017 vedtog Allerød kommune Handlingsplan for klimatilpasning. Det fremgår af planen og de bagvedliggende analyser, at der er risiko for opstuvning af vand på terræn på arealet foran stationen. Det er ikke et oplevet problem.

Derimod har der ved flere kraftige regnhændelser været opstuvning af vand på Amtsvej i viadukten under S-togsbanen. Eventuelle afværgeforanstaltninger vil formentlig skulle udnytte dette naturlige lavpunkt i lokalområdet. Afledning af vandet fra viadukten vurderes ikke at påvirke vandsystemet væsentligt og dermed vurderes det ikke at påvirke kommuner nedstrøms.

Detailhandel

I 1.5 Detailhandelsstruktur – Bemærkninger til retningslinjer ændres følgende:

Der fastsættes maksimale rammer for butiksformål, og de omfatter både de eksisterende butikker, og de butikker, som kan etableres i fremtiden. I Lillerød Bymidte fastsættes rammen til 32.000 m² etageareal. I 2009 blev det eksisterende butiksareal opgjort til 18.500 m². Restrummeligheden skal helt overvejende reserveres til udvalgswarebutikker for at styrke Bymidstens attraktion. .

- *Ændres til*

Der fastsættes maksimale rammer for butiksformål, og de omfatter både de eksisterende butikker, og de butikker, som kan etableres i fremtiden. I Lillerød Bymidte fastsættes rammen til 32.000 m² etageareal. I 2018 blev det eksisterende butiksareal opgjort til 17.300 m². Restrummeligheden skal helt overvejende reserveres til udvalgswarebutikker for at styrke Bymidstens attraktion.

Afsnittet 1.5 Detailhandelsstruktur – Baggrund for retningslinjer ændres til nedenstående:

Lovgrundlag

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur, herunder afgrænsningen af bymidter, og fastsætte det maksimale bruttoetageareal til butiksformål og for de enkelte butikker, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3.

Kommunens detailhandelsplanlægning sker inden for rammerne af planloven og Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet, som udstikker overordnede bestemmelser for detailhandelsplanlægningen:

- Arealer til butiksformål skal udlægges i den centrale del af en by, samt i de centrale områder af en bydel i de større byers bydele.
- Fingerplanens 4 delområder: indre storbyområde (håndfladen), ydre storbyområde (byfingrene), grønne kiler og øvrige hovedstadsområde danner udgangspunkt for reglerne i Landsplandirektivet for detailhandel i Hovedstadsområdet.
- Lillerød er i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet en by i "Hillerød-fingeren". Her er fastlagt at der er en bymidte i Lillerød.
- Uden for de centrale bydele og de centrale områder af en bydel kan der dog udlægges arealer til butikker med særligt pladskrævende varer, mindre arealer til lokalforsyning af en landsby, et sommerhusområde eller lignende, butikker til salg af egne produkter (f.eks. gårdbutikker) mv.
- Dagligvarebutikker kan i bymidter og bydelscentre etableres med et bruttoareal på max. 5.000 m² + 200 m² til personalerum. Der er ingen maksimal grænse for udvalgswarebutikker, som fastsættes i kommuneplan og lokalplaner.
- Større udvalgswarebutikker kan kun etableres i bymidter og aflastningscentre udpeget i Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet.
- Der kan udlægges arealer til lokalcentre med et samlet bruttoareal til butikker på indtil 3.000 m², med en maksimal butiksstørrelse på 1.200 m² samt lokale butikker på indtil 1.200 m² til et områdes daglige forsyning samt butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

Statslige interesser

Det er statslige mål at kommunernes detailhandelsplanlægning skal:

- fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer.
- sikre, at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- skabe gode rammer for velfungerende markeder.

Planstrategi 2015

Det er byrådets mål, at Lillerød Bymidte skal være det overordnede center for handelsliv i kommunen og dermed være et attraktivt indkøbssted for borgerne både for så vidt angår dagligvarer og udvalgsvarer.

Lillerød bymidte skal ud over indkøbsmuligheder indeholde kulturelle tilbud og andre aktiviteter, som sikrer liv i bymidten og betyder, at bymidten er et naturligt mødested.

Det er desuden byrådets mål, at den nuværende centerstruktur fastholdes. Lillerød Bymidte og Lynge Bytorv som bymidter med dagligvarer og udvalgsvarebutikker, Vestcenteret som bydelscenter samt 4 dagligvarebutikker til forsyning af lokalområder.

Eksisterende forhold

Der er i dag ikke udlagt områder til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Der blev i 2009 udarbejdet en detailhandelsanalyse, der gav en status på detailhandelen og skitserede udviklingsmulighederne for kommunens detailhandel. For Allerød bymidte blev der udarbejdet en ny analyse i maj 2018.

Butikkerne

I Allerød Kommune var der primo 2009 74 butikker med et samlet bruttoareal på godt 31.500 m² og en omsætning i 2008 på ca. 950 mio. kr. inkl. moms.

I Allerød bymidte var der i 2019 40 butikker og et samlet bruttoareal på 17.300 m². Butikkerne omsatte i 2017 for ca. 550 mio. kr., hvoraf godt 175 mio. kr. var udvalgsvareomsætning.

Forbrug

Det potentielle forbrug fra borgerne i Allerød kommune var i 2017 knap 1,5 mia. kr. inkl. moms, fordelt med ca. 750 mio. kr. på dagligvarer og knap 740 mio. kr. på udvalgsvarer.

Oplandet

Det vurderes, at Lillerød bymidte primært har sit opland i Allerød- og Blovstrød-området, men bymidten fungerer også som oplandsby for resten af kommunen. Allerøds opland begrænses af en række attraktive og væsentligt større udbudspunkter indenfor kort afstand – syd for Allerød ligger Lyngby bymidte, nord for ligger Hillerød bymidte og i øst ligger Hørsholm Midtpunkt.

Dagligvarer

Generelt er der i dag er en god decentral forsyning med dagligvarer.

I Lillerød skal der primært udlægges arealer til dagligvarer centralt for på længere sigt at sikre den daglige strøm af kunder samt sikre, at udbuddet koncentrerer mest muligt.

Udvalgsvarer

På udvalgsvareområdet skal arealudlægget sikre, at forbrugerne har tilfredsstillende indkøbsforhold, og at Lillerød kan fastholde sin position som handelsby i kommunen.

Bymidteafgrænsning

Der er foretaget statistiske bymidteafgrænsninger for både Lillerød og Lynge. Afgrænsningerne er indarbejdet i den nuværende bymidteafgrænsning, der fremgår i retningslinje 1.5.12.

Planlov fra 2017

Med Planlovsændringen fra 2017 er det muligt at ændre butiksstørrelser. Den maksimale størrelse på udvalgsvarebutikker ændres fra 2.000 til 2.500 m², fordi ICP har vurderet at det er vigtigt at der tiltrækkes kædebutikker. Kædebutikker har ofte behov for op til 2.000 m². Med udviklingen mod færre og større butikker ønskes en fremtidssikring af bestemmelserne for bymidten og den maksimale grænse ændres derfor til 2.500 m².

Samtidig ændres den maksimale dagligvarebutiks størrelse fra 3.500 m² til 5.000 m², så det er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

Baggrund for bestemmelserne

Den eksisterende detailhandelsstruktur ændres ikke med kommuneplantillægget. Der rettes udelukkende i butiksstørrelser i Allerød Bymidte. Det vurderes ikke at ændringerne vil have en betydning for detailhandlen i resten af kommunen eller udenfor kommunegrænsen. Allerød Kommune ønsker med ændringen at sikre udviklingsmuligheder og et vel-fungerende marked med ændringerne. Detailhandelen i bymidten gives derfor bedre muligheder uden at det påvirker detailhandlen i kommunens mindre bysamfund.

Tilgængelighed

Allerød Kommune har i 2019 fået vurderet antal af parkeringspladser i bymidten. Der er en væsentlig overkapacitet og tilgængeligheden med bil er generelt god.

Allerød Station, som også betjenes af samtlige busruter i kommunen ligger i bymidten og adgangen med offentlig transport er derfor virkelig god. I forbindelse med stationen er der stor cykelparkeringskapacitet. Hovedstrøget M D Madsenvej er åben for cyklister.

Det vurderes, at der er god tilgængelighed for alle trafikanter.