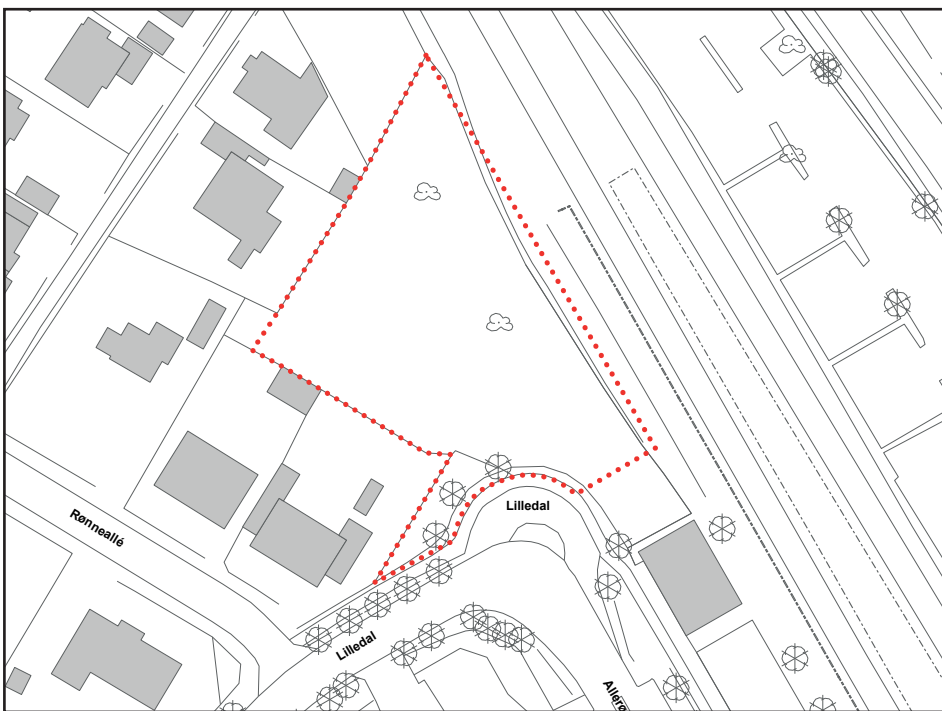


FORSLAG



Sundhedshus ved Allerød Station

Lokalplan 2-317

2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	4
BESTEMMELSER	7
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	14
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	14
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSESPÅTEGNING	16
REDEGØRELSE	17
Baggrund for og formål med lokalplanen	17
Lokalplanområdets beliggenhed	18
Eksisterende forhold	18
Lokalplanens indhold	19
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	23
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	23
Allerød Kommuneplan 2017-2029	23
Eksisterende lokalplan	24
Detailhandel	24
Teknisk forsyning	24
Naturbeskyttelse	25
Artsfredningsbekendtgørelsen	25
Jordforureningsloven	26
Grundvandsbeskyttelse	26
Lokalplanens forhold til kulturarv	26
Miljøbeskyttelse - støj og vibrationer	27
Servitutter	29

Tilladelser efter anden lovgivning	30
Museumsloven	30
Jordforureningsloven	30
Vandløbsloven	30
Miljøbeskyttelsesloven	30
MILJØVURDERING	31
BILAG	37
Kortbilag 1 Matrikelkort	37
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	38
Kortbilag 3 Byggefelt	39
Kortbilag 4 Illustrationsplan	40
Bilag A - Virksomhedsklasser	41
Bilag B - Farvepalet	42
Bilag C - Solstudier/skyggediagrammer	43

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 bl.a. 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 som udgangspunkt ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive stående. 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 lokalplanforslaget, fremlægges det offentligt i 6 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft.

I de 6 uger kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget fremlægges fra den 30. april til den 11. juni 2018. Orientering om denne lokalplan udsendes til ejere, lejere og brugere i området, som er vist på nedenstående kort.



Høringsområde for lokalplan 2-317

Blåt område angiver lokalplanområdet

Rødt område angiver høringsområdet

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/politik/hoeringer-og-tilladelser.

Forslaget kan også ses på:
Rådhuset, Borgerportalen.
Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på mail til planogbyg@alleroed.dk. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Plan og Byg på telefon 48100100.

Byrådet ønsker, med offentliggørelsen af lokalplanforslaget, at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Forslaget fremlægges fra den 30. april til den 11. juni 2018.

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den 11. juni 2018**. Henvendelser vil blive kvitteret med en kvitteringsskrivelse, men ikke blive besvaret personligt. Alle henvendelser vil indgå i den samlede forvaltningsmæssige og politiske behandling af lokalplanforslaget.

Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

planogbyg@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge lokalplanområdet til centerformål;
- at sikre, at byggeri og anlæg indpasses i bymiljøet;
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 67a og 7000cm begge Lillerød By, Lillerød samt alle matrikler, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder klinikker, liberale erhverv, kontor, sundhedshus eller lignende.

3.2

I lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne i form af klinikker og liberale erhverv inden for virksomhedsklasse 1-2, jf. bilag A.

*Note til § 3.2:
Virksomhedsklasserne er beskrevet i Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004.*

3.3

Der kan etableres butikker med udvalgsvarer i form af sundheds- og wellnessprodukter i tilknytning til klinikker og liberale erhverv i området - som fx specialfodtøj, hjælpemidler, træningsudstyr og lignende, når det samlede areal hertil og arealet af den enkelte butik ikke overstiger 600 m².

Der må ikke etableres selvstændige butikker i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes som én samlet matrikel. Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lilledal, i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 65 m² etageareal til kontor, liberale erhverv eller butik.

Der skal etableres den mængde handicapparkering som anbefalet i "Udearealer for alle", DS-håndbog 105:2012 eller efterfølgende reviderede udgaver.

5.3

Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst 1 plads pr. påbegyndt 75 m² etageareal til kontor, liberale erhverv eller butik.

Note til § 3.3:

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.

Note til § 5:

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

Note til § 5.2:

Parkering skal følge anbefalingerne i "Udearealer for alle" DS-håndbog 105:2012 eller efterfølgende reviderede udgaver.

5.4

Belysning af færdselsareal, forplads, parkeringsareal og opholdsareal mv. skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max 3,5 m.

5.5

Udligning af terræn på færdselsarealer må ikke have en hældning større end 1:25.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisning.

6.2

Installationsboks og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen. Er det ikke muligt, skal de placeres samlet langs vej-, sti eller naboskel og skal have samme udformning og farve - sort, grå eller mørk grøn.

6.3

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

6.4

Parkeringspladser, kørearealer samt alle områder, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægnings og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses.

6.5

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller, der kan nedsive til jord og grundvand og afgive miljøskadelige stoffer.

Note til § 6.1:

Eksisterende ledningsanlæg (kloak- el-, telefon- og antenne-kabler, naturgasledning m.v.) skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

Note til § 6.5:

Bestemmelserne skal beskytte grundvand og vandmiljø mod forurening med miljøfremmede stoffer.

Se "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse", Miljø og Fødevarerministeriet 2016.

6.6

Det skal sikres, at ekstern støj fra sundhedshuset holdes under de grænseværdier, der er angivet i miljøministeriets vejledning om støj fra virksomheder. Grænseværdierne afhænger af de omgivende arealers anvendelse og tidspunktet på ugen og døgnet.

Note til § 6.6:

Se Miljøstyrelsen vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomhedes.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre max 110 %.

Note til § 7.1:

Lokalplanområdet udgør et område på ca. 2350 kvm. En bebyggelsesprocent på 110% svarer til ca. 2585 kvm.

7.2

Den primære bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt.

Note til § 7.2:

Primær bebyggelse er områdets hovedbygning(er) indeholdende områdets primære anvendelse.

Mindre, sekundære bygninger såsom mindre udhuse, overdækket cykelparkering og lignende kan opføres uden for det viste byggefelt.

Sekundære bygninger er mindre udhuse, skure og overdækninger til bl.a. cykelparkering og lignende.

7.3

Primær bebyggelse må opføres i max 3 etager.

Sekundær bebyggelse må opføres i max 1 etage.

7.4

Der må kun etableres tagterrasser på tagflader der ikke har en højde på over 4,5 m over terræn ved forpladsen.

7.5

Primær bebyggelse må have en højde på max 13 m.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan have en større højde – dog højst 1,20 m over max-højden.

7.6

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende på tage, må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra tagets skæring med facade.

7.7

Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der er større end 3 m + 0,8 gange afstanden til skel mod nabobeboelse.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan have en større højde – dog højst 1,20 m over max-højden.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

8.2

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur, beton, som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning eller beklædt med facadeglas, plader af stål eller fiberbeton.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, beton og aluminium.

8.3

Sekundære bygninger som carporte, overdækninger og udhuse kan udføres i andre materialer end den primære bebyggelse.

8.4

Bebyggelses ydervæg skal fremstå i hvid, sort, grå eller i de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag B og i disse farvers blanding med sort og hvid.

Træ, tegl og aluminium kan også fremstå i materialets naturlige farver.

8.5

Tage med mere end 10° hældning skal udføres med røde eller sorte teglsten eller betontagsten eller tagpap i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

8.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tag- eller facademateriale, der virker blændende på omgivelserne, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Solenergianlæg skal være anti-refleksbehandlet.

8.7

Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

8.8

Der kan ved indgangen til sundhedshuset opsættes ét samlet henvisningsskilt med områdets virksomheder. Skiltet skal i typografi og visuelt udtryk fremstå ensartet. Skiltet må have en højde på op til 3,5 meter.

8.9

Der kan på facader opsættes skiltning med husets funktion. Bogstaver og logo skal harmonisk indgå i husets visuelle udtryk og i have en højde på op til 60 cm.

8.10

Al skiltning af virksomhedsnavne på vinduer skal i typografi og visuelt udtryk fremstå ensartet. Der må ikke reklameres for produkter og lignende på facader eller vinduer.

8.11

Belysning af og lys i skilte må ikke virke blændende. Belysningen skal afpasses i styrke til det generelle belysningsniveau i gaden. Blinkende eller animerede skiltning må ikke finde sted.

8.12

Der må ikke opsættes reklameflag.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.2

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsareal for områdets medarbejdere.

Opholdsarealer skal have en placering, størrelse og indretning samt støjforhold, som gør dem egnede til formålet.

9.3

Fri- og opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret, indrettet og har en størrelse, så de er egnede til formålet.

9.4

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede varegårde og lignende. Campingvogne, uindregistrerede køretøjer, trailere og lignende må ikke opbevares og henstilles på ubebyggede arealer, fælles arealer og p-pladser.

9.5

Hegning i skel mod nabobeboelse skal ske som levende hegn af samme art i hele lokalplanområdet eller som ensartet plankeværk.

Der skal så vidt muligt benyttes hjemmehørende arter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

9.6

Der skal, så vidt muligt, plantes vejsidetræer langs med Lilledal/Allerød stationsvej, så allé udtrykket langs med Lilledal videreføres.

Træerne skal være af samme type og art som på den eksisterende del af Lilledal.

Note til § 9.1:

Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter byggemodning og byggeri ikke henligger ufærdige - fx hvis området udbygges i flere etaper.

Note til § 9.5:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dunbirk, 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 gedebled, Hunderose, Kvalkved, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie, Vedbend

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

10.1

de i § 5 nævnte parkeringsarealer og belysning er etableret;

10.2

de i § 9.3 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;

10.3

der er meddelt tilladelse til afledning af spildevand (overfladevand) samt at området er tilsluttet kollektiv vandforsyning og elforsyning;

10.4

det er påvist at krav som støj, som angivet i § 6.6 samt § 9.3 er opfyldt.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves:

- Lokalplan 2-295B for Lillerød Bymidte - Lilledal/Allerød Stationsvej, vedtaget den 26. april 2012
- Lokalplan 273 for Allerød stationsområde vedtaget den 21. april 1999.

for de dele, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 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 ejere og brugere indenfor lokalplanområdet, medmindre Allerød Kommune skønner, at orienteringen er uden 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 26. april 2018.

Karsten Längerich
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den **dd. måned 2017**.

Karsten Längerich
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort, den **dd. måned 2017**.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra bygherre om at etablere et sundhedshus, hvor forskellige leverandører af sundhedsydelser kan etablere klinikker og rådgivning eventuelt med fælles faciliteter som fx reception, personalefaciliteter, laboratorie, træningsfaciliteter mv. Det kan bl.a. være speciallæge, tandlæge, kiropraktor, fysioterapi og lignende. Placeringen umiddelbart i tilknytning til stationen og nær bymidten sikrer god tilgængelighed for alle befolkningsgrupper med offentlig transport, på cykel eller gående samt for de som kommer i bil, sygetransport eller andre motorkøretøjer.

Formål

På baggrund af ovenstående har lokalplanen til formål, at udlægge området til centerformål, som muliggør etablering af sundhedserhverv samt sikre byggeri og anlægs indpasning til bymiljøet.



Lokalplanområdet set fra stationen ned af vejen Lilledal.

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger centralt placeret umiddelbart nordvest for Allerød Station ved vejen Lilledal og i nær tilknytning til bycentret vest for stationen.

Eksisterende forhold

Områdets afgrænsning, størrelse og zonestatus

Lokalplanens område afgrænses mod syd af Allerød Stationsvej, mod øst af jernbaneareal samt mod nord og vest af skel mod nabobeboelse. Området, som ligger i byzone, udgør ca. 2.500 m².

Områdets nuværende anvendelse

Arealet er ikke i brug til byformål og henligger som et ubebyggede areal, der i dag fremstår som en mindre lund.

Trafikale forhold

Området har ikke en eksisterende tilkørsel, men kan vejbetjenes fra Lilledal.

Området ligger med en busvendeplads umiddelbart ved adgangen til arealet og tæt på Allerød Station, hvilket understøtter brug af offentlig transport med S-tog og busser.



Området ligger centralt i Lillerød.



Området ligger centralt ved Allerød Station i tilknytning til bymidten.

Natur og landskab

Arealet udgøres af en mindre lund, der fremtræder selvsået med blandede arter.

Arealet er lettere skålformet med stigende terræn mod vej og naboskel på 1-2 m.

I skel mod jernbanearealet løber en mindre afvandringsgrøft.

Særlige miljøforhold

Området belastes af støj og vibrationer fra jernbanen og vejstøj fra Lilledal/Allerød Stationsvej. Der er udarbejdet en støjberedning for påvirkningen af området.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord og vest for området ligger et boligområde omkring Rønneallé og Lundevej. Mod syd ligger centerområdet med butikker, boliger, serviceerhverv samt S-togsstationen.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen disponerer området med tilkørsel fra Lilledal og et byggefelt, som sikrer, at ny bebyggelse placeres med en passende afstand fra nabobeboelse og jernbanen.

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af klinikker og liberale erhverv i et "sundhedshus", hvor der kan etableres klinikker for sundheds- og wellness-ydelser som fx læge, tandlæge, kiropraktor, fysioterapi, massage, fodterapi og lignende. Der kan etableres detailhandel i tilknytning til disse funktioner som fx handel med specialfodtøj, hjælpemidler som bl.a. høreapparater, briller o.l., træningsudstyr og lignende.

Der kan i området ikke etableres miljøbelastende virksomhed. Områdets virksomheder skal kunne indplaceres i virksomhedsklasse 1-2 jf. Miljøstyrelsens Håndbog for Miljø og Planlægning, 2004. Se bilag A.



Området er ved lokalplanens udarbejdelse bevokset med træer.

Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

For at sikre ny bebyggelses indpasning i overgangen mellem boligområdet mod vest og stationsområdet og bymidten mod syd og øst fastlægger lokalplanen bestemmelser for grundens udnyttelse og bebyggelsens højde og etageantal. Lokalplanen udlægger et byggefelt, hvor bebyggelse skal placeres. Den del af byggefeltet, som ikke optages af bebyggelse, kan anvendes til andre formål som fx færdsels- og parkeringsareal eller fri- og opholdsareal. Uden for byggefeltet kan kun placeres mindre bebyggelse som overdækket cykelparkering, mindre udhus o.l. samt mindre anlæg til lokalplanområdets tekniske forsyning.

Af hensyn til skyggevirkning og indbliksgener fastlægger lokalplanen bebyggelses maksimale højde og en max-højde i forhold til afstanden til skel mod nabobeboelse. Med den ny bebyggelses beliggenhed vil der med disse bestemmelser ikke være væsentlige skyggevirkninger for nabobeboelse fra nyt byggeri i området. Skyggepåvirkningerne af det nye byggeri er vist på skyggediagrammer, vedlagt som bilag C.

Lokalplanen fastlægger endvidere overordnede rammer for brug af materialer og farver inden for lokalplanens område, som skal medvirke til, at området fremstår som en samlet helhed og til indpasningen i det lokale bymiljø.



Lokalplanområdet ligger ved Allerød Station og har derfor god kollektiv trafikbetjening med tog og busser.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lilledal.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til personale og kunder samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler og cykler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. I fastlæggelse af lokalplanens krav til parkeringspladser indgår områdets stationsnære placering med gode muligheder for betjening med kollektiv trafik, som har muliggjort, at parkeringskravet er reduceret.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til at indgå en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen bl.a. af infrastrukturanlæg i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelsen af en ejendom.

Allerød Kommune har modtaget en opfordring fra byherre til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Der er udarbejdet et udkast til en aftale om udbygning af infrastrukturanlæg i form af etablering af en ny rundkørsel, der forbinder Allerød Stationsvej og Lilledal med overkørsel til lokalplanområdet

Grønne områder, landskab og beplantning

For at sikre et godt bymiljø og gode muligheder for udendørs ophold for områdets brugere stiller lokalplanen krav til etablering af fri- og opholdsareal. Da området ligger i byens centerområde, hvor udnyttelsen er høj, gør lokalplanen det muligt, at sådanne arealer kan etableres på altaner eller tagterrasse, når de har en størrelse og placering, som gør dem egnede til formålet.

Hegning mod nabobeboelse kan ske med levende hegn, som skal sikre en grøn afgrænsning mod boligområdet. Der kan som alternativ også opsættes ensartet plankeværk.

Miljø

Området er belastet med støj fra jernbanen umiddelbart øst for området. En støjberegning viser, at støjpåvirkningen ikke overstiger de gældende grænseværdier for jernbanestøj i klinikker og liberale erhverv. Lokalplanen stiller derfor ikke særlige krav til bebyggelsens støjisolering. Bygherrer kan imidlertid med fordel konstruere bebyggelsen mod jernbanen, så støjpåvirkningen indendørs minimeres.

Støjberegningen viser også, at ny bebyggelse i området vil fungere som støjværn mod boligerne, der ligger nærmest vest og nord for lokalplanområdet. Se også senere afsnit om støjforhold.



Ny bebyggelse overfor lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2017 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("Fingerbyens håndflade"), 2. det ydre storbyområde ("Byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde.

Lillerød ligger i det ydre storbyområde, nærmere bestemt i byfingeren til og med Hillerød, som er defineret ved et 2 km langt bælte på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Afgrænsning af de stationsnære områder (< 1200 m fra station) og de stationære kerneområder (< 600 m fra station) sker ved den kommunale planlægning.

Allerød station er defineret som en kernepunktsstation. I det stationsnære kerneområde omkring Allerød station kan der placeres store kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser (> 1500 etm.), større besøgsintensive institutioner, tæt boligbebyggelse samt butikker. Der skal i det stationsnære kerneområde tilstræbes en bebyggelsestæthed i rammeområder til kontor og centerformål på mindst 100.

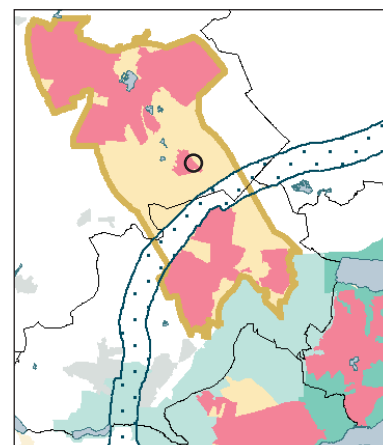
Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære område og dets fremtidige anvendelse til centerformål er i overensstemmelse med fingerplanen.

Allerød Kommuneplan 2017-2029

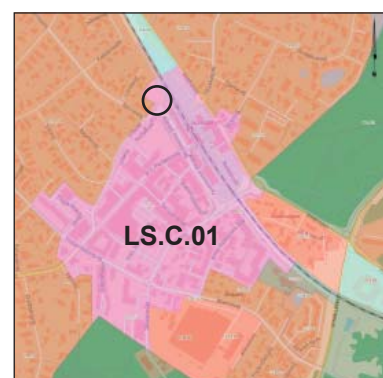
Lokalplanen er i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i rammeområde LS.C.01 - Lillerød Bymidte, der udlægger arealet til centerområde.

Retningslinjer

Lokalplanens udlæg til erhverv, følger kommuneplanens intentioner om at erhverv og funktioner med intensiv karakter for besøgs mønster og arbejdspladstæthed, skal placeres stationsnært jf. retningslinje 1.3.1.



Fingerplan 2017. Lokalplanområdet ligger ved Allerød Station.



Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde LS.C.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Det stationsnære kerneområde må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Indenfor det stationsnære kerneområde ligger Lillerød Bymidte, hvor der skal sikres et vist helhedspræg, og hvor de enkelte dele af byen skal bindes sammen af smukke pladser, gader, passager og grønne opholdspladser. Der skal tilstræbes kvalitet i såvel bygninger som i bymidtens måde at fungere på.

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af de gældende lokalplaner Lokalplan 2-295 for Lillerød Bymidte - Lilledal/Allerød Stationsvej samt Lokalplan 273 for Allerød stationsområde. Disse lokalplaner aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Detailhandel

Lokalplanen muliggør begrænset detailhandel med salg af udvalgte varer i tilknytning til publikumsorienterede serviceerhverv.

Med områdets placering i Lillerøds centerområde kan denne form for detailhandel fint indpasses i området og bymiljøet uden at det skaber væsentlige trafikale problemer

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vand

Området forsynes med vand fra Lillerød Andelsværk.

Varme

Lokalplanens område er udlagt som naturgasområde. I henhold til varmforsyningsloven skal afhængigheden af fossile brændsler imidlertid mindskes og på sigt forventes fossile brændsler udfaset af varmforsyningen.

Varmeforsyningen skal derfor indrettes fleksibelt i forhold til eventuelt senere skift af energikilde. F.eks. som et vandbåren gulvarmesystem, opvarmet ved enten luft-til-vand-varmepumper eller naturgas, som senere kan tilkobles et eventuelt kommende fjernvarmenet eller skifte til anden mere miljøvenlig energikilde.

Spildevand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune. Af spildevandsplanen fremgår, at for byggeri på nye matrikler kloakeres der kun for sanitært spildevand. Det betyder, at overfladevand skal håndteres ved privat foranstaltning på matriklen. I de tilfælde, hvor betingelserne for håndtering af overfladevand på egen grund er særligt vanskelige, kan der gives tilladelse til afledning svarende til 1 l/s/ha.

Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med gældende affaldsregulativer.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor eller i umiddelbar nærhed af området, der er omfattet af international naturbeskyttelse (Natura 2000 mv.), national naturbeskyttelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 eller skovlovens § 28.

Der er ikke registreret eller indikationer på forekomst af særlige beskyttede eller sårbare arter i området jf. Habitatsdirektivet eller "rødlisten".

Der er registrerede en grøft langs med S-banen. Der skal opnås tilladelse fra kommunen hvis grøften ønskes reguleret. Der må ikke afledes overfladevand til grøften uden tilladelse efter vandløbsloven og miljøbeskyttelsesloven.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Der er på grunden registret et træ med en hulhed. Træer med hulheder er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens, der

fastsætter et forbud mod fældning i perioden 1. november til 31. august. Fældning udenfor denne periode kræver dispensation.

Jordforureningsloven

Der er ved en stikprøveundersøgelse af Franck Miljø- og Geoteknik A/S i lokalplanområdet, konstateret forurening over gældende grænse-/afskæringsværdier. Jorden bliver på grund af forhøjede bly og PAH værdier klassificeret som klasse 2-3 jord.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Allerød Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplansområdet ligger indenfor byzone og er omfattet af områdeklassificering, som er defineret som områder, hvor jorden kan være lettere forurenede pga. diffusforurening.

Områdeklassificerede områder er omfattet af anmeldepligten for jordflytning.

Grundvandsbeskyttelse

Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD) og berører kildepladszone for Lillerød Andelsvandværk a.m.b.a.

Anvendelsen til erhverv for klinikker og liberale erhverv i sundhedshus vurderes ikke at udgøre en særlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Lokalplanens forhold til kulturarv

Der er ingen kendt bevaringsværdig kulturarv i området. Ny bebyggelse i lokalplanområdet vurderes ikke at påvirke oplevelsen af Allerød Stations karakteristiske stationsbygning fra 1878.



Træ med hulhed.

Arkæologi

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Museum Nordsjælland 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.

Bygherre kan jf. museumsloven anmode Museum Nordsjælland om at foretage forundersøgelse af arealet for at afdække og sikre eventuelle fortidsminder, før byggeri igangsættes. Det kan forebygge, at bygge- og anlægsarbejde standses, hvis der træffes på spor af fortidsminder. Se også Museumsloven.

Miljøbeskyttelse - støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj samt støj og vibrationer fra veje og jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering og administration af støjgener.

Anvendelse	Dag	Aften og helligdage	Nat
Boligområder	45 dB	40 dB	35 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

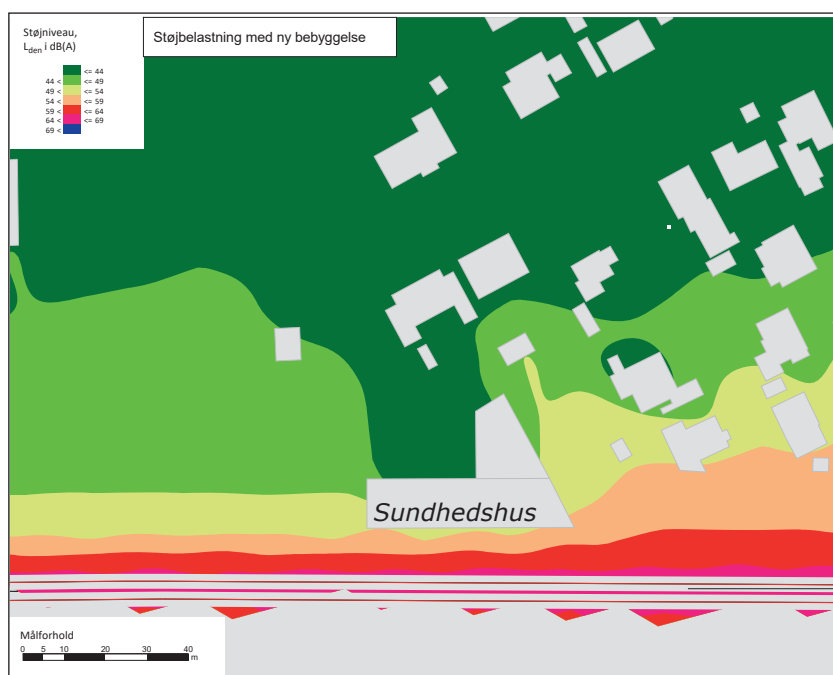
Anvendelse	Vejstøj	Jernbanestøj
Liberale erhverv m.v. (hoteller/vandrehjem, kontorer, klinikker m.v.)	63 dB	69 dB
Udendørs opholdsområder.	58 dB	64 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vej- og jernbanestøj.

Anvendelsen til sundhedshus og liberale erhverv vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener for omgivelserne.

Vejstøjen vurderes ikke at belaste området over grænseværdien.

Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at facader mod jernbanen vil påvirkes med en støj på 54 til 59 dB(A). Det ligger under ovennævnte vejledende grænseværdi for kontorer og klinikker. Det er også under de vejledende grænseværdier for udendørs opholdsareal. Støjrapporten viser endvidere, at ny bebyggelse i området vil skærme for jernbanestøjen, således at belastningen af de bagvedliggende boliger vil mindskes med 2-6 dB(A), når bebyggelse inden for lokalplanområdet realiseres.

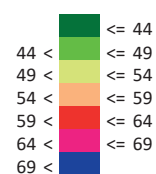


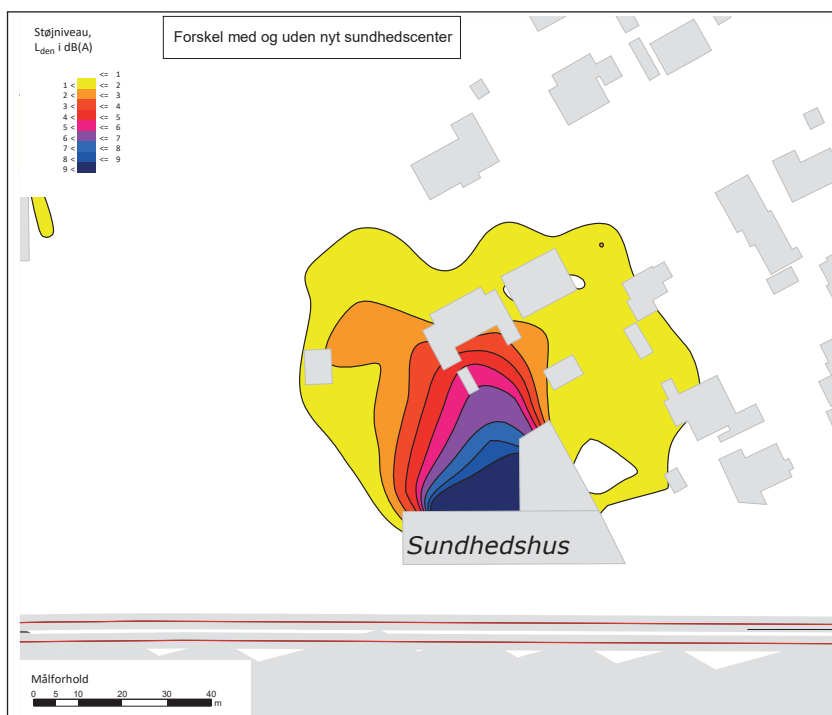
Beregnet støjbelastning fra jernbane med ny bebyggelse.

Vibrationer

Den vejledende grænseværdi for vibrationer fra toge er for denne type byggeri 80 dB KB-vægtet accelerationsniveau. Den vejledende mindsteafstand til spormidte for S-tog er 25 m. Ved ønske om etablering af byggeri tættere på jernbanen

Støjniveau,
 L_{den} i dB(A)





Diagrammet viser, hvor meget en ny bebyggelse i området vil afskærme og reducere støjen fra jernbanen ved nabobebyggelsen.

end denne afstand, bør det ved målinger på stedet eftervises, at grænseværdien kan overholdes.

Der er foretaget målinger af vibrationer i området. Måling og beregninger for etagerne i sundhedshuset ligger mellem 68 og 73 dB(KB), hvilket holder sig under grænseværdien.

Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 17.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses af lokalplanen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museum Nordsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde stødes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Nordsjælland underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Allerød Kommune har frigivet arealet til formålet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Allerød Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Vandløbsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske en regulering af afvandingsgrøften før Allerød Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

Der må ikke ske terrænregulering af byggegrunden der medfører ændret overfladeafstrømning uden opnåelse af tilladelse efter vandløbslovens § 6.

Miljøbeskyttelsesloven

Der skal ansøges om tilladelse til afledning af spildevand, herunder overfladevand, efter miljøbeskyttelsesloven. Det gælder både i forhold til nedsivning og i forhold til tilslutning til kloakken. Tilladelse til nedsivning kan indeholde vilkår til beskyttelse af grundvandet. Regnhændelser hyppigere end en 10-års regn må ikke give anledning til afstrømning til nabomatrikler.

MILJØVURDERING

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" (LBK 448 10/05/2017) afsnit II skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Allerød Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i loven.

Se screeningskema på efterfølgende sider.

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 og 2?		X	Lokalplanen er ikke omfattet af bilag 1 eller 2
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen ligger i oplande til meget sårbare Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000-område habitatområde, er beliggende ca. 1,9 km syd for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	X		Planen giver rammer for fremtidige anlæg og er screenet i henhold til lovens bilag 3 (se følgende sider).

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 3 pkt. 1)

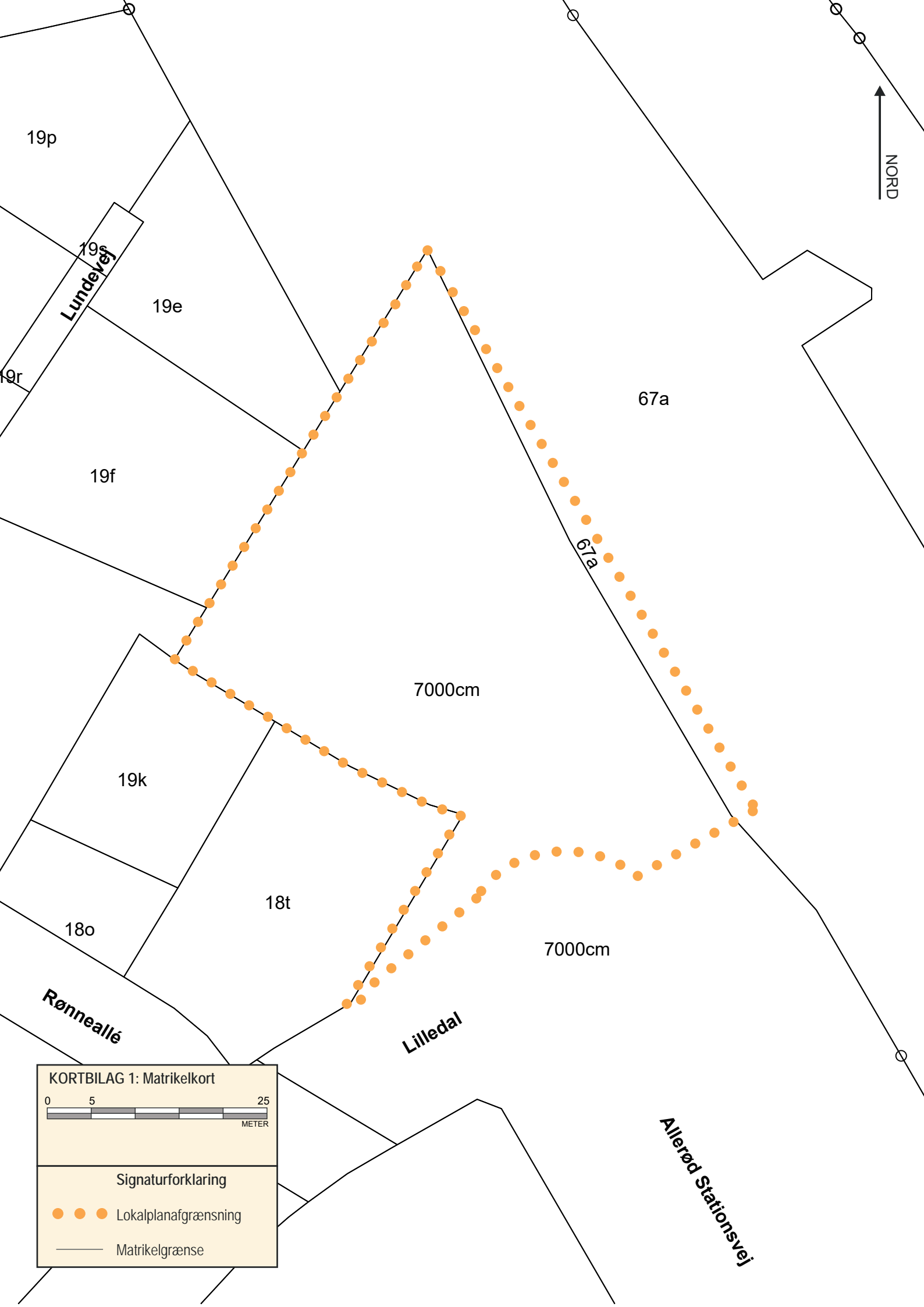
	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X		Lokalplanområdet ligger ved Allerød Station tæt på bymidten i Lillerød. Lokalplanen udlægger området til centerformål for liberale erhverv og klinikker. Herunder muligheden for etablering af et sundhedshus.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.		X		Området ligger stationsnært med let adgang med kollektiv trafik samt for gående og cyklister.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X			Der er ingen væsentlig eksisterende miljøproblemer
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X			Planlægningen er ikke til hinder for gennemførelse af anden miljølovgivning.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 3, pkt. 2

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		Lokalplanen har til formål at sikre indpasning af byggeri og anlæg i bymiljøet. Bebyggelse vil blive en del af det arkitektoniske udtryk langs Lilledal, Lillerød. Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			Der er ingen bevaringsværdige landskab i lokalplanområdet. Der er ingen beskyttelseslinjer, der har indflydelse på lokalplanområdet.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, byningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse		X		Planlægningen berører ikke eksisterende kulturmiljø eller kulturarv. Oplevelsen af den gamle stationsbygning ved Allerød Station påvirkes ikke væsentligt af planlægningens realisering.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?		X		Planlægningen stiller krav om udendørs opholdsarealer. Med placeringen i bymidten åbner planen for, at disse arealer kan etableres på tagterrasse, altan eller lignende.
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		Med beliggenhed lige ved Allerød Station vil adgangen til offentlig transport blive særdeles god. Der skal etableres en adgang til Lilledal, som sikrer god adgang for biler, cyklende og gående.

Trafikafvikling / -kapacitet		X		Sundhedshuset får adgang til Lilledal, som har en årsdøgns trafik på 2285 biler i døgnet. Der er endvidere en del cykeltrafik til og fra stationen. Med Sundhedshuset vil trafikmønstret ændres, idet der vil komme både gående, cyklende og kørende, som skal til Sundhedshuset, på et sted, hvor der ikke tidligere har været trafikadgang. Der er i forbindelse med forarbejde til projektet undersøgt, om trafikafviklingen til og fra Sundhedshuset kan ske via en rundkørsel. Denne løsning ser ud til at kunne sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling, så alle trafikantgrupper kan komme til og fra Sundhedshuset uden at komme i konflikt med hinanden og med den øvrige trafik i området. Der forventes ikke at være kapacitetsmæssige udfordringer.
Trafiksikkerhed		X		Adgangen til Sundhedshuset kommer til at ligge i et skarpt sving, hvor alle trafikantarter skal have adgang over det samme areal. Arealet skal samtidig bevare funktionen som vendeplads for busser, som det har i dag. Dette kan give udfordringer i forhold til trafiksikkerhed, som skal løses. En rundkørsel vurderes umiddelbart, at kunne sikre en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig afvikling af trafikken. Der bør gennemføres en ekstern trafiksikkerhedsrevision af den trafikale del af projektet.
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		Fældning af træer og opførelse af et sundhedshus vil betyde, at der bliver færre levesteder for dyr og planter. På arealet vokser store ahorn træer, som potentielt kan være levested for flagermus. Flagermus er beskyttede efter EU habitatdirektivets bilag IV. Allerød Kommune, Natur og Miljø, har besigtiget træerne. De største træer blev vurderet til at være op til 80 år gamle. Der blev set en enkelt hulhed i et af træerne. Det lignede ikke et typisk spættehul eller flagermusehul, men træet er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens forbud mod fældning af træer i perioden 1. november til 31. august. Der blev ikke observeret hulheder i de øvrige træer. Kommunen har ikke kendskab til, at der er flagermus i træerne. Bundvegetationen var helt i skygge og så ud til at være domineret af almindelige næringskrævende arter. Projektet forventes ikke at medføre væsentlige ændringer i den biologiske mangfoldighed i kommunen som helhed men afstedkommer lokalt et tilbageskridt for naturen, da en grøn trædesten for arter i bymidten forsvinder.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		X		Der er ikke beskyttet natur i eller i nærheden af området omfattet af lokalplanen.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov		X		Projektet medfører ikke ophævelse af fredskov eller nyplantning af skov.
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer		X		Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anvendelsen til sundhedshus vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandet. Nærmeste vandindvindingsboring er DHU nr 103.104C, 300 m SØ.
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		Regn og spildevand håndteres i henhold til den gældende spildevandsplan. Kloaksystemet i bymidten er belastet og der skal med tilkoblingen af sundhedshuset sikres at der er tilstrækkelig kapacitet. Håndtering af overfladevand til nedsivning kan kræve særlige vilkår til beskyttelse af grundvandet. Der er i lokalplanområdet en afvandringsgrøft der håndterer vand fra banelegemet. Der er desuden en terrænhøjdeforskel på op til 2,5 m, fra naboer til lokalplanområde, samt 1,5 meter fra vejareal til laveste punkt i lokalplanområdet.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer		X		Der er ikke kortlagt jordforurening i området.

Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj		X		Området påvirkes af støj og vibrationer fra jernbanen. Der er udarbejdet beregninger af påvirkninger, der viser, at gældende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen ikke overskrides. Trafikstøjen i området vurderes ikke at overskride gældende grænseværdier.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer		X		Lokalplanen stiller krav til højden på lysamatuerer for opholds- og fædselsarealer, så de ikke medfører væsentlige lysgener for omgivelserne. Lokalplanen sikrer, at der ikke kan anvendes særligt reflekterende materialer på tage og facader (bortset fra vinduer). Der stilles i lokalplanen krav til bygningshøjde med hensyn til skyggeforhold for naboområder. Lokalplanen sikrer ligeledes at belysning af skilte ikke virker blændende.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			Aktiviteter indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at give anledning til lugtgener.
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/ luftarter, CO ₂ , trafikos, støv,	X			Lokalt vil den let øgede trafik medføre ubetydeligt øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			Aktiviteter er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen, og vurderes ikke at give anledning til nogle ændringer.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder udgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X			Området ligger i byzone og er udlagt til og i anvendelse som byformål. Planlægningen indrager således ikke nyt areal til byformål. Virksomheder skal kildesortere deres affald dvs. der skal afsættes plads til indsamling af affald i forskellige fraktioner. Der bør afsættes plads til farligt affald og klinisk risikoaffald.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Planlægningens realisering vil muliggøre liberalt erhverv, som vil bidrage til den økonomiske aktivitet i byen og kommunen. Planlægningen vurderes ikke at påvirke værdier i området. Planlægningen vil medføre øget tiltrækning og stimulere byens økonomiske aktivitet.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Området har tidligere været et mindre areal med beplantning og træer. Lokalplanen giver mulighed for liberal erhversudøvelse som eksempelvis et sundhedshus, hvilket vil tiltrække flere mennesker til at gøre brug af området. Der er i lokalplanen ikke lagt direkte op til rekreative interesser.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X		Lokalplanområdet ligger centralt med god adgang til handel og service i Lillerød bymidte.



NORD

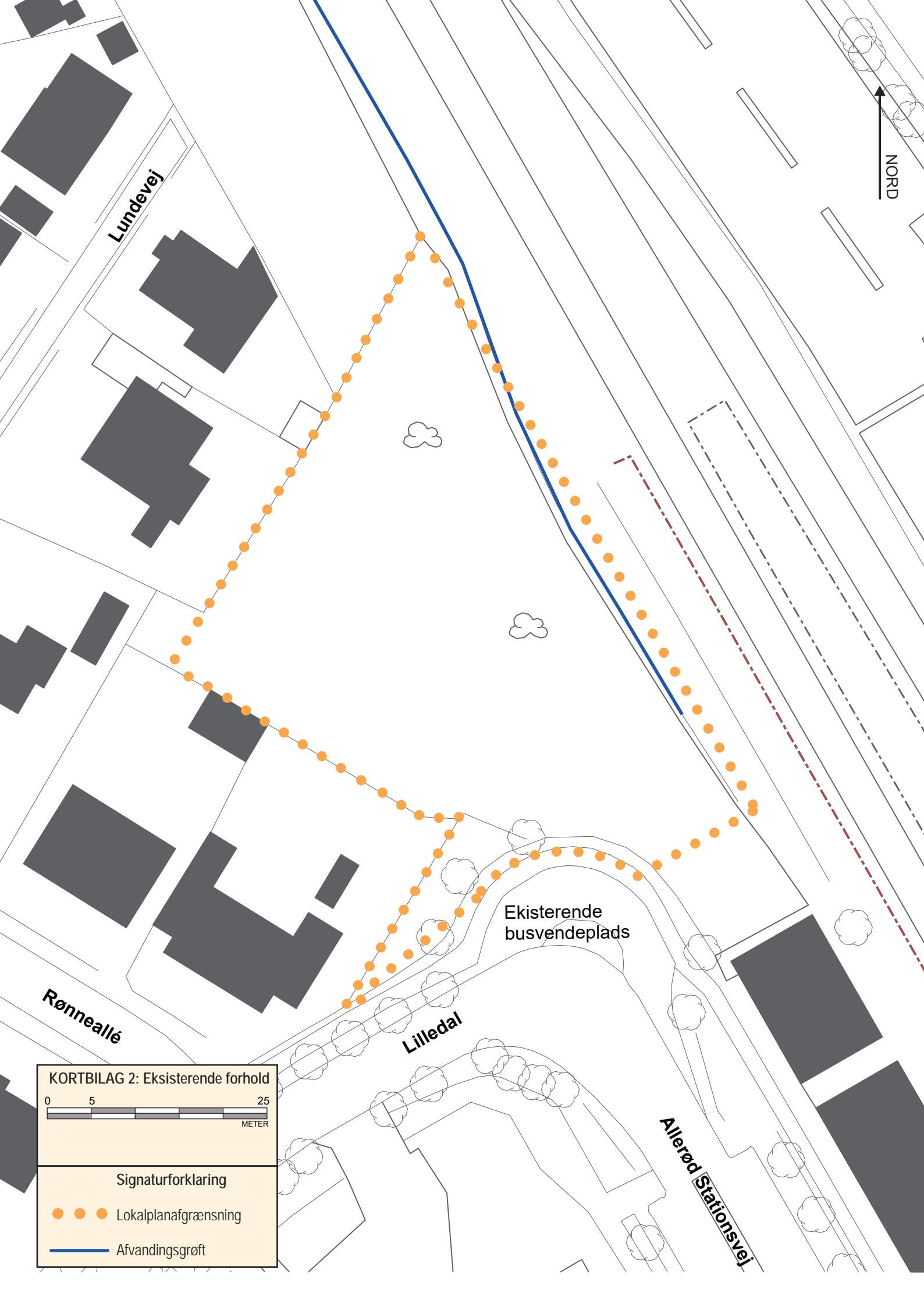
KORTBILAG 1: Matrikelkort



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrænsning

— Matrikelgrænse



NORD

Lundevej

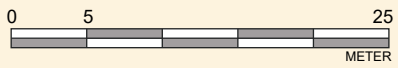
Rønneallé

Lilledal

Ekisterende busvendeplads

Allerød Stationsvej

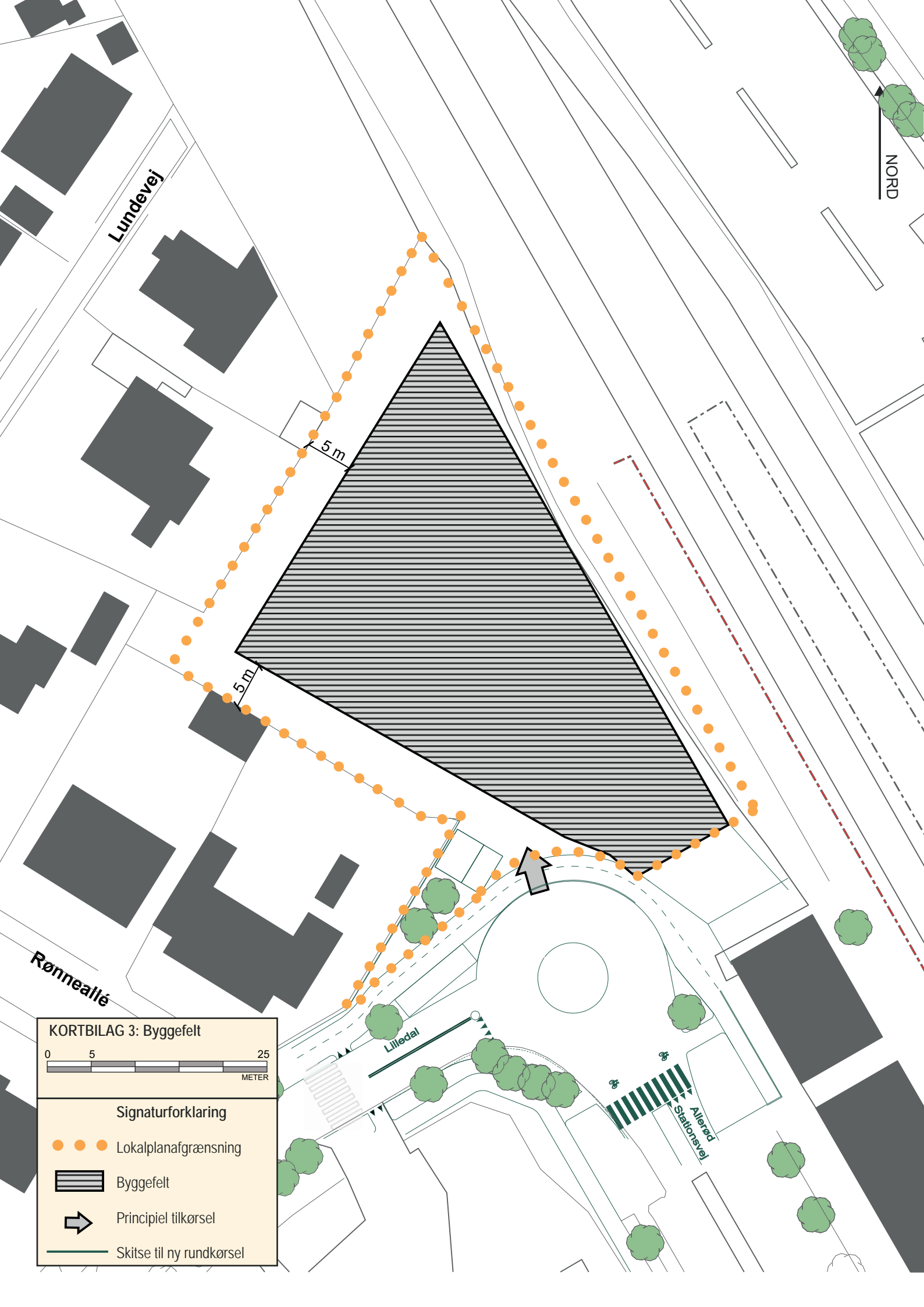
KORTBILAG 2: Eksisterende forhold



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrænsning

— Afvandingsgrøft



Lundevej

NORD

5 m

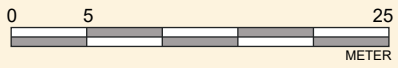
5 m

Rønneallé

Lilledal

Allered
Stationsvej

KORTBILAG 3: Byggefelt



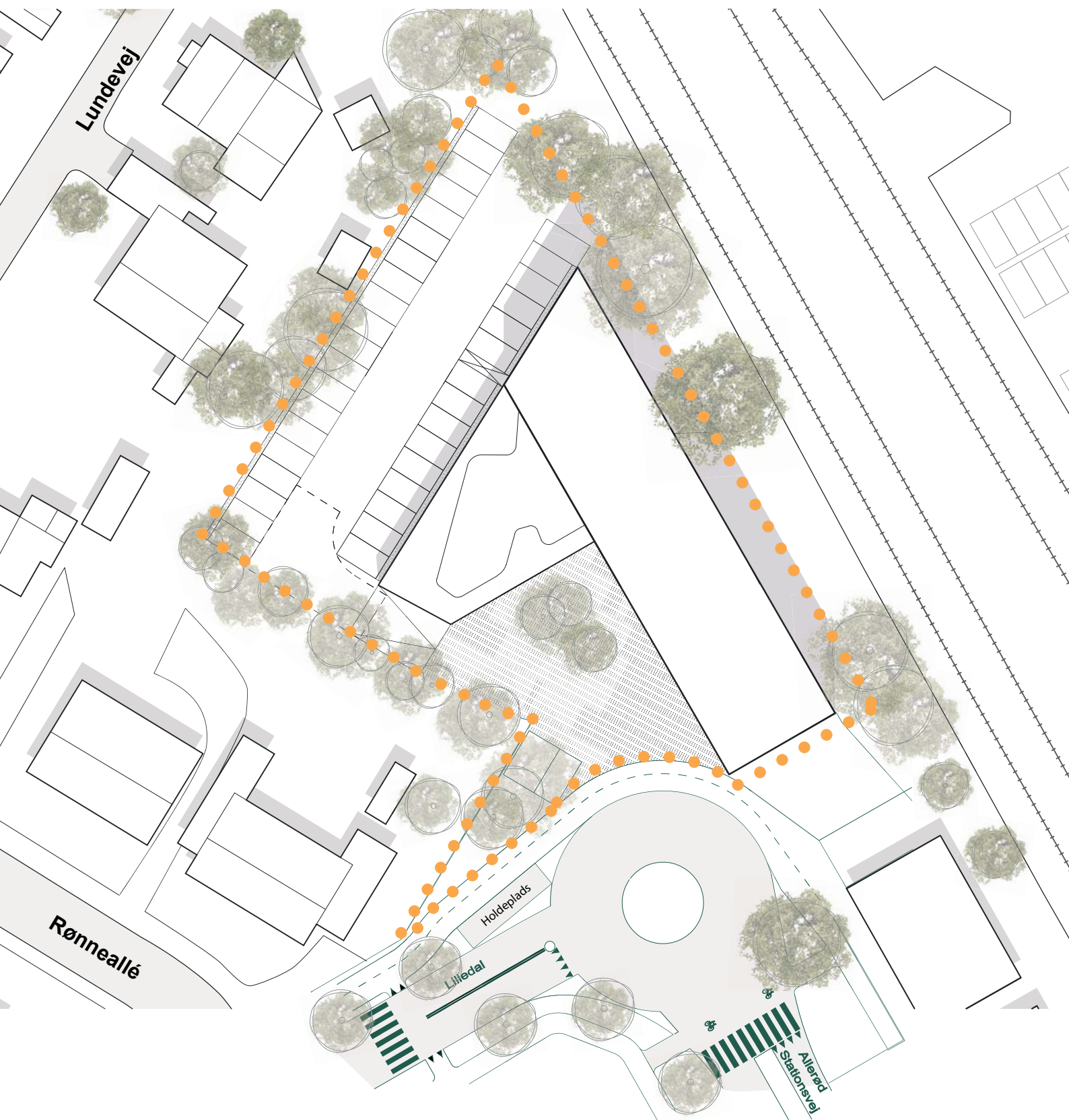
Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrensning

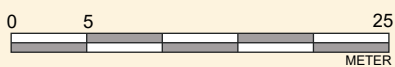
▨ Byggefelt

➔ Principiel tilkørsel

— Skitse til ny rundkørsel



KORTBILAG 4: Illustrationsplan



Signaturforklaring

● ● ● Lokalplanafgrænsning

— Skitse til ny rundkørsel



Bilag A - virksomhedsklasser

Virksomhedsklasser

Følgende virksomhedsklasser refererer til virksomhedskategorier efter Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”, 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.


Virksomhedsklasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder.

Vær opmærksom på, at disse afstande kun er planlægningsafstande. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken virksomhedskategori, de er placeret i.

Bilag B - farvepalet

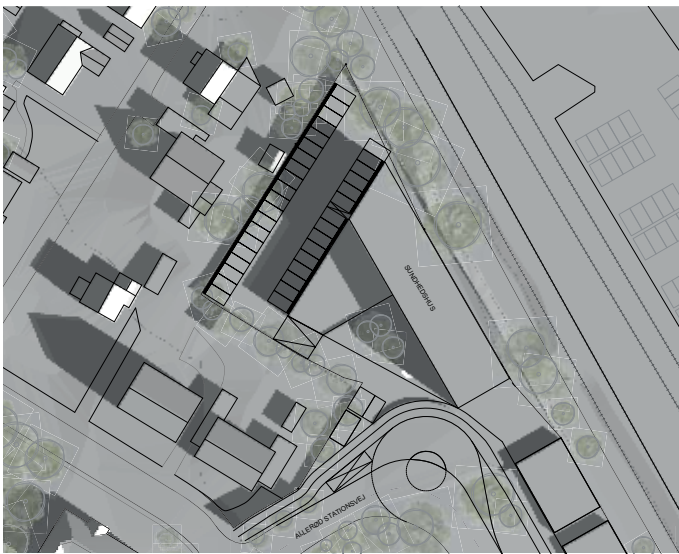
Farvepalet

Følgende farvepalet er de typiske "jordfarver":

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere.
Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende

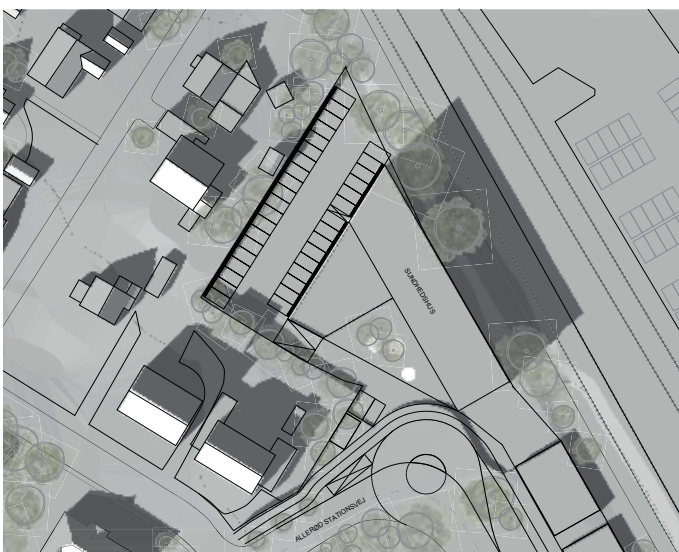
Bilag C - solstudier/skyggediagrammer



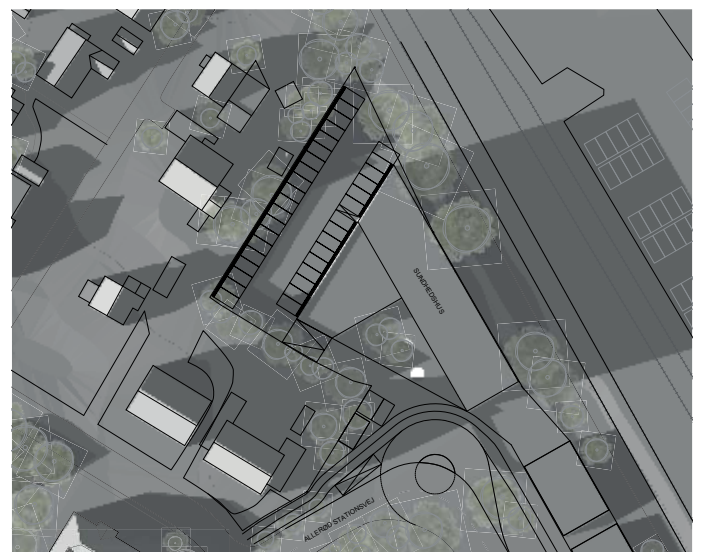
21. marts 09.00



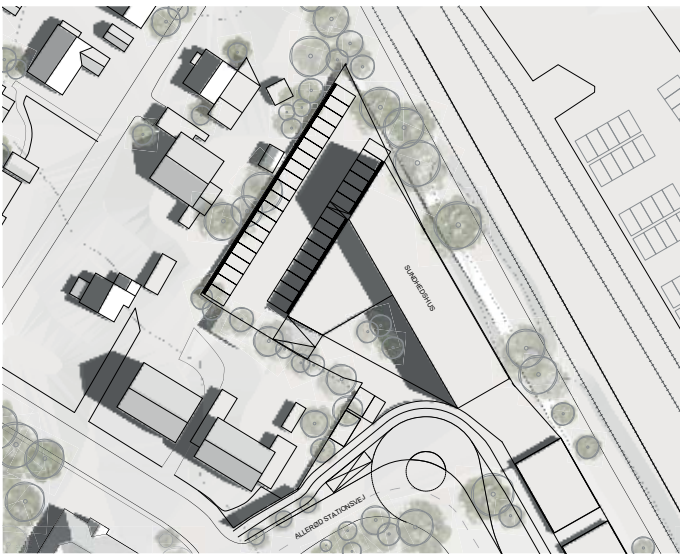
21. marts 12.00



21. marts 15.00



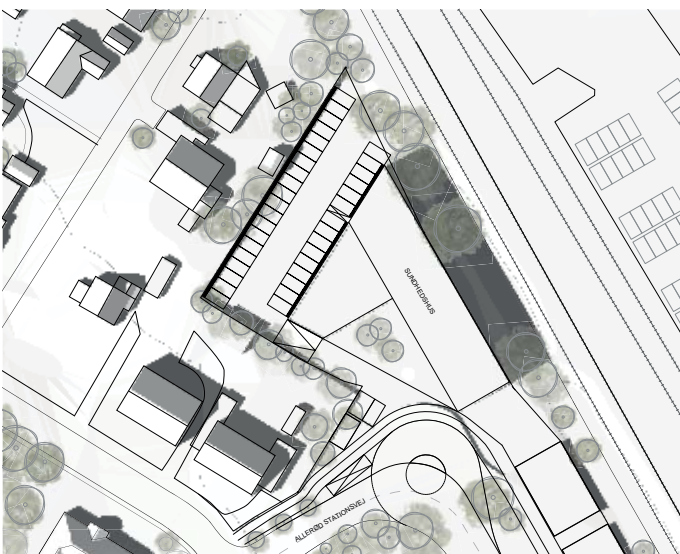
21. marts 17.00



21. juni 09.00



21. juni 12.00



21. juni 15.00



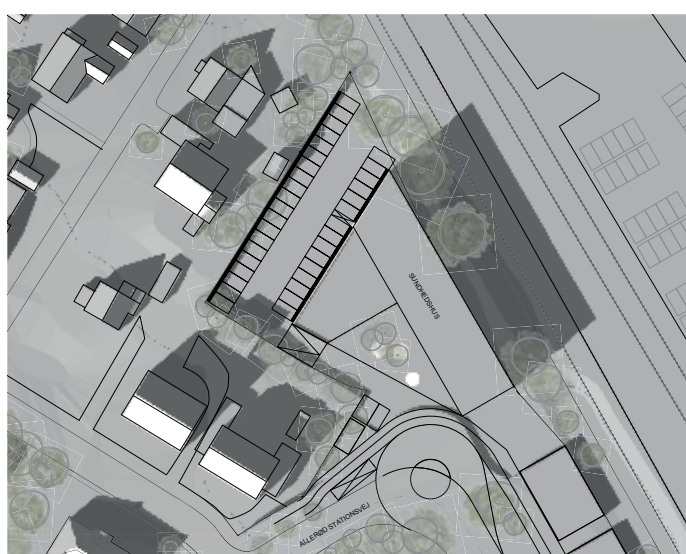
21. juni 17.00



21. september 09.00



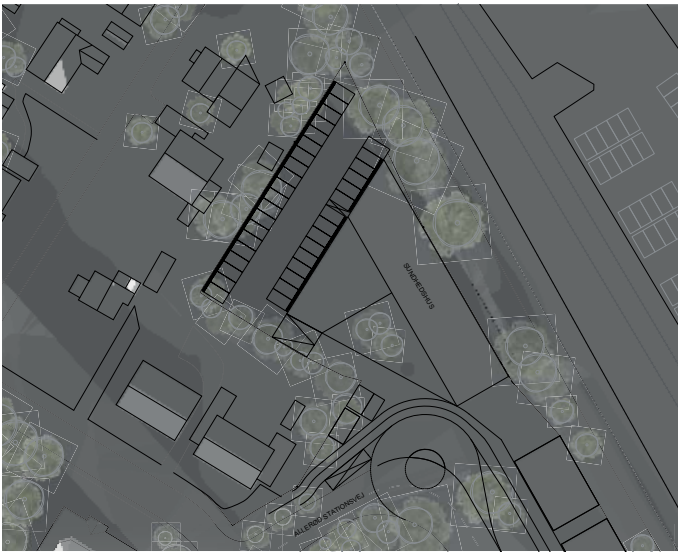
21. september 12.00



21. september 15.00



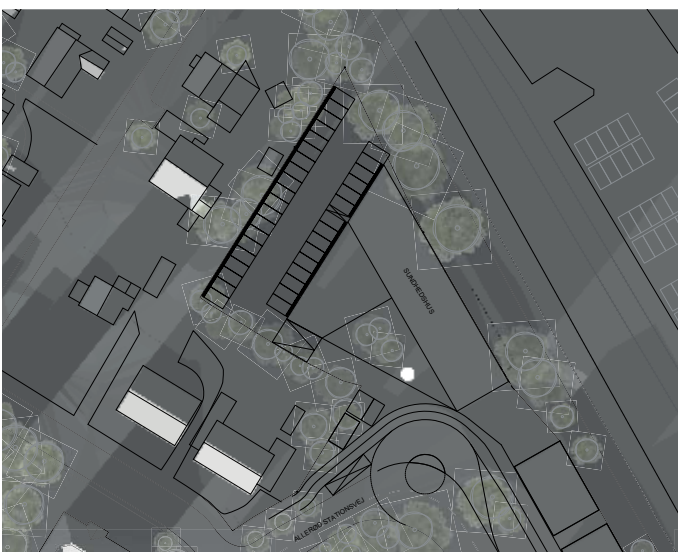
21. september 17.00



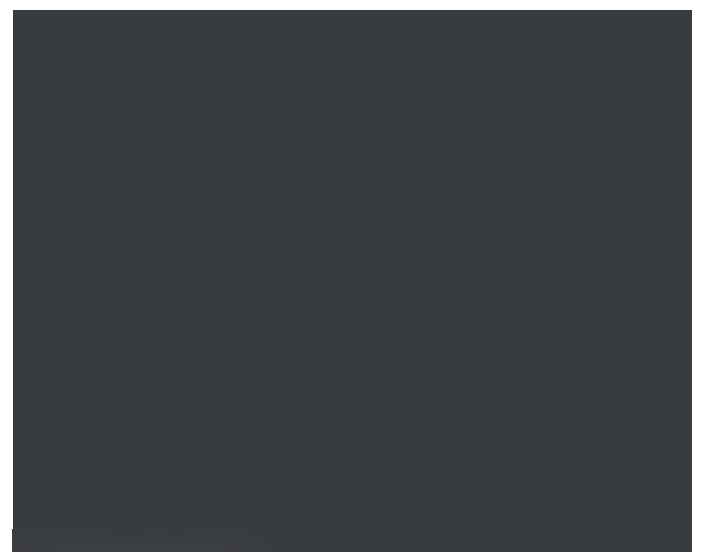
21. december 09.00



21. december 12.00



21. december 15.00



21. december 17.00