

FORSLAG

LOKALPLAN

295 A

LILLERØD BYMIDTE - OMRÅDE VED SKOVENSVEJ



ALLERØD KOMMUNE
FORVALTNINGEN 2008



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	2
Hvad er en lokalplan?	2
Hvorfor udarbejdes en lokalplan?	2
Hvordan er fremgangsmåden?	2
Forslagets midlertidige retsvirkninger.....	3
BESTEMMELSER	3
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	5
§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS ..	5
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD	6
§ 5 PARKERING	6
§ 6 LEDNINGSANLÆG	7
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.	7
§ 8 BUTIKSSTØRRELSER	8
§ 9 BEBYGGELSENS UDSEENDE	9
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER	10
§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	10
§ 12 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN	10
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	11
PÅTEGNING OM VEDTAGELSE	12
REDEGØRELSE	13
Lokalplanområdets beliggenhed	13
Baggrund og formål med lokalplanen	13
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning	15
MILJØVURDERING	17
BILAG: Kortbilag	

*Denne lokalplan er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød Kommune.
Miljøvurdering er udarbejdet af
Niras A/S.*

FORORD

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i henhold til reglerne i Lov om Planlægning.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

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

Indenfor de mindst 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved Byrådets vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan byrådet vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se § 13 i lokalplanbestemmelserne.

Denne lokalplan er udsendt til følgende område



Oversigtskort

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.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget kan ses i den almindelige åbningstid følgende steder:

Rådhuset, Borgerportalen, Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Forvaltningen, på tlf. 48100334. Forslaget kan også ses på Allerød Kommunes hjemmeside:

www.alleroed.dk

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra tirsdag den 21. oktober 2008 til tirsdag den 16. december 2008.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til byrådet, Allerød Kommune **senest tirsdag den 16. december 2008.**

**Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød**

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

INDLEDNING

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i §2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre lokalplanområdet som en integreret del af bymidten med et attraktivt kultur- og forretningscenter og som et godt sted at bo.

Planen skal sikre

- at bebyggelsesstrukturen videreudvikles med en tæt og sammenhængende randbebyggelse langs gader og pladser.
- at byens rum fastholdes og videreudvikles og at der skabes nye byrum for ophold og menneskelig udfoldelse.
- at grønne elementer gives en fremtrædende plads i byens udtryk og at der skabes attraktive udendørs opholdsarealer.
- at der skabes en sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 4h, 4l, 4v, Lillerød By, Lillerød samt alle parceller der efter den 1. oktober 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse, offentlige og kulturelle formål samt til erhverv som følgende: Butik, kontor, restaurant, hotel, liberale erhverv, mindre værkstedsvirksomheder samt øvrige erhverv som naturligt hører til i et centerområde.

§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD

4.1

Der udlægges arealer til veje og fodgængerområder som vist på kortbilag 2.

§ 5 PARKERING

5.1

Der udlægges arealer til parkeringspladser som vist på kortbilag 2.

5.2

Før der opføres bebyggelse, foretages ombygninger eller ændringer af etagearealers anvendelse til mere parkeringskrævende formål skal der i henhold til byggeslovgivningen være sikret parkeringspladser til den pågældende bebyggelse i overensstemmelse med følgende krav:

- Detailhandel og detailhandelslignende formål 4 p-pladser pr. 100 m² etageareal
- Kontor og lign. 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal
- Forsamlingslokaler, herunder restauranter 4 p-pladser pr. 100 m² etageareal
- Boliger 1 p-plads pr. 100 m² etageareal.

Ændres kontor til butik øges kravet med 2 p-pladser pr. 100 m² butik og så fremdeles.

5.3

Parkering må kun indrettes på dertil udlagte arealer og dertil indrettede parkeringskældre og –huse.

5.4

Reservering af parkeringspladser kan kun undtagelsesvis finde sted og kun med byrådets godkendelse.

§ 6 LEDNINGSANLÆG

6.1

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres som jordkabler.

6.2

Belysning af byrum skal ske efter kommunens retningslinier for Lillerød Bymidte.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.M.

7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 3 angivne byggefeltter.

Bebyggelsens facade skal placeres i byggefeltternes grænse mod fodgængerarealer og torve/pladser. Alle sider mod fodgængerarealer skal behandles som facade.

Bebyggelsen skal inden for byggefeltterne opføres som sluttet bebyggelse med brandmure i skel.

7.2

Bebyggelsen må højst opføres med de etageantal, der er angivet på kortbilag 3. Tagetagen skal enten udføres som sadeltag med en taghældning på mellem 35 og 50 grader eller som en tilbagerykning på min. 1,0 meter i forhold til facaden.

7.3

Bebyggelsen må ikke gives en højde der overstiger 13 m over det omgivende terræn.

7.4

Ved bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage må facadehøjden ikke overstige 7 m. Ved bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage må facadehøjden ikke overstige 10 m. Højden skal måles fra terræn til den linie,

hvor ydervæg og tagflade mødes, eller til hvor tagetage tilbagerykkes målt fra terrænen til overkant facademur.

7.5

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealerne skal indrettes med en passende afskærmning og solorientering.

7.6

I forbindelse med godkendelse af bebyggelse i henhold til byggelovgivningen tages udgangspunkt i følgende generelle retningslinier for opholdsarealernes størrelse:

- Detailhandel og detailhandelslignede formål 10 m² pr. 100 m² etageareal
- Kontor og lign. 20 m² pr. 100 m² etageareal
- Forsamlingslokaler herunder restauranter 10 m² pr. 100 m² etageareal
- Boliger 30 m² pr. 100 m² etageareal

7.7

Opholdsarealer kan etableres på tagterrasser og altaner, og i visse tilfælde kan byrådet godkende at torve og pladser medregnes i bebyggelsens opholdsareal.

§ 8 BUTIKSSTØRRELSER

8.1

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 3.000 m² etageareal og for udvalgsvarerbutikker til 1.500 m².

8.2

Eksisterende lovligt etablerede dagligvarebutikker med etageareal over 3.000 m² og udvalgsvarerbutikker over 1.500 m² kan dog ombygges/tilbygges under forudsætning af, at det eksisterende etageareal ikke øges.

§ 9 BEBYGGELSENS UDSEENDE

9.1

Skiltning må kun udføres på baldakinfront eller som enkeltbogstaver direkte på mur.

- På baldakinfronten skal der friholdes 5 cm rundt om skiltet.
- Skilte skal udføres i folie og klæbes på baldakinfronten enten som enkelte bogstaver eller som skiltebaner.
- Enkeltbogstaver og logoer på såvel baldakin som direkte på mur må maksimalt gives en højde på 40 cm og en tykkelse på 5 cm.
- Belysning af skilte må kun udføres med lys-spots.
- Der må ikke foretages opklæbning på vinduers og døres glasarealer, dog undtaget oplysning om åbningstider med maksimal bogstavhøjde på 5 cm.

9.2

Bebyggelsens facader skal have teglsten som hovedelement, enten som blank mur eller vand- eller sækkeskuret. Endvidere kan træ, metal og glas indgå.

9.3

Tage skal dækkes med teglsten, tagpap/listedækning eller zink.

9.4

Udvendige bygningssider herunder tage og sokler må kun fremtræde i farverne hvidt, sort eller okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

9.5

Bebyggelserne skal gives en passende ensartethed med hensyn til højde og materialevalg m.m. Dette gælder specielt de nye bebyggelser som opføres ved Frederiksborgvej. Om nødvendigt vil denne ensartethed blive sikret ved tillæg til denne lokalplan.

9.6

Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes på tage eller på facade mod vej. Satellitantenner må højst have en diameter på 1 m.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

10.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, afskærmning (mur, hegn) og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af affald og andet materiale skal overholdes. Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer, der ligger inden for byggefeltene eller i nær tilknytning hertil.

10.2

Ubebyggede arealer skal med hensyn til belægningsmaterialer, byudstyr, belysning, beplantning m.m. udformes efter byrådets retningslinier for Lillerød Bymidte.

10.3

Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med anvisningerne i DS-håndbog 105: "Udearealer for Alle".

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5.2 nævnte parkeringspladser er anlagt.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §§ 7.5 – 7.7 nævnte opholdsarealer er etableret.

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til naturgasanlægget i området.

§ 12 OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN

12.1

Følgende lokalplan ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan: Lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte vedtaget den 24. november 2005.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1

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

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

13.2

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

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

13.3

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

13.4

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

13.5

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

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

13.6

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

PÅTEGNING OM VEDTAGELSE

Forslaget er vedtaget af Allerød Byråd den 8. oktober 2008.

Eva Nejtgaard
borgmester

Peter Funder
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Lillerød Bymidte og afgrænses af Frederiksborgvej, Skovensvej, Kratbjerg og Grønnehegn. Området ligger 250 til 350 meter i gangafstand til Allerød Station.

Baggrund og formål med lokalplanen

Anledningen til at lokalplanen udarbejdes er en politisk beslutning om, at udnytte området til opførelse af plejeboliger og lokaler til genoptræning m.m. En udnyttelse som ikke kan indpasses i de rammer i form af byggefelter, som lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte indeholder.

Denne lokalplan har således alene til formål at ændre byggefelterne i forhold til den gældende lokalplan, mens bestemmelserne om anvendelse, parkering, bebyggelsens udseende m.m. fastholdes uændret.

Lokalplanens overordnede formål er uændret at sikre bymidten som et attraktivt kultur- og forretningscenter og som et godt sted at bo.

Eksisterende forhold

Området er i høj grad præget af, at det grænser direkte op til skoven. Terrænet stiger cirka 1 meter fra Frederiksborgvej op til skovgærdet.

Den mest markante bygning på grunden er Allerød Bibliotek, som oprindeligt er opført som administrationsbygning for møbelfabrikken Fritz Hansen.

Mellem biblioteket og skoven ligger en række pavilloner, som indeholder lokaler til pensionistklubberne.

Ved Skovensvej ligger FH hallen, som er en tidligere fabrikshal tilhørende Fritz Hansen, men nu indrettet til genoptræning og vægtløfterklubben.

De ubebyggede arealer er udlagt som forplads til biblioteket, parkeringspladser og petanquebaner.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udgør en del af bymidtens centerområde, som udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, det vil sige butikker, kontorer, restauranter, hoteller, liberale erhverv og mindre værksteder, samt til kulturelle formål.

Lokalplanen udlægger arealer fodgængerområder og til veje og parkeringspladser, og fastsætter krav til antallet af parkeringspladser i forhold til bebyggelsens anvendelse.

Bebyggelsens omfang og placering reguleres af byggefelter med angivelse af etagehøjder. Biblioteksbygningen udgør et byggefelt, hvor der kan opføres bebyggelse i tre etager med udnyttelig tagetage. Med en lille forskydning forlænges dette byggefelt op mod skoven indtil byggelinjen 10 meter fra skovgærdet.

På bibliotekets forplads lægges et byggefelt, hvor der gives muligheder for byggeri i to etager.

Mellem forpladsen og skoven udlægges to byggefelter, hvor der kan bygges i fire etager. Det er dog et krav, at stueplanet udnyttes til parkering. Ligeledes udlægges parkeringsareal mellem biblioteksbygningen og Grønnehegn.

For at skabe grønne forbindelser op mod skoven udlægges kiler som haveområder med bevoksning.

Udover bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering er lokalplanens indhold identisk med indholdet i lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte. Det gælder f. eks. områdets anvendelse, bebyggelsens udseende ubebyggede arealer og retsvirkninger.

Denne lokalplan indeholder bestemmelser om, at Lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte ophæves for området mellem Frederiksborgvej, Skovensvej, Kratbjerg og Grønnehegn og erstattes af Lokalplan nr. 295 A for område ved Skovensvej.

Forhold til anden planlægning

REGIONPLAN

I Regionplan 2005 videreføres de eksisterende centerafgrænsninger som udgangspunkt for den konkrete afgrænsning af centerarealer til butiksformål i kommuneplanerne.

Den regionale centerafgrænsning er i overensstemmelse med kommuneplanens centerområde.

Regionplan fastsætter de maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker til 3.000 m² bruttoetageareal og den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker til 1.500 m² bruttoetageareal.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen omfatter en del af Lillerød Bymidte, der i kommuneplanen er udpeget til centerområde.

Kommuneplanen definerer Lillerød Bymidte som området mellem Banevang, Nymøllevej, Kratbjergskoven og Lilledal. Centerhallen og etagehusene ved Frederiksborgvej hører til bymidten.

Efter kommuneplanen skal bymidten opfattes som et samlet bykvarter bestående af forskellige bydele med hver sit præg, f.eks. boliger, butikker og kulturelle faciliteter.

Inden for bymidten skal et vist helhedspræg fremmes og de enkelte bydele bindes sammen af et net af smukke pladser, gader, passager og grønne opholdssteder. Igennem lokalplanlægning, byggesagsbehandling, kommunal anlægsvirksomhed samt gennem vejledning og samarbejde med den private sektor vil byrådet arbejde for, at der i forandringen af omgivelserne stræbes efter kvalitet i bybygningen og i bymidtens måde at fungere på.

Kommuneplanen indeholder en "Illustrationsplan", som udtrykker byrådets perspektiver for bymidtens udvikling og forandring.



Kommuneplanens illustration "Perspektiv"

Som nævnt omfatter denne lokalplan en del af bymidtens centerområde. Centerområdet 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.

I kommuneplanen fastsættes en bebyggelsesprocent på 90 for området under et.

FREMTIDENS BYMIDTE – GRØN – TÆT – MANGFOLDIG
For en nærmere beskrivelse af bymidtens historie og visionerne for den fremtidige udvikling henvises til ovennævnte notat om en helhedsplan for Lillerød Bymidte.

MILJØVURDERING

(Udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 295)

0-alternativ

0-alternativet fastlægges som de eksisterende forhold i bymidten omfattet af lokalplanerne nr. 210A, 212, 216, 219, 237, 246, 255 og dele af 247 og 273 samt byplanvedtægt nr. 26 og dele af Byplanvedtægt ved Sortemosen og jernbanen i Blovstrød.

Med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 85 svarer etagearealet i området til 75.000 m². Det samlede butiksareal er i 1998 opgjort til 17. 400 m².

Friluftsliv/rekreative interesser

Lokalplanen skal sikre, at grønne elementer gives en fremtrædende plads i byens udtryk og at der skabes attraktive udendørs opholdsarealer.

Fodgængerområderne udvides og der anlægges en ny plads mellem Teater Mungo Park og det nye "Byens Kulturhus".

For ny bebyggelse skal der indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte og for områdets beboere. Opholdsarealerne kan etableres på tagterrasser og altaner.

Landskabelig værdi

Mod syd grænser kulturhuset op til et skovområde, der er udpeget som oplevelsesrigt landskab. De oplevelsesrige landskabers rekreative værdi skal jf. Regionplan udvikles og forbedres.

Ved udvidelse og bedre sammenhæng af fodgængerområderne forbindes bymidten med sti langs kulturhuset til det oplevelsesrige landskab, hvilket giver mulighed for større rekreativ udnyttelse af området.

Jordforurening og håndtering af jord

Inden for lokalplanområdet er 8 områder, der ifølge Frederiksborg Amts arealinfo er kortlagt i henhold til jordforureningsloven.

Følgende områder er kortlagt på vidensniveau 1, dvs. at der er mistanke om forurening ud fra områdets tidligere anvendelse, men området er ikke undersøgt:

- M.D. Madsensvej 21-23 (matr. nr. 4 bd)
- Allerød Stationsvej 1 (matr. nr. 1 ca, 57, 3bc)
- Stationspassagen 3 (matr.nr. 3m)

Følgende områder er kortlagt på vidensniveau 2, dvs. at området er undersøgt og der er fundet en forurening:

- Frederiksborgvej 26A – 32B (matr. nr. 13a)
Forurenet med olie-benzin
- Prins Valdemars Allé 14 (matr. nr. 1az)
Forurenet med Tetrachlorethylen
- Allerødvej 8 / Skovensvej 4 (matr. nr. 4h)
Forurenet med PAH, 1,1,1 Trichlorethylen,
Tungmetaller
- Frederiksborgvej 2/ Prins Valdemars Allé 24 (matr. nr. 1 am, 1 ay, 1 ax, 1 av)
Forurenet med Benz(a)pyren, PAH
- Amtsvej 2-4 (matr. nr. 2)
Forurenet med fyringsolie og Tetrachlorethylen

Såfremt der skal bygges på de registrerede forurenede områder, må det forventes, at den forurenede jord skal flyttes/bortskaffes. Opgravning, transport og bortskaffelse af forurenede jord skal ske i henhold til "Vejledning i håndtering af jord på Sjælland, Januar 2000".

Trafik

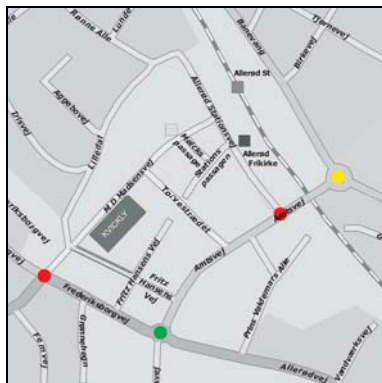
I 2004 blev der gennemført trafikanalyser i bymidten som viste at den generelle trafikudvikling vil få trafikken til at stige til et niveau, der vil betyde trængselsproblemer, som vil virke generende for trafikanterne.

Efter beregningerne vil trafikken i krydset Kollerødvej – Frederiksborgvej i 2008 nå et niveau, hvor forsinkelser optræder regelmæssigt, og i 2013 et niveau, der svarer til sammenbrud. Det samme gælder krydset Stationsvej – Amtsvej.

Sidstnævnte blev ombygget i 2005 til rundkørsel, og lokalplanen sikrer areal til ombygning af førstnævnte kryds og dermed er der taget højde for de nævnte trafikproblemer.

Trængsel

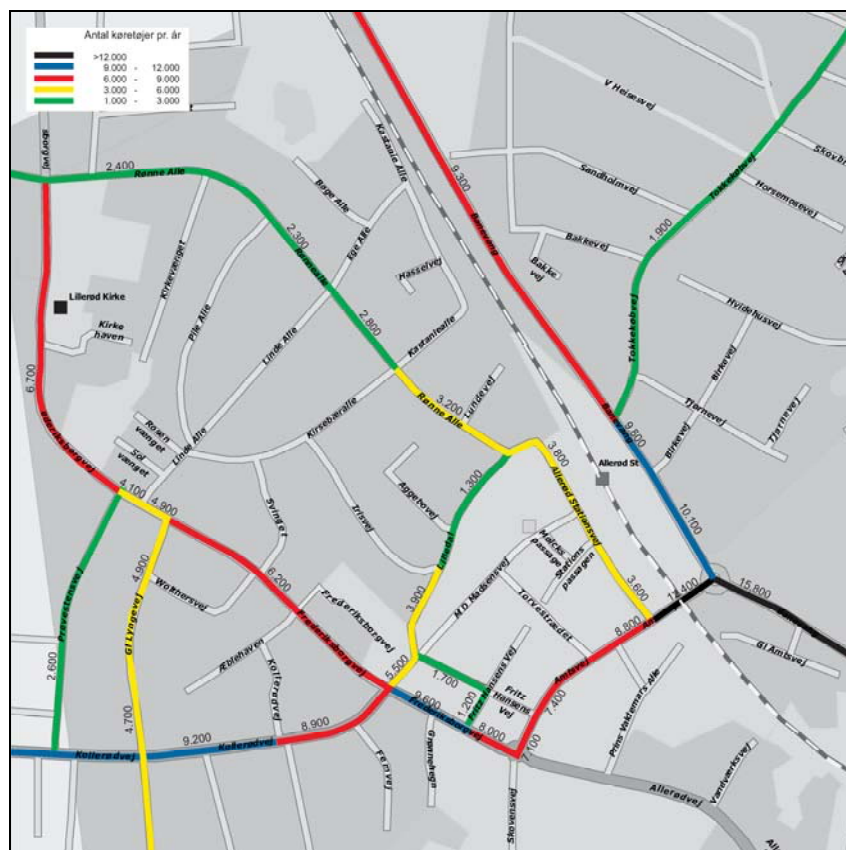
- Stor trængsel
- Begyndende trængsel
- Ingen trængsel



Belastede kryds 2008

Den øgede trafik vil medføre øget støj fra trafikken. En fordobling i trafikmængden vil medføre, at støjbelastningen vil stige med 3 dB(A). Den mindste ændring, det menneskelige øre kan opfatte, er 1-2 dB(A).

Trafikstigningen som følge af udvidelsen af bebygget areal vil være i størrelsesordenen 10%, og forventes dermed ikke at medføre en nævneværdig øget støjbelastning til omgivelserne.



Trafikprognose 2008

Emissioner fra trafik

Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne vil dog ikke være af en størrelsesorden som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt. Regionalt kan emissionerne til luften blive reduceret, idet transportafstanden mindskes til de forretninger, som man før skulle til andre byer for at handle i.

Sikkerhed

Øget trafik kan medføre at de bløde trafikanters sikkerhed forringes. Men med udvidelse af fodgængerområderne, en bedre sammenhæng mellem disse samt nye adgange til p-områder, hvor trafikken adskilles fra de gående, vurderes

ændringerne i lokalplanen at medføre øget sikkerhed for de bløde trafikanter.

Ved etablering af nye adgange til p-områder skal der sikres gode overgangsforhold, således at sikkerhedsforholdene for cykler og gående ikke forringes her i forhold til de eksisterende adgange til p-områder.

Socioøkonomiske effekter

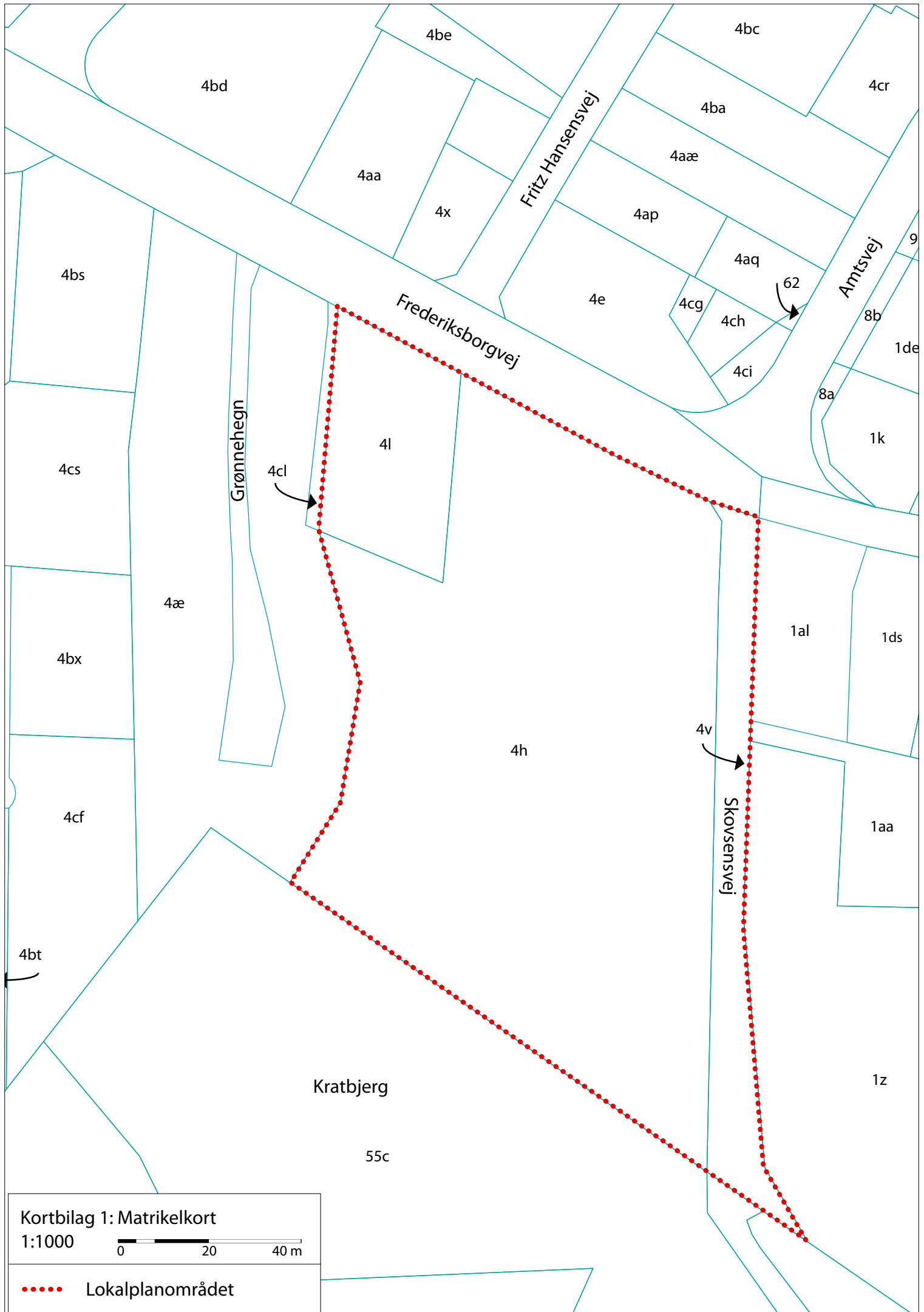
En udbygning af detailhandlen samt cafeer og restauranter vil trække flere handlende til bymidten og forventes derfor at have en positiv påvirkning på forretningslivet i bymidten. Ligeledes vil udvidelsen af fodgængerområderne samt en bedre fysisk sammenhæng mellem kulturfaciliteterne i bymidten medføre øget færdsel af fodgængere forbi forretningerne og dermed en forventelig øget handel.

Sammenfattende vurdering og forslag til overvågning

Miljøvurderingen viser, at der vil være en risiko for, at der ved byggeri i området skal håndteres forurenede jord. Dette kan dog håndteres forsvarligt, hvis det håndteres efter reglerne. Desuden vil trafikbelastningen blive påvirket, men forventes afhjulpet ved at ombygge to kryds, hvoraf den ene ombygning allerede er påbegyndt.

Til gengæld vil ændringerne i lokalplanområdet positivt påvirke friluftsliv, udnyttelsen af det oplevelsesrige landskab, sikkerheden for de bløde trafikanter samt forretningslivet. Lokalplanen vurderes således samlet at kunne medføre en overvejende positiv påvirkning af området i forhold til 0-alternativet.

Det foreslås, at der i forlængelse af gennemførelsen af lokalplanen iværksættes en overvågning af udviklingen i trafikbelastningen, således at uforudsete negative miljøpåvirkninger kan identificeres og afhjælpes på et tidligt tidspunkt.

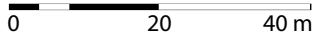






Kortbilag 3: Bebyggelsesplan

1:1000



- 4 etager
- 3 etager m. udn. tagetage
- 2 etager
- 1 etage m. udn. tagetage