



# ALLERØD KOMMUNE

Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Møde nr. 20

Mødet blev holdt mandag den 17. august 2015 på Rådhuset i Mødelokale C.  
Mødet begyndte kl. 07:30 og sluttede kl. 09:30.

Medlemmer: Formand - Jesper Hammer (D), Næstformand - Lone Hansen (V), Martin Wolffbrandt (C)

Afbud: Lea Herdal (UP), Henriette Gedde (A)

1. Bemærkninger til dagsordenen .....	1
2. Meddelelser .....	2
3. Status - Sti ved St. Rosenbusk .....	4
4. Evt. indretning af midlertidige flygtningeboliger i Elmedalen 2A, Lynge .....	6
5. Allerødruten, Ekspropriation .....	8
6. Bregnebjerggård - idéoplæg forud for VVM-redegørelse .....	11
7. Landzonetilladelse til enfamiliehus, Vestre Teglværksvej .....	13
8. Trafiksanering af Hillerødvej .....	16
9. Udkast til rammelokalplan nr. 1-135, Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej .....	19
10. Udkast til lokalplan nr. 3-391 for boligområde nord for Baunesvinget .....	21
11. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lynge .....	23
12. Ansøgning om anvendelse af ejendommen beliggende Bjarkesvej 5 til skole .....	26

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**

**1. Bemærkninger til dagsordenen**

Sagsnr.: 14/18798

**Punkttype** Beslutning.

**Tema** -

**Bilag** Nej

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015** Kurt Sørensen, som deltager under behandlingen af punkt 3, ønsker også at komme med sine bemærkninger til punkt 6. Udvalget imødekom ønsket.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

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

Sagsnr.: 14/18798

**Punkttype** Orientering.**Tema****1 - Parkeringsforbud på Rønne Allé**

Forvaltningen har modtaget flere henvendelser om trafikale problemer på Rønne Allé pga. parkerede biler i begge sider af vejen. Derfor er der indført parkeringsforbud i den sydøstlige side af vejen på strækningen fra Lilledal til Linde Allé. Forud for etableringen af forbuddet er politiets godkendelse indhentet, og der har været orienteret om ændringen i Allerød Nyt.

**2 – Forsvarets skydebaner ved Sjælsø**

På baggrund af beslutning i Teknik- og Planudvalget den 3. juni 2014 blev der meddelt miljøgodkendelse til forsvarets skydebaner ved Sjælsø den 20. juni 2014. En række borgere i området klagede til Natur- og Miljøklagenævnet over godkendelsen.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har imidlertid foreslået en betydelig projektændring, hvor de høje støjvolde erstattes af et støjdæmpende ”kassettetag”. Ifølge forsvarets oplysninger er dette mindre markant i landskabet og effekten for støjpåvirkningen er bedre. Desuden er det en billigere løsning for forsvaret.

Det nye projekt kræver imidlertid en ny behandling af miljøgodkendelsen, ny landzonetilladelse og byggetilladelse. Forvaltningen er i dialog med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse om godkendelse af det nye projekt og afventer pt. at der indsendes et opdateret ansøgningsgrundlag. Sagen forventes behandlet i Teknik- og Planudvalget når kommunen har modtaget de nye oplysninger.

Jf. Natur- og Miljøklagenævnets brev af 29. juni 2015 (bilag) kan Forsvaret ikke anvende skydebanerne, før der er sket myndighedsbehandling af det ændrede projekt, og nævnets sagsbehandling af klagerne over miljøgodkendelsen fra 2014 er indstillet.

**Bilag** Afgørelse NMK**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015**

Udvalget tog meddelelserne til efterretning.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****3. Status - Sti ved St. Rosenbusk**

Sagsnr.: 10/11012

**Punkttype** Orientering.**Tema** Udvalget orienteres om status for etablering af sti ved St. Rosenbusk.

Udvalgsformanden har ønsket, at ejeren af St. Rosenbusk, Kurt Sørensen, deltager under punktets behandling. Kurt Sørensen er inviteret til kl. 8.00.

**Sagsbeskrivelse** I 2001 indgik Allerød Kommune og Kurt Sørensen en aftale om etablering af sti i forbindelse med, at arealet under Uggeløse Bygade skulle bortgraves. Der blev anlagt en midlertidig sti, som senere skulle flyttes, så den lå umiddelbart syd for den daværende Uggeløse Bygade.

Virksomheden skal ifølge aftalen etablere en permanent og offentlig tilgængelig sti for gående og cyklister mellem Uggeløse Bygade og Uggeløse Skovvej samt etablere 2 rastepladser i overensstemmelse med Lokalplan 352. Stien skulle befæstes i 3,5 m bredde og vedligeholdes af virksomheden i 10 år efter anlæggelsen. Det følger af aftalen, at kommunen overtager ejerskabet af den nye sti mod at virksomheden overtager vejarealet fra kommunen (magelæg).

I juli 2012 meddeles dispensation fra Lokalplan 352 til omlægning af stien syd om søen, for at kunne udvide grusgravningen. Det betød samtidig, at der kunne etableres en permanent sti inden råstofgravningen var afsluttet.

I januar 2015 har virksomheden fremsendt et projekt for etablering af stien (bilag 1), som er revideret i samarbejde med Forvaltningen. Stien etableres i 2,5 meters bredde og afsluttes med leret vejgrus 0-8 mm (samme opbygning som i Lynge Natur- og Fritidsområde).

Virksomheden har i maj 2015 oplyst, at stien vil kunne færdiggøres i indeværende år.

**Administrationens forslag** Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

**Afledte konsekvenser** -

**Økonomi og finansiering** -

**Dialog/høring**

-

**Bilag**

Bilag 1 - Projektbeskrivelse  
Bilag 2 - Kort St. Rosenbusk

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 17-  
08-2015**

---

Udvalget tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at der var enighed om forbud mod ridning på stien.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****4. Evt. indretning af midlertidige flygtningeboliger i Elmedalen 2A, Lyngø**

Sagsnr.: 15/8329

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Økonomiudvalget oversendte den 16. juni 2015 nedenstående sag til Teknik- og Planudvalget med henblik på at foretage høring i 2 uger, hvorefter Økonomiudvalget genoptager sagen, hvis Teknik- og Planudvalget giver dispensation til placering af midlertidige flygtningeboliger i Elmedalen 2A, Lyngø.

Økonomiudvalget anmodes om at træffe beslutning om eventuel indretning af 6 akutboliger som familieboliger i kommunens ejendom Elmedalen 2A, Lyngø og foretage indstilling om samme til byrådet.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at godkende vedlagte høringsbrev og høringskreds, jf. den supplerende sagsbeskrivelse nedenfor.

**Sagsbeskrivelse** Med udgangspunkt i de foreløbige udmeldte landstal fra Udlændingestyrelsen for kommunernes modtagelse af flygtninge tilgår der Allerød kommune et ikke ubetydeligt antal nye borgere i 2015.

Som kvoten kendes nu, skal kommunen modtage 74 personer i 2015.

Flere af de nye borgere får på baggrund af ansøgning i Udlændingestyrelsen tilkendt familiesammenføring – oftest med ægtefælle og børn. Familiesammenførte ægtefæller og børn medregnes ikke i kvoten.

Med henblik på at imødekomme behovet for midlertidig indkvartering af sammenførte familier anbefaler Forvaltningen, at der i ejendommen Elmedalen 2A indrettes 6 midlertidige flygtningeboliger som familieboliger på mellem 45 og 70 m<sup>2</sup> med eget bad/toilet og køkken.

Elmedalen 2A har hidtil været anvendt som vuggestue men har stået uden anvendelse fra den 1. marts 2015. Ejendommens bebyggede areal udgør 452 m<sup>2</sup>.

Folketinget vedtog i april 2015 lovændring som bidrager til, at kommunerne bedre kan løse opgaven med at sikre midlertidig indkvartering af flygtninge. Lovændringen betyder, at kommunerne har fået øget mulighed for at give dispensationer, så boliger kan indrettes i f.eks. tidligere erhvervsjendomme, tidligere plejehjem og skoler. Som følge af lovændringen kan kommunerne give en midlertidig dispensation efter en høring på to uger eller derover.

Dispensation kan gives for en periode af 5 år. Forvaltningen vurderer, at den tidligere daginstitution er omfattet af lovændringen.

Teknik og Drift har udarbejdet overslag over udgifter til indretning af 6 midlertidige flygtningeboliger som familieboliger i Elmedalen 2A. Udgiften anslås at udgøre 2,1 mio. kr. Udgiften kan lånefinansieres. Lånefinansieringen påvirker ikke kommunens øvrige låneramme.

#### **Forslag 1 (Økonomiudvalget)**

Forvaltningen foreslår, at der i ejendommen Elmedalen 2A indrettes 6 midlertidige flygtningeboliger som familieboliger, og at udgifterne til indretningen lånefinansieres.

#### **Supplerende sagsbeskrivelse:**

På baggrund af Økonomiudvalgets beslutning den 16. juni 2015 har Forvaltningen udarbejdet vedlagte forslag til høringsbrev (bilag 1) og høringskreds (bilag 2). Endvidere er kort over Elmedalen 2A vedlagt (bilag 3).

#### **Forslag 1 (Teknik- og Planudvalget)**

Forvaltningen foreslår, at Teknik- og Planudvalget godkender høringsbrev og høringskreds.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler Forslag 1

#### **Økonomi og finansiering**

Følges Forvaltningens forslag skal der meddeles en anlægsbevilling i udgift på 2,1 mio. kr. Beløbet lånefinansieres.

#### **Bilag**

Bilag 1 - Høringsbrev  
Bilag 2 - Høringskreds  
Bilag 3 - Kort - Elmedalen 2 A  
Kortbilag Ny høringskreds.pdf

#### **Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 16-06-2015**

Sagen oversendes til Teknik- og Planudvalget med henblik på at foretage høring i 2 uger, hvorefter Økonomiudvalget genoptager sagen hvis Teknik- og Planudvalget giver dispensation til placering af midlertidige flygtningeboliger i Elmedalen 2A, Lyngø.

#### **Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015**

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag, idet høringskredsen udvides, jf. vedlagte nye kort over høringskreds.

#### **Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde



**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****5. Allerødrueten, Ekspropriation**

Sagsnr.: 15/4807

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Byrådet besluttede den 28. maj 2015, at bemyndige Forvaltningen til at gennemføre ekspropriation i henhold til vejloven, på matr.nr 67c Lillerød By Lillerød.

Forud havde byrådet i marts 2014 frigivet midler til opstart af projektering af supercykelstien "Allerødrueten", hvorefter der blev taget kontakt til de grundejere, der skulle afgive mindre arealer til projektet med henblik på at indgå frivillige aftaler om arealkøb.

Ejerne af matr.nr 67c Lillerød By Lillerød ønskede, at kommunen skulle ekspropriere arealet, da vejareal ifølge Vejloven skal udskilles i matriklen,

Der er efter ekspropriationsforretningen ikke er indkommet bemærkninger som taler imod den planlagte ekspropriation.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at træffe beslutning om at ekspropriere af et mindre areal til cykelsuperstien på ovennævnte ejendom.

**Sagsbeskrivelse** For at realisere supercykelstien "Allerødrueten" er det langs Banevang nødvendigt at erhverve mindre arealer fra private lodsejere.

Ejerne af Matr.nr. 67c Allerød Almennyttig Boligselskab og Nordicom Ejendom A/S, var imødekommende og indstillet på at give kommunen brugsret til de nødvendige arealer ca. 31 m<sup>2</sup>- ved deklaration, hvilket tidligere - i 2012 - er sket på ejendommen for et areal på 39 m<sup>2</sup>.

Af Lov om Offentlige veje fremgår imidlertid, at "vejmyndighedens ejendomsret til nyerhvervede vejarealer skal sikres ved arealernes udskillelse i matriklen". Kommunen har dermed, som vejmyndighed, pligt til at sørge for at vejareal udskilles (og kan ikke med loven i hånden indgå aftaler om brugsret).

På den baggrund ønskede ejerne, at kommunen skulle ekspropriere de nødvendige arealer til supercykelstien i stedet for indgå i en frivillig aftale om køb.

Der er endvidere enighed med ejerne om, at det allerede deklarerede vejareal også bør udskilles som vejareal.

Erstatningen for ekspropriation af arealerne er fastsat i overensstemmelse med vejlovens bestemmelser.

Den 16. juni 2015 afholdt kommunen åstedsforretning på ejendommen, hvorefter ejere, brugere og andre, som berøres direkte af ekspropriationen har haft 3 uger til at fremkomme med bemærkninger til de planlagte foranstaltninger.

Der er udelukkende indkommet bemærkninger fra DAB:  
”DAB ønsker på vegne af Allerød almennyttige Boligselskab at gøre opmærksom på, at selskabet var imødekommende med henblik på at opnå en frivillig aftale i form af afgivelse af brugsret til området. En metode, som kommunen tidligere har godkendt ved arealerhvervelse på samme matrikel. Allerød Kommune fandt dog ikke denne løsning mulig ved nærværende forretning, hvorfor en ekspropriationsforretning blev aftalt”.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at beslutte at ekspropriere et areal på 31 m<sup>2</sup> på ejendommen matr.nr. 67c Lillerød By, Lillerød, samt at udskille et tidligere deklareret areal på 39 m<sup>2</sup> som vejareal.

#### **Afledte konsekvenser**

Ingen

#### **Økonomi og finansiering**

Der er i 2014 frigivet 1,1 mio. kr. til projektering og indledende arbejder på Allerød Ruten. Der er i 2015 afsat yderligere 4.964.000 mio. kr., som er søgt frigivet i april 2015. Ekspropriationserstatningen udgør i alt 5.600 kr. sammensat af arealerstatning samt ulempeerstatning. Samme beløb som blev tilbudt i forbindelse med den frivillige aftale.

Der ydes ikke erstatning for udskillelse af det allerede deklarerede vejareal, idet der blev udbetalt erstatning, da arealet blev deklareret i 2012.

#### **Dialog/høring**

Der er den 21. januar 2015 afholdt møde med samtlige lodsejerne om arealerhvervelsen. Der foreligger referat fra mødet.

Den 23. april blev afholdt særskilt møde med ejerne af matr.nr 67c Lillerød By Lillerød.

Åstedsforretningen blev afholdt den 16. juni 2015, hvorfra der forligger Protokol.

Der har været 3 ugers frist til at fremkomme med bemærkninger til protokollen.

#### **Bilag**

Protokol-20150616.pdf

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 17-  
08-2015**

---

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt i  
Økonomiudvalget og byrådet.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****6. Bregnebjerggård - idéoplæg forud for VVM-redegørelse**

Sagsnr.: 14/9741

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at tage stilling til idéoplæg til VVM-redegørelse (redegørelse om Vurdering af Virkninger på Miljøet) for deponeringsanlæg på Bregnebjerggård (bilag 1).

Jf. Planlovens § 11 g skal byrådet indkalde idéer og forslag til forud for igangsættelsen af arbejdet med VVM-redegørelsen og et tilhørende kommuneplantillæg.

Teknik- og Planudvalget blev orienteret om sagsbehandlingen og det videre forløb 13. januar 2015.

**Sagsbeskrivelse** Kurt Sørensen ApS har ansøgt om at videreføre driften af affaldsbehandlingsanlægget Bregnebjerggård, beliggende Slangerupvej 31, 3540 Lyngby. VVM-screening (bilag 2) af anlægget har vist, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse. Processen igangsættes med et idéoplæg, der skal i 8 ugers offentlig høring.

VVM-redegørelsen skal påvise, beskrive og vurdere anlæggets direkte og indirekte påvirkning på:

- Mennesker, fauna og flora
- Jordbund, vand, luft, klima og landskab
- Materielle goder og kulturarv
- Samspillet mellem disse faktorer.

I idéoplægget lægges op til, at følgende emner behandles i VVM-redegørelsen:

- Grundvand/drikkevand (fokusområde)
- Forhold til overordnet planlægning (Fingerplan 2013, Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 332 – Lyngby Natur- og Fritidsområde)
- Naturbeskyttelse
- Adgang til natur og landskab
- Støjgener
- Støvgener
- Affaldshåndtering (flyvsk affald, forurening mm.)

- Trafikale forhold

I VVM-redegørelsen beskrives ligeledes et 0-alternativ, som beskriver situationen, hvor det ansøgte ikke gennemføres og anlægget må lukkes ned i overensstemmelse med den gældende miljøgodkendelse.

En forsættelse af aktiviteterne på Bregnebjerggård forudsætter ud over VVM-redegørelse og kommuneplantillæg, en miljøgodkendelse og landzonetilladelse. Miljøgodkendelsen udarbejdes sideløbende med VVM-redegørelsen. Når VVM-redegørelsen og miljøgodkendelsen foreligger, kan der udarbejdes planlovstilladelser.

På baggrund af ovenstående foreslår Forvaltningen, at udkast til idéoplæg godkendes og sendes i 8 ugers høring (se bilag 3 – Høringsområde).

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler, at udkast til idéoplæg indstilles godkendt i Økonomiudvalg og byråd med henblik på udsendelse i offentlig høring.

**Afledte konsekvenser**

-

**Økonomi og finansiering**

-

**Dialog/høring**

I henhold til Planlovens § 11 g sendes idéoplægget i 8 ugers offentlig høring. Idéoplægget offentliggøres på kommunens hjemmeside og sendes til ejendomme i området vist på bilag 3.

**Bilag**

Bilag 2 - VVM-screening  
Bilag 3 - Høringsområde  
Bilag 1 - Idéoplæg udkast

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015**

---

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

## TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

## 7. Landzonetilladelse til enfamiliehus, Vestre Teglværksvej

Sagsnr.: 15/8866

**Punkttype** Beslutning.

**Tema** Udvalget anmodes om, at tage stilling til ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på Vestre Teglværksvej 7. Det ansøgte kræver en landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1.

**Sagsbeskrivelse** Ansøger ønsker at nedrive de eksisterende bygninger på Vestre Teglværksvej 7, 3460 Birkerød og opføre en ny bolig (bilag 1 – ansøgning). Det eksisterende hus er opført i 1946 med et boligareal på 106 m<sup>2</sup> og med 42 m<sup>2</sup> kælder. Derudover er der på ejendommen et udhus på 21 m<sup>2</sup> til en olietank. Boligen er ifølge ansøger stærkt renoveringsmodent uden bad og toilet.

Ansøger ønsker at opføre en bolig på 145 m<sup>2</sup> plus en integreret carport på 35 m<sup>2</sup>. Boligen er et enkelt træhus i ét plan, der beklædes med ubehandlet træ. Det er arkitektens og ansøgers hensigt, at træet skal patinere, så huset falder i et med omgivelserne.

I henhold til Allerød Kommuneplan 2013 – 2025 er ejendommen beliggende i Værdifuldt landskab og Naturbeskyttelsesområde. Desuden er ejendommen jf. Fingerplan 2013 beliggende i en regional Ydre Grøn Kile.

Både i Værdifulde landskaber og i Naturbeskyttelsesområder ”..må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug og skovbrug,..”

Ifølge kommuneplanen skal byggeri i Værdifulde landskaber ”..placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne.”

I Naturbeskyttelsesområde ”må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer,..”

Ejendommen er ligeledes omfattet af skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at der skal tages hensyn til indblik til det nærliggende skovbryn samt levesteder for dyr og planter tilknyttet skovbrynet.

Ifølge praksis er der med ovenstående planmæssige udpegninger

forholdsvis få muligheder for nyt byggeri og anlæg. Der er dog samtidig praksis for at tillade nedrivning af eksisterende huse og opføre nye. Ved nybyggeri tillades som udgangspunkt placering samme sted.

Der anlægges en ny indkørsel og huset har et større grundplan men placeres omtrent samme sted som den eksisterende bolig (bilag 2 – eksisterende forhold).

Teglværkshuse ligger umiddelbart øst for ejendommen. Teglværkshuse er udpeget som Kulturmiljø. Ligeledes er Kattehale Mose umiddelbart vest for ejendommen udpeget som Kulturmiljø. I henhold til kommuneplanen ”..skal bevaringsinteresserne så vidt muligt tilgodeses” indenfor kulturmiljøer. ”Derudover må etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, ikke finde sted i disse områder. ”

Ejendommen er dog beliggende udenfor Kulturmiljøet og er dermed vurderet til ikke at være en del af disse kulturhistoriske enheder (bilag 3 – kort).

Der har været foretaget naboorientering i henhold til Planlovens bestemmelser. Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser.

På baggrund af ovenstående har Forvaltningen følgende forslag:

#### **Forslag 1**

Der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte énfamiliehus, med den begrundelse, at det opføres som erstatning for et eksisterende, og at huset ikke vil påvirke natur, landskab og rekreative interesser negativt.

#### **Forslag 2**

Der meddeles afslag på ansøgningen med henvisning til de landskabelige og naturmæssige interesser i området.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

#### **Afledte konsekvenser**

-

#### **Økonomi og finansiering**

-

#### **Dialog/høring**

Der har været foretaget naboorientering af ejendomme i Teglværkshuse og andre matrikulære naboer jf. Planlovens § 35. stk. 4.

#### **Bilag**

Bilag 1 - Ansøgning

Bilag 2 - Eksisterende forhold  
Bilag 3 - Kort  
Bilag 4 - Nuværende hus

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 17-  
08-2015**

---

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde



**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****8. Trafiksanering af Hillerødvej**

Sagsnr.: 15/7960

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Den 19. maj blev der afholdt borgermøde i Lyngø, bl.a. med stier langs Hillerødvej og forskønnelse af Hillerødvej på dagsordenen.

På baggrund af borgermødet samt henvendelser til Forvaltningen anmodes udvalget om at tage stilling til forslag om udvidelse af projektet med strækningen nord for femvejskrydset.

Teknik- og Planudvalget anmodes endvidere om, at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, at Forvaltningen bemyndiges til at indgå frivillig aftale om arealerhvervelse til buslomme på Lyngø Stationsvej.

**Sagsbeskrivelse** Byrådet godkendte den 27. november 2014 skitseprojekt for forskønnelse af Hillerødvej (for så vidt angår cykelstier langs Hillerødvej) med henblik på igangsætning af projektering. Skitseprojektet blev fremlagt på borgermøde i Lyngø den 19. maj 2015.

På borgermødet fremkom en række bemærkninger til projektet og til trafikforhold i Lyngø i øvrigt. Kommunens rådgiver ViaTrafik samler op på de indkomne kommentarer, og udarbejder et revideret skitseprojekt, som fremlægges for udvalget i september. Dele af Hillerødvejsprojektet kan dog startes op uafhængigt af hovedprojektet:

**Fartdæmpning på Hillerødvej nord**

På borgermødet pegede flere på behovet for også at se på strækningen af Hillerødvej nord for femvejskrydset. Det opleves, at der bliver kørt for stærkt på denne strækning i begge retninger, hvilket både giver trafiksikkerhedsmæssige og støjmæssige problemer. Forvaltningen har ligeledes løbende modtaget henvendelser vedr. denne strækning. Der er blevet udført hastighedsmåling på strækningen, som viser, at hastigheden er for høj. Der er etableret bump på strækningen for år tilbage, men de har åbenbart ikke den ønskede virkning.

Forslag til at løse problemet er f.eks. etablering af nye eller flere bump og etablering af en byport, som markerer overgangen til byzonen. Der blev også på borgermødet fremsat forslag om, at hastighedsdæmpning skulle udstrækkes til at omfatte strækningen op til Kollerødvej. Dette set i lyset af, at der inden for de kommende år bygges boliger på arealet syd for Kollerødvej ud mod Hillerødvej (på den gamle sportsplads ved Baunesvinget).

**Forslag 1**

Forvaltningen foreslår, at strækningen nord for femvejskrydset inddrages i projektet, og at der udarbejdes forslag til hastighedsdæmpning på strækningen. Anslåede omkostninger til hastighedsdæmpning er ca. 150.000 kr. som finansieres af den allerede frigivne anlægsbevilling til projektet.

**Buslomme på Lynges Stationsvej**

I det fremlagte skitseprojekt indgår etablering af en buslomme på Lynges Stationsvej.

Buslommen vil afhjælpe de trafikale problemer, som opstår idet bus 310R og 336 skal holde ved stoppet på samme tid, og den ene køre uden om den anden meget tæt på krydset med Hillerødvej. Deanslåede anlægsomkostninger til buslommen er 500.000 kr. Forvaltningen har søgt om tilskud til projektet fra regeringens ”Pulje til forbedring af kollektiv trafik i yderområder” og fået tilsagn om et tilskud på 250.500 kr.

Forvaltningen indleder dialog med grundejerforeningen om erhvervelse af areal til buslommen og herefter igangsættes projektering af buslommen. Movia vil blive konsulteret i denne proces. Anlægsarbejdet forventes udført i efteråret 2015/foråret 2016.

Til etablering af buslommen, skal der erhverves et areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, som ejes af Ejerforeningen Lynges Stationsvej 1A-5F. Arealet er i dag bevokset med træer og buske, og må ifølge lokalplanen ikke anvendes til bebyggelse.

**Forslag 2**

Forvaltningen bemyndiges til at indgå en frivillig aftale med Ejerforeningen Lynges Stationsvej 1A-5F om køb af et areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, beliggende på matr. 14dk Uggeløse By, Uggeløse. Omkostninger til arealerhvervelsen finansieres over anlægsprojektet og tilskuddet fra ”Pulje til forbedring af kollektiv trafik i yderområder”.

Såfremt forslaget godkendes af Teknik- og Planudvalget, oversendes forslaget til Økonomiudvalget og byrådet.

**Øvrig orientering om projektet**

Forvaltningen er, som en del af Hillerødvejsprojektet, startet på en analyse af trafikafviklingen omkring de signalregulerede kryds Slangerupvej/Hillerødvej og Slangerupvej/Ganløsevej.

Trafikafviklingsproblemer i de to kryds, skal løses, for at undgå yderligere trafikproblemer, når der anlægges nye boliger ved Julemosegaard og Julemosevænge, som skal have vejadgang via Langkæret.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler, at udvalget godkender forslag 1 og indstiller forslag 2 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

<b>Økonomi og finansiering</b>	<p>Ekstra omkostninger til fartdæmpning på Hillerødvej nord afholdes indenfor den allerede frigivne anlægsbevilling på 1,7 mio. kr.</p> <p>Omkostninger til buslomme inkl. arealerhvervelse afholdes inden for den allerede frigivne anlægsbevilling på 1,7 mio. kr. samt af tilskud på 250.500 kr. fra ”Pulje til forbedring af kollektiv trafik i yderområder”.</p>
<b>Dialog/høring</b>	Projektet har været fremlagt ved borgermøde i Lyngø, og revision af projektet medtager indkomne bemærkninger.
<b>Bilag</b>	Nej
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015</b>	<hr/> <p>Udvalget godkendte forslag 1 og indstiller forslag 2 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.</p>
<b>Fraværende</b>	Lea Herdal Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****9. Udkast til rammelokalplan nr. 1-135, Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej**

Sagsnr.: 15/5582

**Punkttype** Beslutning.**Tema** På baggrund af byrådets beslutning den 30. april 2015 om igangsættelse af lokalplan for området syd for Sortemosevej er der udarbejdet udkast til lokalplanforslag og miljøvurdering.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille lokalplanudkastet og miljøvurderingen godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.

**Sagsbeskrivelse** Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan overføres fra landzone til byzone med henblik på fremtidig anvendelse til boligbebyggelse og rekreative fælles friarealer.

Lokalplanen skal sikre, at de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning fastlægges med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter.

Bebyggelsen skal placeres og udformes så terrænformerne understreges, og værdifulde landskabelige kig bevares. Den biologiske mangfoldighed skal øges, og de grønne friarealer skal udformes med en varieret og egnskarakteristisk biodiversitet samt en varieret anvendelse.

Lokalplanens område opdeles i en række delområder, som må anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav bebyggelse (række- og kædehuse), offentlige formål børneinstitution og offentligt tilgængelige, grønne friarealer til brug for rekreative formål og naturarealer.

Lokalplanen fastlægger vej- og stiforhold, hvor der skabes vejadgang fra Sortemosevej ved ”Lyngby Tømmerhandel” og fra Blovstrød Teglværksvej. Stierne skaber forbindelse mellem stisystemet i ”det nye Blovstrød” og Allerød Station og Allerød Sø.

Der er udarbejdet udkast til kommuneplantillæg, som overfører områder ved Blovstrød Teglværksvej/Østre Teglværksvej fra (Lokalplanens område B.4, B.5 og A.3) rekreative formål i landzone til rekreative formål og boligformål i byzone. Forinden området tages i brug til boligformål skal der endvidere udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Sammen med lokalplanudkastet er der udarbejdet en miljøvurdering.

<b>Administrationens forslag</b>	Forvaltningen anbefaler, at planforslag og miljøvurdering oversendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på vedtagelse som forslag.
<b>Afledte konsekvenser</b>	Området forventes udbygget med 350 – 400 boliger med henblik på indflytning i 2018 – 2023.
<b>Dialog/høring</b>	Planforslagene offentliggøres i henhold til planlovens bestemmelser i mindst 8 uger.
<b>Bilag</b>	Udkast til lokalplan 1-135 Teglværkskvarteret Miljøvurdering Grøn kile Allerød Teglværkskvarteret.pdf
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015</b>	Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt, idet der reserveres areal til cykelstier langs Sortemosevej, og idet bygningshøjden i byggefelt B4 og B5 ændres til 8,5 meter målt efter bygningsreglementets regler.
<b>Fraværende</b>	Lea Herdal Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****10. Udkast til lokalplan nr. 3-391 for boligområde nord for Baunesvinget**

Sagsnr.: 15/5581

<b>Punkttype</b>	Beslutning.
<b>Tema</b>	<p>På baggrund af Økonomiudvalgets beslutning den 21. april 2015 om igangsættelse af lokalplan for området nord for Baunesvinget (Sportspladsen) er der udarbejdet lokalplanudkast.</p> <p>Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille lokalplanudkastet godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.</p>
<b>Sagsbeskrivelse</b>	<p>Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan overføres fra landzone til byzone med henblik på fremtidig anvendelse til boligbebyggelse.</p> <p>Lokalplanen skal sikre, at den tætte høje beplantning, som indrammer området, bevares - især det østlige hegn, som stammer fra stjerneudskiftningen og hegnet mod Kollerødvej. Det vestlige hegn kan udtyndes eller fjernes.</p> <p>Bebyggelsesplanen er bestemt af grundens form og de markante hegn mod øst og nord, idet bygningerne placeres som rækkehuse parallelt med hegnene. Nærmest hegnene bliver husene i to etager, mens de mod grønningen bliver i en etage. Bygningernes placering fastlægges i planen ved byggefelter. Tilkørselsvej og parkering placeres mellem hegnene og rækkehusene. Gæsteparkering placeres på den eksisterende grusparkeringsplads, som kan udvides.</p> <p>Sammen med lokalplanudkastet er der udarbejdet udkast til kommuneplantillæg, som ændrer retningslinjer og rammebestemmelser fra idrætsformål til boligformål.</p> <p>Der er endvidere foretaget en miljøscreening af lokalplanudkastet, som viser, at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljøvurdering.</p>
<b>Administrationens forslag</b>	Lokalplanudkast med kommuneplantillæg oversendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på vedtagelse som forslag.
<b>Afledte konsekvenser</b>	Vedrealisering af lokalplanen kan der opføres cirka 50 boliger. Til gengæld nedlægges sportspladsen og spejderhytten.
<b>Bilag</b>	Udkast til lokalplan 3-391 Baunesvinget Miljøscreening

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 17-  
08-2015**

---

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt i  
Økonomiudvalget og byrådet.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****11. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lynge**

Sagsnr.: 14/8001

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Byrådet vedtog den 30. april 2015 ovennævnte planforslag, der blev offentliggjort den 7. maj 2015 med høringsfrist den 9. juli 2015.

Teknik- og Planudvalget anmodes om, efter behandling af indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag at indstille til Økonomiudvalg og byråd, at lokalplanforslaget vedtages endeligt med eventuelle ændringer.

**Sagsbeskrivelse** Lokalplanen for boligområdet ved Julemosegård har til formål at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse). Bebyggelsen skal overvejende opføres i 2 etager med mulighed for et mindre antal boliger i 3 etager. Bebyggelsen skal fremstå ensartet og harmonisk med et tidssvarende arkitektonisk udtryk, og der skal indrettes fælles grønne friarealer.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,3 ha (heraf ca. 0,7 ha ejet af Allerød Kommune), som overføres til byzone i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Ved høringsfristens udløb var der kommet 5 høringssvar, som vedrører:

- Vejadgang til området
- Nedrivning af Julemosegård
- Inddragelse af areal fra natur- og fritidsområdet til byformål

Med hensyn til vejadgangen er der betænkeligheder ved, at trafik fra angiveligt ca. 200 boliger skal ledes af Gladgårdsvænge/Langkæret til Hillerødvej. Som alternativ foreslås udkørsel fra Julemosegård til Slangerupvej ved et lysreguleret kryds eller rundkørsel.

Efter Forvaltningens opfattelse vil det være u hensigtsmæssigt, både trafiksikkerhedsmæssigt og med hensyn til afvikling af trafikken på Slangerupvej, med udkørsel fra Julemosegård. I forbindelse med Hillerødvejprojektet tages der højde for den øgede trafikmængde i krydset Langkæret/Hillerødvej.



Med henvisning til Julemosegårds såvel historiske som arkitektoniske bevaringsværdier argumenteres der indgående for, at gården ikke nedrives, men bevares og anvendes til boliger, erhverv, besøgs gård el. lign.

Gårdens særdeles synlige og karakteristiske beliggenhed i landskabet taler ligeledes for en bevaring, herunder udsigten til gårdanlægget.

Forvaltningen kan oplyse, at der ifølge BBR oplysningerne er 3 boliger med køkken og 4 værelser uden køkken på gården samt erhverv (driftsbygninger).

På baggrund af ovennævnte indsigelser har Forvaltningen udarbejdet en skitse til revideret bebyggelsesplan, som bevarer gården og udsigten til gården fra natur- og fritidsområdet.

Skitsen indeholder det samme antal boliger på Julemosegårds areal. Derimod undlades bebyggelse på den kommunale del af lokalplanområdet. Dette areal vil på den måde forblive en del af natur- og fritidsområdet i overensstemmelse med lokalplan nr. 332 for Lynge Grusgrav.

Hermed tilgodeses også bemærkningerne under ovennævnte tredje punkt.

Såfremt udvalget ønsker at arbejde videre med skitsen til den alternative bebyggelsesplan foreslår Forvaltningen, at de berørte borgere m. fl. i henhold til planlovens § 27 stk.2 får mulighed for at udtale sig om ændringen.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen følgende forslag:

#### **Forslag 1**

Lokalplanforslaget videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på endelig vedtagelse uden ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

#### **Forslag 2**

Skitsen til revideret bebyggelsesplan sendes til udtalelse hos ejerne af Julemosegård, projektudviklerne og de borgere, som har indsendt høringssvar, hvorefter sagen genoptages.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler Forslag 1.

#### **Afledte konsekvenser**

Ved Forslag 1 gives mulighed for opførelse af ca. 100 boliger, mens Forslag 2 giver mulighed for ca. 85 - 90 boliger plus indretning af boliger/erhverv i Julemosegårds bygninger.

#### **Økonomi og**

Ved Forslag 2 mister kommunen salgsindtægter svarende til salg af

**finansiering** råjord til ca. 10 rækkehuse.

**Bilag**

Miljøvurdering  
Lokalplanforslag 3-390  
Skitse til revideret bebyggelsesplan  
CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_50637-15\_v1\_Brev fra Inge  
Sørensen.pdf.PDF  
CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_41623-15\_v1\_Høringssvar vedr..  
lokalplanforslag 3-390(1).PDF  
CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_52785-15\_v1\_Indsigelse vedr.  
lokalplanforslag 3-390.PDF  
CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_52538-15\_v1\_Indsigelse vedr. lokalplan 3-  
390 - Julemosegård.tif.PDF  
Indsigelser i PFD udgave

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 17-  
08-2015**

---

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 2.

**Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****12. Ansøgning om anvendelse af ejendommen beliggende Bjarkesvej 5 til skole**

Sagsnr.: 15/10763

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Initiativgruppen bag Allerød Privatskole ansøger ved brev af 14. juli 2015 om dispensation fra lokalplan nr. 245 A for Engholm Erhvervsområde til indretning af skole i ovennævnte ejendom, subsidiært, at der udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

Udvalget anmodes om at tage stilling til ansøgningen, herunder eventuelt at indstille til Økonomiudvalget, at der igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan.

**Sagsbeskrivelse** I ansøgningen om tilladelse til at indrette skole på ejendommen, som hidtil har indeholdt virksomheden North Sails A/S, fremhæver initiativgruppen en række argumenter, herunder:

- At ejendommen ligger som nabo til et område, der er udlagt til bl.a. offentlige formål som skole, gymnasium, børneinstitutioner, sportsplads mv.
- At der er tale om en central placering i forhold til stisystemer
- At der er et fagligt miljø med gymnasium
- At der er tale om en situation, hvor en virksomhed er under udfasning som kan kombineres med en skole under indfasning
- At parkeringspladsen ved supermarkedet kan benyttes til aflevering og hentning af børn
- At der på sigt er tale om 30 – 35 ansatte på skolen
- At der er mulighed for efter aftale med ejerne, at benytte den indtil videre ubebyggede grund ved Bjarkesvej 4.

Ejendommen Bjarkevej 5 har et grundareal på 5.682 kvadratmeter og er bebygget med et samlet etageareal på 2.952 kvadratmeter.

Ejendommen er som nævnt omfattet af lokalplan nr. 245 A for Egholm erhvervsområde. Formålet med planen er at skabe et attraktivt erhvervsområde til administration, teknologisk fremstillingsvirksomhed og lignende, der er miljøvenligt samt offentlige institutioner, boliger og butikker, alt sammen indordnet i en overordnet grøn struktur og med en smuk arkitektonisk helhedsvirkning.

På den baggrund opdeler lokalplanen det samlede område i to delområder, hvor delområde I kun må anvendes til administration, offentlige formål og boliger til helårsbeboelse, mens område II kun må anvendes til erhverv.

Lokalplanen skelner således mellem anvendelsesbestemmelserne for planens to delområder.

Efter planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

En plans principper er formuleret i planens formål og anvendelsesbestemmelser.

Efter Forvaltningens opfattelse vil der på den baggrund ikke kunne dispenseres til indretning af skole i lokalplanens delområde II.

Med hensyn til trafik til og fra ejendommen bør den efter Forvaltningens opfattelse ske fra offentlig vej og sti. Såfremt supermarkedets parkeringsplads skal benyttes til aflevering og hentning, bør det ske efter aftale med ejeren af parkeringspladsen og ved tinglysning af en færdselsret.

Selvom det ligger uden for ansøgningen, kan det oplyses, at ejeren af den ubebyggede grund Bjarkesvej 4 har oplyst, at grunden ikke kan benyttes til udendørsarealer for skolen, da der er andre overvejelser med hensyn til grundens anvendelse.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen to forslag:

#### **Forslag 1**

Sagen oversendes til Økonomiudvalg med anmodning om, at der udarbejdes ny lokalplan, som ”overfører” ejendommen til den gældende lokalplans område I.

#### **Forslag 2**

Der meddeles afslag på ansøgningen, idet ejendommen ønskes fastholdt til erhvervsformål i overensstemmelse med gældende lokalplan.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler Forslag 1.

#### **Bilag**

Nej

#### **Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015**

---

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at der udarbejdes ny lokalplan, der ”overfører” ejendommen til et nyt område III, som giver mulighed for både erhverv og offentligt formål.

Fraværende: Lea Herdal og Henriette Gedde.

#### **Fraværende**

Lea Herdal  
Henriette Gedde

Signeret af:

---

Jesper Hammer  
*Formand*

---

Lone Hansen  
*Næstformand*

---

Martin Wolffbrandt  
*Medlem*

**Bilag: 2.1. Afgørelse NMK**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 59116/15



## NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8  
2400 København NV  
Telefon: 72 54 10 00  
nmkn@nmkn.dk  
www.nmkn.dk

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse  
Arsenalvej 55  
9800 Hjørring  
Att.: Henriette Charlotte Nikolajsen  
Sagsnr.: 2015/000509  
[fes@mil.dk](mailto:fes@mil.dk); [FES-MINA02@mil.dk](mailto:FES-MINA02@mil.dk)

29. juni 2015 • J.nr.: NMK-10-00825 • Ref.: ULSJE/LJE

### **Miljøgodkendelse af forsvarets skydebaner ved Ellebækvej 8, 3460 Birkerød**

Natur- og Miljøklagenævnet har modtaget kopi af Allerød Kommunes brev af 29. maj 2015 til Forsvarets Ejendomsstyrelse. Det fremgår af brevet, at Forsvaret har indgivet en ansøgning om en ændret udformning af det projekt, Allerød Kommune har miljøgodkendt den 20. juni 2014. Ændringerne består i, at der som støjdæmpende foranstaltning etableres et kassettag. Kassettaget skal træde i stedet for den støjvold, der indgår som støjdæmpende foranstaltning i miljøgodkendelsen af 20. juni 2014. Allerød Kommune har oplyst, at ændringerne af projektet medfører krav om fornyet ansøgning om tilladelse efter planlovens § 35. Allerød Kommune har også oplyst, at det er Allerød Kommunes vurdering, at projektændringerne har en sådan karakter, at der kræves en forudgående miljøgodkendelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 33, stk. 1, 2. pkt. Det fremgår desuden af brevet, at det er Allerød Kommunes forventning, at retningslinjerne for miljøgodkendelse af den fornyede ansøgning om miljøgodkendelse vil være skydebanevejledningens retningslinjer for nye skydebaner.

Forsvarets Ejendomsstyrelse har den 1. juni 2015 oplyst telefonisk til Natur- og Miljøklagenævnet, at miljøgodkendelsen af 20. juni 2014 ikke er udnyttet, fordi anlægget ikke opfylder miljøgodkendelsens vilkår om etablering af en støjvold. Forsvaret anvender for tiden ikke skydebanerne på Ellebækvej, og Forsvaret har oplyst, at det heller ikke er hensigten at anvende skydebanerne, før det ændrede projekt har været myndighedsbehandlet i Allerød Kommune.

Forsvarets Ejendomsstyrelse har ved brev af 23. juni 2015 oplyst, at styrelsen ønsker at opretholde miljøgodkendelsen af 20. juni 2014, indtil en eventuel ny miljøgodkendelse er meddelt. Det oplyses også, at styrelsen har indgivet ansøgning til Allerød Kommune om anvendelse af en anden støjdæmpende foranstaltning end støjvolden, og at skydebanerne ikke anvendes.

Natur- og Miljøklagenævnet lægger herefter til grund, at miljøgodkendelsen af 20. juni 2014 ikke agtes udnyttet, før der er sket myndighedsbehandling af et ændrede projekt, og at miljøgodkendelsen alene vil blive udnyttet, hvis der ikke opnås miljøgodkendelse af et ændret projekt.

Natur- og Miljøklagenævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at behandle klagerne over miljøgodkendelsen af 20. juni 2014, med mindre Forsvarets Ejendomsstyrelse beslutter at udnytte miljøgodkendelsen. Derfor indstilles nævnets sagsbehandling af klagerne over miljøgodkendelsen.



Hvis Forsvarets Ejendomsstyrelse beslutter at ville udnytte miljøgodkendelsen, skal Natur- og Miljøklagenævnet oplyses herom. I givet fald agter nævnet at behandle klagerne over miljøgodkendelsen, og klagerne vil blive orienteret herom.

Natur- og Miljøklagenævnet foretager herefter ikke videre på det foreliggende grundlag.

Klagernes gebyrer indbetalt til Natur- og Miljøklagenævnet tilbagebetales.

Med venlig hilsen



Ulrich Stigaard Jensen  
Ankechef

Dette brev er sendt til:

Allerød Kommune  
Natur & Miljø  
J.nr.: 13/16492  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
[kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk); [hede@alleroed.dk](mailto:hede@alleroed.dk)

Advokat Phillip Palmer Jørgensen  
Palmerlaw Advokatfirma  
Bredgade 58, 1. sal  
1260 København K  
[philip@palmerlaw.dk](mailto:philip@palmerlaw.dk)

Gitte Løth og Brian Nielsen  
Stumpedysevej 2  
2970 Hørsholm  
[Gitte@gittemagnus.dk](mailto:Gitte@gittemagnus.dk)

Lena og John Baastrup  
Stenløkken 107  
3460 Birkerød  
[lenabaastrup@gmail.com](mailto:lenabaastrup@gmail.com)

Tage V. Andersen  
Kildebakken 2  
3450 Allerød  
[Tage.v.andersen@mail.dk](mailto:Tage.v.andersen@mail.dk)

Aase Saugmann og Bent Andersen  
Lupinvej 12  
3450 Allerød  
[Saugmann.andersen@gmail.com](mailto:Saugmann.andersen@gmail.com)

Mie og Olav Eggers  
Stenhøjgårdsvej 31  
3460 Birkerød  
[Olav.eggerts@sol.dk](mailto:Olav.eggerts@sol.dk)

Ellen C. Jørgensen og Søren Christensen  
Stenhøjgårdsvej 80  
3460 Birkerød

Ine og Gunnar Askland  
Stenløkken 112  
3460 Birkerød

**Bilag: 3.1. Bilag 1 - Projektbeskrivelse**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 52613/15

Allerød Kommune  
Forvaltningen, Planteamet  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

23.01.2014  
S-0404435  
MIZ

Att.: Byplanchef Poul Rasmussen

### Store Rosenbusk - etablering af ny sti

Som opfølgning på mødet den 28. oktober 2013 på ejendommen Store Rosenbusk fremsendes som aftalt resultater fra den udførte opmåling af det etablerede tracé for den nye sti.

Stiens forløb fremgår af vedlagte situationsplan, og er som aftalt med Allerød Kommune flyttet fra den oprindelige placering nord for den etablerede grundvandssø til et forløb syd om søen. Der er foretaget en opmåling af koterne for stiens tracé i 23 punkter. Opmålingen er foretaget med differential GPS.

Resultaterne af opmålingen fremgår af vedlagte skema. For hvert af de 23 opmålte punkter er angivet et stationsnummer, som svarer til den tilbagelagte afstand fra punkt 1 målt langs stiens tracé. Ud fra stationsnummeret samt koterne for de opmålte punkter er der beregnet den procentvise hældning af hver delstrækning på stien svarende til hældningen mellem to opmålte punkter.

Koter for de opmålte punkter samt hældninger af delstrækninger fremgår ligeledes af den vedlagte graf for de opmålte koter på stien.

Stien har på strækningen mellem punkt 9 og punkt 23 (hvor stien har et forløb fra niveauet ved søen til niveauet ved Uggeløse Bygade) en gennemsnitlig hældning på ca. 4,7 %, hvilket er mindre end de ønskede maksimale 5 %. Der er dog en strækning på ca. 75 meter mellem punkt 10 og punkt 13, hvor hældningen er mellem 7 og 8 %. Hældningen på denne strækning vil blive gjort mindre i forbindelse med den endelige udformning af stiens tracé.

På den sydlige side af stien mod moseområdet opsættes et hegn langs stien på strækningen syd for søen som vist på situationsplanen. Hegnet opsættes af sikkerhedsmæssige årsager med det formål at sikre, at dem der færdes på og omkring stien ikke har umiddelbar adgang til moseområdet, som er beliggende umiddelbart syd for stiens tracé.

I henhold til den aftale, der er indgået mellem Allerød Kommune og Kurt Sørensen om etablering af stien anlægges denne til brug for gående og cyklende færdsel. Stien udføres i en bredde på 3,5 meter og befæstes med genbrugsmaterialer af nedknust beton.

Med den aftalte udformning og under hensyntagen til at sikre en passende komfort for gående og cyklende vil det ikke være hensigtsmæssigt at tillade ridning på stien.

Færdsel med heste på stien vil medføre, at belægningen til stadighed vil blive beskadiget, hvilket vil være til stor gene for de øvrige trafikanter, der skal kunne færdes på stien. Problemerne med beskadigelse af stiens belægning har Kurt Sørensen også erfaret gennem de seneste 2-3 år, hvor stien har været etableret med et midlertidigt forløb nord om søen, og hvor der efter ønske fra Allerød Kommune ikke har været forbud mod ridning på stien.

Stien forløber gennem et område af ejendommen Store Rosenbusk, som i Allerød Kommuneplan 2013 er udpeget som et "Bynært friluftsområde". Det fremgår af kommuneplanen, at der skal sikres adgang til friluftsområderne for gående, cyklende og handicappede. Et forbud mod ridning på stien vil således være i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanen.

Såfremt Allerød Kommune ønsker at tillade færdsel med heste på stien foreslås det, at kommunen overtager vedligeholdelsen af stien, når denne er færdigetableret.

Såfremt Allerød Kommune har behov for supplerende oplysninger er kommunen velkommen til at kontakte anlæggets ejer Kurt Sørensen på tlf. 48 18 80 01 eller undertegnede.

Med venlig hilsen



Michael Zimmermann  
e-mail: miz@dge.dk

Bilag: Situationsplan

Graf for opmåling af tracé for ny sti

Data for opmåling af tracé for ny sti

Kopi til: Kurt Sørensen, Slangerupvej 31, 3540 Lyngø

**Bilag: 3.2. Bilag 2 - Kort St. Rosenbusk**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60552/15



© Allerød Kommune



ALLERØD KOMMUNE

**Sti St. Rosenbusk**

Tidspunkt: 11-08-2015 09:46:00  
Udskrevet af: Jakob Poulsen  
Målestoksforhold: 1:3924

**Bilag: 4.1. Bilag 1 - Høringsbrev**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 50227/15



Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

Åbningstider  
Mandag-Tirsdag 10-14  
Onsdag lukket  
Torsdag 10-18  
Fredag 10-12

**Naboorientering vedrørende indretning af midlertidige boliger til flygtninge i Elmedalen 2 A, Lyngø**

Allerød Byråd ønsker hermed at orientere om planerne om at indrette 6 midlertidige boliger for flygtninge i institutionen på Elmedalen 2 A.

Den ændrede anvendelse af bygningen sker i henhold til planlovens § 5 u, stk. 2, som giver mulighed for at meddele tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse med henblik på midlertidige opholdssteder til flygtninge uden udarbejdelse af lokalplan.

Tilladelsen begrænses i henhold til planlovens § 5 u, stk. 7. til 5 år.

Tilladelsen kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at byrådet har givet skriftlig orientering om ansøgningen.

Såfremt der er bemærkninger til denne orientering, bedes de sendt til Allerød Kommune, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød eller som mail til [kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)

Venlig hilsen

Dato: 25. juni 2015

Sagsbehandler:  
Poul Rasmussen

Direkte telefon:  
48100267



**Bilag: 4.2. Bilag 2 - Høringskreds**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60712/15



Kortbilag: Midlertidige boliger til flygtninge

●●●● Høring af naboer vedrørende  
Elmevej 2a

**Bilag: 4.3. Bilag 3 - Kort - Elmedalen 2 A**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 48913/15



6d

6f

7000bz

Vejrnøllevej

6bk

6ic

2A

6d

6az

Elmedalen

6aæ

20

7000ad

6ay

6ed

19

6ax

Elmedalen

6kz

6iq

6av

20

Lynbakken

6ap

16

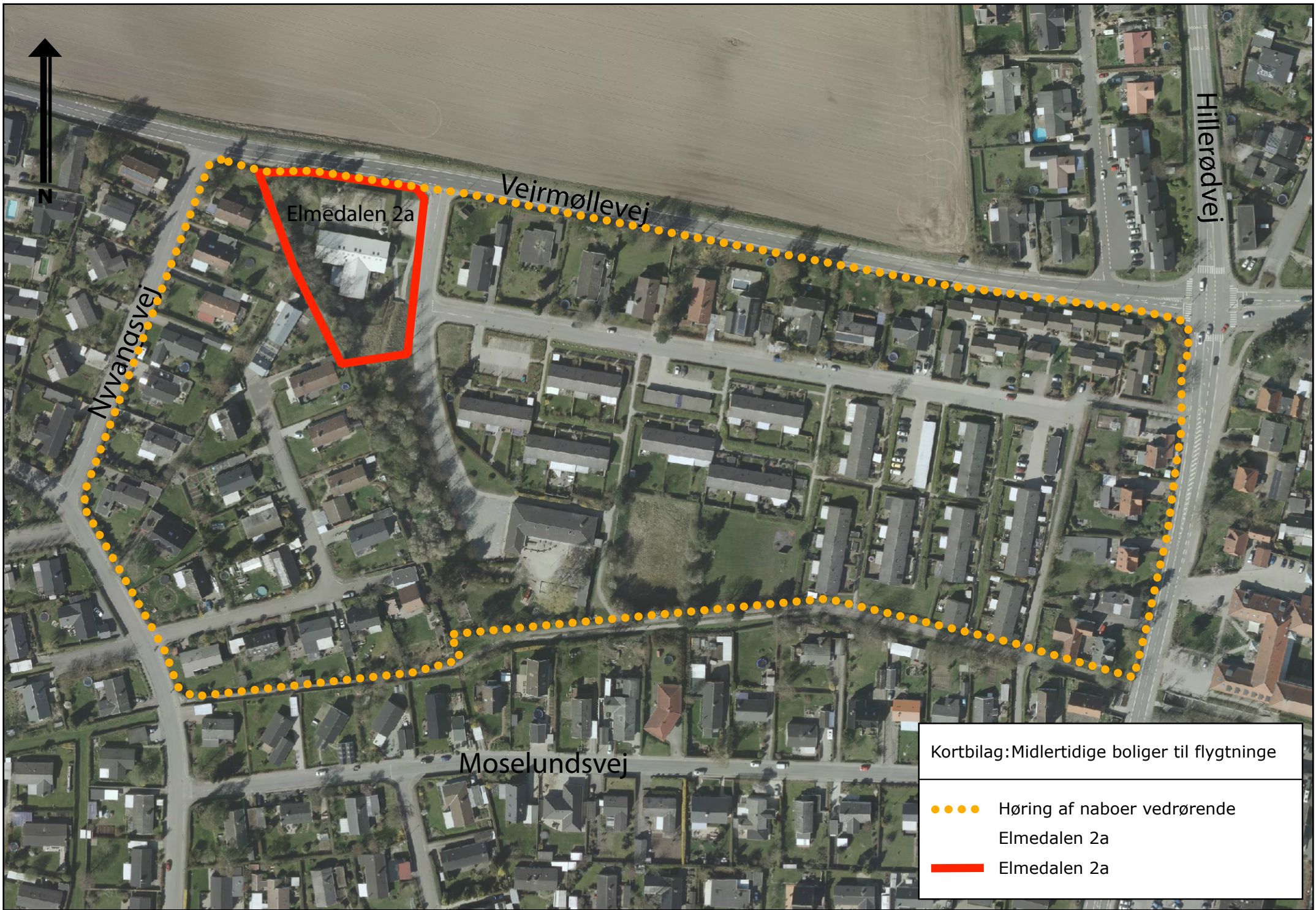
**Bilag: 4.4. Kortbilag Ny høringskeds.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 62047/15



Kortbilag: Midlertidige boliger til flygtninge

- Høring af naboer vedrørende Elmedalen 2a
- Elmedalen 2a

**Bilag: 5.1. Protokol-20150616.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 48409/15



## Protokol over åstedsforsretning i forbindelse med påtænkt etablering af supercykelsti – Allerød Kommune

**Ejendom:** Matr.nr. 67c Lillerød By, Lillerød (Opdelt i ejerlejligheder)  
Banetorvet 1-3, 3450 Allerød

**Ejere:** Nordicom Ejendom A/S  
Allerød Almennyttige Boligselskab (AAB)

### Indledning

Den 16. juni 2015 kl. 10.00 afholdt Allerød Kommune åstedsforsretning på matr.nr. 67c Lillerød By, Lillerød i henhold til bestemmelserne i kap. 5 i lov om offentlige veje jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03.11.2011 og senere ændringer.

Byrådet i Allerød Kommune har d. 28.5.2015 truffet beslutning om igangsætning af ekspropriation. Ejerne af den berørte ejendom var indvarslet ved brev af 13.5.2015. Endvidere havde forsretningen været annonceret i Allerød Nyt d. 19. maj 2015 og ekspropriationsmaterialet har i mindst 4 uger ligget til gennemsyn på Allerød Rådhus. Beboerne i ejendommen var alle informeret om åstedsforsretningen.

### Mødedeltagere:

- Jesper Hammer, formand for Teknik- og Planudvalget
- Niels Clemens Nordvig, Allerød Kommune
- Hans Dyrby Kloch, Allerød Kommune
- Børge Tvilum, Tvilum Landinspektørfirma A/S
- Michael Skriver Andersen, Tvilum Landinspektørfirma A/S
- Søren Kjeldsen, Ejendomskontoret, Prins Valdemars Allé 8, 2, 19 (AAB)
- Søren Skovboel, Torvestrædet 25, 1, 5 (AAB)
- Niclas Debes, DAB
- Alfred Olsen, Prins Valdemars Allé 12, st., Mariehaven beboerforening
- Jytte Toft, Banetorvet 2, 2, 2 (beboer)

Der mødte ingen fra Nordicom Ejendom A/S. Der henvises til deltagerlisten, med underskrift fra de deltagende.

### Referat:

Mødet blev ledt af formand for Teknik og Planudvalget, Jesper Hammer. Landinspektør Børge Tvilum gennemgik den formelle proces og Michael Skriver Andersen førte protokol.

Formand for Teknik og planudvalget Jesper Hammer indledte mødet med at byde velkommen og herefter give ordet til landinspektør Børge Tvilum (BT).

BT startede med at redegøre for lovhjemlen samt åstedsforretningens lovlighed med henvisning til ovenstående annoncering og indvarsling mv.. Der var ingen indsigelser eller bemærkninger til lovligheden. Dog var der et ønske om at blive indkaldt med længere varsel end de lovpligtige 4 uger.

Herefter lod BT de deltagende præsentere sig en for en. De deltagende skrev alle under på vedlagte deltagelseserklæring.

Efterfølgende blev projektet gennemgået og landinspektør Michael Skriver Andersen (MSA) redegjorde for hvilke arealer der påtænkes eksproprieret. Dels et areal på 39 kvm. (deklarationsareal) samt et areal på ca. 30 kvm, som fremgår af ekspropriationsplanen.

I forbindelse med gennemgangen blev der spurgt ind til følgende:

- Spm. 1: Hvordan skal stien konkret ændres og hvorfor?
- Svar 1: Den skal være bredere for at leve op til kravet om at være supercykelsti. Desuden får stien en mere blød indgang i rundkørslen.
- Spm. 2: skal der ændres noget på den del hvor der nu er deklaration – syd for rundkørslen?
- Svar. 2: Nej, den del er blot en berigtigelse, således at arealet bliver offentligt vejareal.
- Spm. 3: Ændrer dette noget på hvem der skal feje fortovet?
- Svar 3: Nej, det er fortsat de tilstødende grundejers forpligtelse.

De fremmødte havde herefter lejlighed til at komme med bemærkninger, herunder at fremsætte forslag til ændringer og til at fremføre synspunkter, som kan have indflydelse på erstatningens størrelse. Der fremkom ingen bemærkninger af sådan karakter.

Herefter redegjorde BT for at der er mulighed for at komme med indsigelser i op til 3 uger, hvorefter byrådet træffer afgørelse – forventeligt i august. Herefter udestår alene spørgsmålet om erstatning såfremt der ikke er opnået forlig. Opnås der ikke enighed inden for 8 uger, påhviler det kommunen at indbringe spørgsmålet for taksationskommissionen.

Der blev ikke fremsat noget erstatningstilbud, men henvist til det tilbud kommunen har givet i forbindelse med forhandling om en frivillig aftale.

Jesper Hammer afrundede mødet med at fortælle at man fra kommunens side ser frem til etableringen af supercykelstien.

Mødet blev herved afrundet kl. ca. 10.30.

/Michael Skriver Andersen

**Bilag: 6.1. Bilag 2 - VVM-screening**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 47501/15

## Bilag A

## Skema til brug for screening (VVM-pligt)

<b>VVM Myndighed</b>					
<b>Basis oplysninger</b>	<b>Tekst</b>				
Projekt beskrivelse – jf. anmeldelsen:	Modtagelse, sortering og forarbejdning af byggeaffald. Salg af råstoffer Modtagelse af haveaffald Modtagelse og deponering af ren jord				
Navn og adresse på bygherre	Kurt Sørensen Aps, Slangerupvej 31, 3540 Lyngø				
Bygherres kontaktperson og telefonnr.	Kurt Sørensen tlf. 48 18 80 01 eller Michael Zimmermann DGE, tlf. 61 55 07 43				
Projektets placering	Slangerupvej 31, 3540 Lyngø				
Projektet berører følgende kommuner	Allerød Kommune				
Oversigtskort i målestok					
Kortbilag i målestok					
<b>Forholdet til VVM reglerne</b>		<b>Ja</b>		<b>Nej</b>	
Er anlægget opført på bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1335 af 6, december 2006				X	Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt
Er anlægget opført på bilag 2 til bekendtgørelse nr. 1335 af 6, december 2006:		X			Hvis ja, skal der gennemføres en screening, hvis nej, er anlægget ikke omfattet af VVM-reglerne og skal derfor ikke screenes
<b>Anlæggets karakteristika:</b>	<b>Ikke relevant</b>	<b>Ja</b>	<b>Bør undersøges</b>	<b>Nej</b>	<b>Tekst</b>
1. Arealbehovet i ha:					9 ha, heraf 7 ha til sorterings- og genbrugsaktiviteter samt lager af færdigvarer
2. Er der andre ejere end Bygherre ?:				X	Nej
3. Det bebyggede areal i m <sup>2</sup> og bygningsmasse i m <sup>3</sup>					Bygning 1: Bebygget areal: Ca. 284 m <sup>2</sup> , bygningsmasse ca. 1.988 m <sup>3</sup> Bygning indeholder vejebod (ca. 18 m <sup>2</sup> ), samt mandskabsfaciliteter, garage og lager. Bygning 2: Anvendes i forbindelse med drift af gården og ikke fyldpladsen.
4. Anlæggets maksimale bygningshøjde i m:					10 meter
5. Anlæggets kapacitet for så vidt angår flow og opbevaring af:					<b>Opbevaring</b> <b>Flow</b>
<b>Se vedlagte opgørelse</b>					

Råstoffer – type og mængde:					
Mellemprodukter – type og mængde:					
Færdigvarer – type og mængde:					
6. Anlæggets kapacitet for strækingsanlæg:					Anlægget er ikke et strækingsanlæg
7. Anlæggets længde for strækingsanlæg:					Anlægget er ikke et strækingsanlæg
8. Anlæggets behov for råstoffer – type og mængde:					Eksisterende virksomhed, derfor ikke anlæg. Under drift anvendes primært dieselolie, smøreolie og hydraulikolie i forbindelse med anlæggets maskiner samt diverse reservedele til vedligeholdelse af maskinerne.
I anlægsfasen:					
I driftsfasen:					<b>Årligt forbrug:</b> Dieselolie: 40.000 liter Smøreolie: 400 liter Hydraulikolie: 400 liter
					<b>Lager:</b> Dieselolie: 8.000 liter Smøreolie: 200 liter Hydraulikolie: 200 liter
9. Behov for vand – kvalitet og mængde:					Eksisterende virksomhed, derfor ikke anlæg.
I anlægsfasen:					
I driftsfasen:					Vandbehov under drift er op til 1.500 m <sup>3</sup> /år til støvbekæmpelse. Oppumpes fra vandhul i bunden af udgravningen.
10. Forudsætter anlægget etablering af yderligere vandforsyningskapacitet:				X	Virksomheden anvender ikke vandværksvand.
11. Affaldstype og mængder, som følge af anlægget:					Affald, der fremkommer i forbindelse med virksomhedens drift, omfatter brugt motorolie, hydraulikolie, oliefiltere, brugte reservedele m.v. fra de anvendte maskiner. Dette affald håndteres af autoservicefirmaer, og håndteres/bortskaffes derfor ikke af virksomheden selv.
Farligt affald:					
Andet affald:					
Spildevand:					I forbindelse med modtagelse af byggeaffald frasorteres materialer, der ikke kan genbruges som sekundære råstoffer, herunder metal, brændbart affald, glas, isolering tagplader m.v. Metal og brændbart affald bortskaffes til godkendte modtageanlæg. Byggeaffald til deponering, bortskaffes ligeledes til godkendte modtageanlæg ind til deponeringstilladelse på Bregnebjerggård foreligger. (Mængderne fremgår af vedlagte mængdeopgørelse).
					Der produceres ikke spildevand i form af procesvand. Afløb fra toilet er ført til septiktank.
12. Kræver bortskaffelse af affald og spildevand ændringer af bestående ordninger:				X	
13. Overskrides de vejledende grænseværdier for støj:				X	Særligt støjende aktiviteter, f.eks. nedknusning af beton, tegn m.m. udføres i bunden af udgravningen, hvilket minimerer støjgener. Øvrig affaldshåndtering/sortering sker ligeledes i udgravningen således at støjgener herfra minimeres.
14. Overskrides de vejledende grænseværdier for luftforurening:				X	Virksomhedens processer udsender ikke stoffer, der giver anledning til luftforurening. De maskiner, som anvendes på virksomheden, overholder alle de gældende miljøkrav.
15. Vil anlægget give anledning til vibrationsgener:				X	Virksomhedens aktiviteter giver ikke anledning til vibrationer.
16. Vil anlægget give anledning til støvgener:				X	Støvgener kan opstå i forbindelse med aflæsning/håndtering af affald samt i forbindelse

					med kørsel på anlæggets interne transportveje. Støvgener i forbindelse med håndtering af affald er minimeret, idet affaldshåndtering sker i udgravningen i god afstand fra naboer. Støvbekæmpelse foretages efter behov ved vanding af transportveje samt ved befugtning af affald.
17. Vil anlægget give anledning til lugtgener:				X	Det affald, der modtages/håndteres giver som udgangspunkt ikke anledning til lugtgener, da det er inert affald uden væsentligt indhold af organiske stoffer. Haveaffald kan give anledning til lugtgener ved håndtering såfremt der sker en kompostering. Lugtgener fra håndtering af haveaffald minimeres ved at minimere den mængde, der modtages på Bregnebjerggård (modtagelse forventes hovedsagelig at ske på Store Rosenbusk på længere sigt) Endvidere undgås så vidt muligt at affaldet komposterer før det bortskaffes og dels ved at håndteringen sker når vindretningen er modsat retning til de nærmeste naboer til anlægget.
18. Vil anlægget give anledning til lysgener:				X	Lys anvendes kun efter behov. Lys til oplysning af udgravningen er installeret på den nordlige side af udgravningen og oplyser kun udgravningen, hvilket ikke giver anledning til gener for naboerne. Lys ved vægten er afskærmet således, at det ikke generer naboerne.
19. Må anlægget forventes at udgøre en særlig risiko for uheld:				X	Håndteringen af affald udgør ikke nogen særlig risiko, idet der kun håndteres inert affald, haveaffald og ren jord. I forbindelse med anlæggets maskiner sker der påfyldning af brændstof. Risikoen for uheld i forbindelse hermed minimeres ved at påfyldning kun sker på faste steder fra tanke, som er sikret mod påkørsel og indrettet så risiko for spild og lækage er minimeret.
<b>Anlæggets placering</b>					
20. Forudsætter anlægget ændring af den eksisterende arealanvendelse:				X	Anlægget har været i drift siden 1988, og fortsat drift vil kunne ske uden ændringer af den hidtidige arealanvendelse.

21. Forudsætter anlægget ændring af en eksisterende lokalplan for området:				X	Anlægget er en del af lokalplanen
22. Forudsætter anlægget ændring af kommuneplanen:				X	Anlægget er en del af kommuneplanen
23. Indebærer anlægget behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer ud over hvad der fremgår af gældende kommune- og lokalplaner:				X	
24. Vil anlægget udgøre en hindring for fremtidig anvendelse af områdets råstoffer og grundvand:				X	Råstofferne er udnyttet.
25. Indebærer anlægget en mulig påvirkning af sårbare vådområder:				X	Anlægget medfører ikke nogen væsentlig påvirkning af de naturlige vandstrømme. Kun oppumpning af en mindre mængde grundvand til støvbekæmpelse.
26. Er anlægget tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen:				X	
27. Forudsætter anlægget rydning af skov:				X	
28. Vil anlægget være i strid med eller til hinder for etableringen af reservater eller naturparker:				X	Ikke på længere sigt, kun i driftsfasen inden udgravningen er fyldt op jf. lokalplanen
29. Tænkes anlægget placeret i Vadehavsområdet:				X	
30. Kan anlægget påvirke registrerede, beskyttede eller fredede områder –  Nationalt:  Internationalt (Natura 2000):  Forventes området at rumme beskyttede arter efter bilag IV Forventes området at rumme danske rødlistearter:				X	Eventuelle miljøpåvirkninger vil være lokalt ved anlægget.
31. Kan anlægget påvirke områder, hvor fastsatte miljøkvalitetsnormer allerede er overskredet:  Overfladevandt:  Grundvand:  Naturområder:  Boligområder (støj/lys og Luft):				X	Eventuelle miljøpåvirkninger vil være lokalt ved anlægget.
32. Tænkes anlægget etableret i et tæt befolket område:				X	

33. Kan anlægget påvirke:				X	
Historiske landskabstræk:					
Kulturelle landskabstræk:					
Arkæologiske værdier/landskabstræk:					
Æstetiske landskabstræk:					
Geologiske landskabstræk:					
<b>Kendetegn ved den potentielle miljøpåvirkning</b>					
34. Er området, hvor anlægget tænkes placeret, sårbar overfor den forventede miljøpåvirkning:					
35. Er der andre anlæg eller aktiviteter i område, der sammen med det ansøgte medfører en påvirkning af miljøet (Kumulative forhold):					
36. Er der andre kumulative forhold?					
38. Den forventede miljøpåvirknings geografiske udstrækning i areal:					
39. Omfanget af personer der forventes berørt af miljøpåvirkningen:					
40. Vil den forventede miljøpåvirkning række ud over kommunen/MC's område:					
41. Vil den forventede miljøpåvirkning berøre nabolande:					
42. Forventes miljøpåvirkningerne at kunne være væsentlige –					
Enkeltvis:					
Eller samlet:					
43. Må den samlede miljøpåvirkning betegnes som kompleks:					
44. Er der stor sandsynlighed for miljøpåvirkningen:					
45. Er påvirkningen af miljøet –					
Varig:					
Hyppig:					
Reversibel:					



Konklusion					
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der er VVM-pligtigt:					

Dato: \_\_\_\_\_

Sagsbehandler: \_\_\_\_\_

## Bregnebjerggård - mængdeopgørelse august 2009 - august 2010

Varenr. Tekst	Solgt/Modtaget/ Bortskaffet tons	Lager tons
<b>FÆRDIGVARER</b>		
<b>Primære råstoffer</b>		
1 Sandfyld	7206	1200
3 Bundgrus usorteret	1126	0
4 Harpet grus 0-8 mm	11848	800
5 Ærtegrus 0-16 mm	1126	100
6 Ærtesten 8-16 mm	1230	150
7 Nøddesten 16-40 mm	432	200
8 Singels 40-60 mm	183	200
9 Stabilt grus 0-32 mm	5286	1500
10 Harpet grus vasket 0-8 mm	1306	100
11 Vejgrus leret 0-8 mm	196	100
13 Harpet sandfyld 0-8 mm	13010	1500
14 Kampesten	84	200
16 Muldjord Harpet	5174	1000
17 Kompostberiget muldjord	2200	500
18 Specialmuld harpet	8.7	0
19 Topdressing harpet	74	0
21 Strandsand	255	100
27 Stabilgrus Bundsikring 0-64	441	100
<b>Total for Primære råstoffer</b>	<b>51185.7</b>	<b>7750</b>
<b>Sekundære råstoffer</b>		
22 Beton/tegl stabil 0-32 mm	140	200
23 Tegl stabil 0-32 mm	279	1500
25 Knust beton 0-32 mm	12017	2000
28 Knust beton 32-80 mm	45	2000
<b>Total for Sekundære råstoffer</b>	<b>12481</b>	<b>5700</b>
<b>MODTAGET AFFALD OG JORD</b>		
31 Rent haveaffald under 10 cm	1104	
32 Haveaffald over 10 cm	228	
33 Urent haveaffald	209	
<b>Total for Haveaffald</b>	<b>1541</b>	<b>250</b> Tilstræbes holdt på et minimum
Ren jord	10618	- Lager til slutafdækning
Stort Brændbart	-	150
Tagplader med asbest	374	24
Metal	-	30
Byggeaffald til sortering	5855	-
Ren byggeaffald til deponering	283	-
<b>Mellemprodukter</b>		
Tegl/mursten	5214	15000
Ren beton	13730	18000
<b>BORTSKAFFET AFFALD OG JORD</b>		
Ren jord	4197	
Tagplader med asbest	448	
Metal	14	
Haveaffald	751	
Brændbart	705	
Brokker	614	

NIRAS A/S  
Sortemosevej 2  
DK-3450 Allerød

Telefon 4810 4200  
Fax 4810 4300  
E-mail niras@niras.dk

CVR-nr. 37295728  
Tilsluttet F.R.I

Allerød Kommune

---

## VVM SCREENING

### Etablering af fyldplads på Bregnebjerggård, Slangrupvej 31, 3540 Lyngø

---

11. februar 2008

#### 1. Indledning

Allerød Kommune har modtaget ansøgning /Ref. 1/ af 25. juni 2007 fra Kurt Sørensen Aps om tilladelse til videreførelse af fyldpladsen på Bregnebjerggård, beliggende Slangrupvej 31, 3540 Lyngø.

Virksomheden har i oktober 2002 indsendt en overgangsplan /Ref. 2/ til den daværende myndighed Frederiksborg Amt. Amtet meddeler i brev af 17. juni 2004 påbud /Ref. 3/ jf. § 8 i deponeringsbekendtgørelsen<sup>1</sup> om anlæggets fortsatte drift og vilkår herfor, herunder nedlukning og efterbehandling. Påbuddet følges af en miljøgodkendelse dateret 15. juni 2004 /Ref. 4/, hvori det præciseres, at anlægget skal nedlukkes senest den 16. juli 2009, hvorefter der ikke må deponeres jord eller affald på anlægget.

Det vurderes, at det tidligere Frederiksborg Amts afgørelse står ved magt, og at den konkrete ansøgning om videreførelse af fyldpladsen på Bregnebjerggård derfor skal betragtes som et nyanlæg med den konsekvens, at anlægget er omfattet af VVM reglerne, og derfor skal underkastes en VVM-screening.

Der er ved denne vurdering lagt en række nyere EF-domme og afgørelser til grund, herunder Naturklagenævnets afgørelse i en lignende sag vedr. virksomheden TARCO A/S fra 2005 samt notits fra Miljøministeriet af 22. oktober 2007 /Ref. 5/.

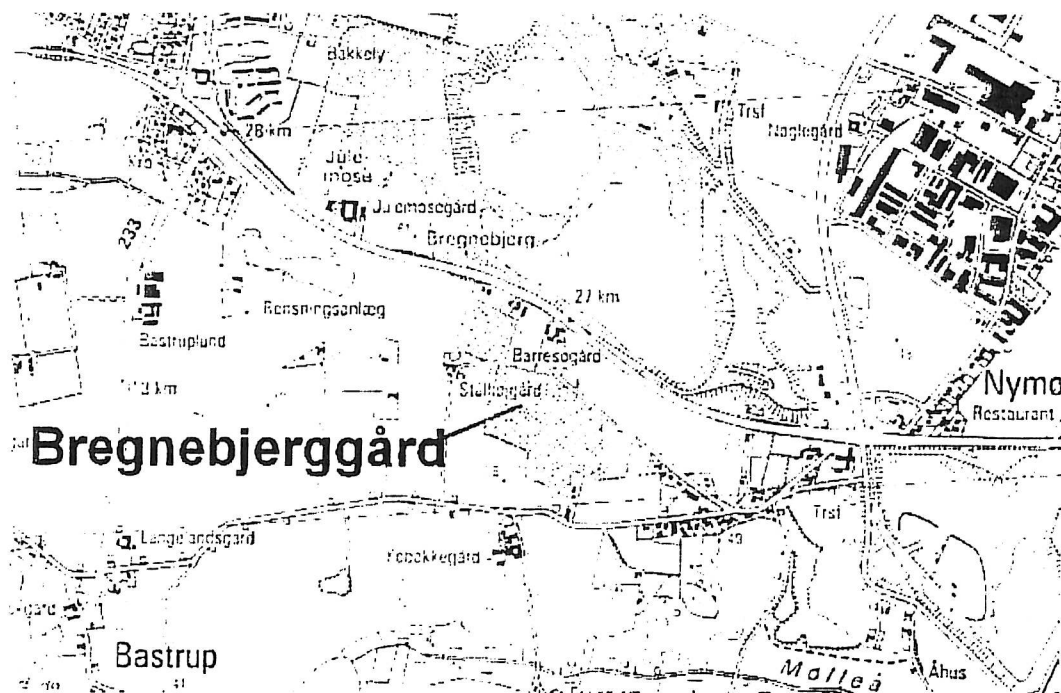
---

<sup>1</sup> Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 650 af 29. juni 2001 om deponeringsanlæg

## 2. Projektbeskrivelse

Ansøger	Kurt Sørensen Aps
Anlæg	Etablering af fyldplads på Bregnebjerggård
Kommune	Allerød Kommune
Placering	Slangerupvej 31, 3540 Lyng. Fyldpladsen er beliggende på matr. nr. 16 Bastrup By, Uggeløse. Indkørsel, brovægt mv. er beliggende på matr. nr. 16i Uggeløse By, Uggeløse. Matr. nr. 15b Uggeløse By, Uggeløse er færdigudgravet og opfyldt til terræn og anvendes i dag til ekstensivt landbrug.

Kurt Sørensen Aps ansøger om videreførelse af fyldpladsen på Bregnebjerggård efter 16. juli 2009. Beliggenheden fremgår af nedenstående oversigtskort.



Fyldpladsen har en samlet deponeringskapacitet på ca. 600.000 m<sup>3</sup>, hvoraf der hidtil er deponeret ca. 200.000 m<sup>3</sup>. Anlæggets samlede restkapacitet udgør således ca. 400.000 m<sup>3</sup>. Ansøger oplyser, at det med de nuværende modtagne affaldsmængder ikke vil være muligt at udnytte restkapaciteten inden den planlagte nedlukning i juli 2009, hvilket er baggrunden for ansøgningen om videreførelse af anlægget. Ydermere anføres det, at såfremt restkapaciteten ikke udnyttes vil det ikke være muligt at reetablere området til terrænniveau som hidtil forventet.

### Grundarealet

Ejendommen Bregnebjerggård består samlet af ca. 9 ha, mens fyldpladsen udgør ca. 7 ha. Fyldpladsen er beliggende på matr. nr. 16 Bastrup By, Uggeløse.

### Aktiviteter

Der har været råstofindvinding på ejendommen siden 1975. Indvindingen er ophørt i 2005. Fra 1990 har aktiviteterne yderligere omfattet modtagelse, sortering bearbejdning og deponering af affald. Der er disse aktiviteter virksomheden ønsker at fortsætte efter den 16. juli 2009. Aktiviteterne vil alene foregå på matr. nr. 16 Bastrup By, Uggeløse. Indkørsel, brovægt, vejebod mv. vil fortsat være placeret på matr. 16i Uggeløse By, Uggeløse.

De eksisterende aktiviteter omfatter:

- Modtagelse af bygningsaffald til sortering, hvor genanvendeligt og brændbart affald frasorteres til videre eksternt bortskaffelse
- Nedknusning af genanvendelige materialer til videresalg
- Deponering af ikke genanvendelige materialer og ren jord

Jf. den gældende miljøgodkendelse af den 15. juni 2004 /Ref. 4/ deponeres der følgende affaldstyper:

Affaldstype	Kategori	EAK kode
Beton, herunder armeret beton	Inert <sup>2</sup>	17 01 01
Mursten	Inert	17 01 02
Tegl , keramik og porcelæn	Inert	17 01 03
Gipsbaserede byggematerialer	Mineralsk <sup>3</sup>	17 08 02
Asbestbaserede byggematerialer	Mineralsk	17 06 05
Glas	Inert	17 02 02
Jord (klasse 1) og sten	Inert	17 05 04
Mineraluld	Mineralsk	17 06 04

Det er ikke i ansøgningen præciseret om der søges om tilladelse til deponering af ovennævnte affaldstyper eller om det alene drejer sig om inert affald.

Der foreligger ikke oplysninger om udvaskningsegenskaber og karakteristika for de affaldstyper, der ønskes tilladelse til at deponere.

<sup>2</sup> Ved inert affald forstås affald, der ikke undergår signifikante fysiske, kemiske eller biologiske forandringer, og som har et indhold af total organisk kulstof (TOC) på maksimalt 5 g pr. kg tør prøve.

<sup>3</sup> Ved mineralsk affald forstås affald, der består af uorganisk, mineralsk materiale med et indhold af total organisk kulstof (TOC) på max. 30 g pr. kg tør prøve.

Der påtænkes etableres en eller flere nye deponeringsenheder til deponering af inert affald på den del af fyldpladsen, hvor opfyldningen endnu ikke er påbegyndt. De nye deponeringsenheder vil blive indrettet med membransystem og perkolatopsamling for at sikre mod forurening af grundvandet.

Opbygningen af membransystemet er beskrevet i overgangsplanen fra oktober 2002 og vil i givet fald blive udformet jf. kravene i deponeringsbekendtgørelsen.

#### Affaldsmængder og driftstid

Fyldpladsen vil have en kapacitet til deponering af ca. 400.000 m<sup>3</sup> affald. Pga. investeringer til bl.a. membransystem søges der om tilladelse til at drive anlægget til minimum 2019.

### 3. **Hvad er VVM**

VVM betyder Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en planlægningsproces, der skal gennemføres før større projekter og anlæg kan sættes i gang.

Der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for et projekt eller anlæg, hvis det:

1. enten er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1 (Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006).
2. eller er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 og at det på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. En vurdering af bilag 2-projekters miljøpåvirkning - screening - skal ske ud fra kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3.

VVM-bekendtgørelsens bilag 3 er vist i skema 1. Den skematiske fremstilling giver et overblik over, hvilke miljø- og planmæssige kriterier der vurderes at kunne blive påvirket og dermed eventuelt kan udløse VVM-pligt. Skemaet vedrører projektets karakteristika og geografiske placering. Efterfølgende vurderes de potentielle miljøpåvirkninger af projektet, der indfanges i skema 1, og væsentligheden af disse nærmere.

### 4. **VVM screening af projektet**

Det vurderes, at etablering af en fyldplads på Bregnebjerggård er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2. jf. punkt nr. 12b: Anlæg til bortskaffelse af affald.

Som nævnt ovenfor, er anlæg og projekter angivet i bilag 2 VVM-pligtige, hvis det må antages, at anlægget vil påvirke miljøet væsentligt. For at vurdere dette, gennemføres der i det følgende en screening af anlæggets miljøpåvirkninger.

*Vurdering af miljøpåvirkning og planforhold*

VVM-bekendtgørelsens bilag 3 angiver en række kriterier, der skal anvendes ved en vurdering af, om et anlæg kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Kriterierne er nærmere gennemgået i skema 1.

Skema 1:

Kan projektet få en indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Forhold, hvor der svares ja, bliver efterfølgende vurderet nøjere)	Ja	Nej	Bemærkninger
<b>1. Projektets karakteristika</b>			
a. Projektets dimensioner		x	
b. Kumulation med andre projekter		x	
c. Anvendelsen af naturressourcer		x	
d. Affaldsproduktion		x	
e. Forurening og gener	x		Aktiviteterne omfatter deponering af byggeaffald, hvilket udgør en potentiel grundvandstruende aktivitet.
f. Risikoen for uheld, navnlig under hensyntagen til de anvendte stoffer og teknologier		x	
<b>2. Projektets placering. Den miljømæssige sårbarhed i de geografiske områder, der bliver berørt af projektet.</b>			
a. Nuværende arealanvendelse	x		Matr. nr. 16i, 15 b og den sydligste del af matr. nr. 16 er omfattet af rammeområde J i Allerød Kommuneplan, der er udlagt til jordbrugsformål. Hovedparten af matr. nr. 16 er omfattet af rammeområde G i Allerød Kommuneplan, der er udlagt til grønt område. Hele området er omfattet af lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngby. I henhold til lokalplanen er området udlagt til naturområde med mulighed for ekstensivt landbrug som fx skovdrift eller kvægdrift/græsning.
b. Naturressourcernes relative rigdom, kvalitet og regenereringskapacitet i området	x		Området er beliggende i OSD (område med særlige drikkevandsinteresser), der tillige er registreret som nitratfølsomt indvindingsområde jf. Danmarks Miljøportal.
c. Det naturlige miljøes bæreevne med særlig opmærksomhed på:			
1. Vådområder/vandområder	x		I den østlige del af matr. nr. 16 – i bunden af råstofgraven er der et

Kan projektet få en indvirkning på miljøet med hensyn til følgende kriterier? (Forhold, hvor der svares ja, bliver efterfølgende vurderet nøjere)	Ja	Nej	Bemærkninger
			vandhul, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. Danmarks Miljøportal.
2. Kystområder		x	
3. Skovområder		x	
4. Reservater og naturparker		x	
5. Områder, der er registreret, beskyttet eller fredet ved national lovgivning, EF-fuglebeskyttelsesområder og habitatområder		x	EF-Habitatområde H123 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" ligger ca. 400 m syd for Bregnebjerggård. Projektet vurderes ikke at påvirke habitatområdet direkte eller indirekte.
6. Områder, hvor de fastsatte miljøkvalitetsnormer allerede er overskredet		x	
7. Tætbefolkede områder		x	
8. Vigtige landskaber set ud fra et historisk, kulturelt, arkæologisk, æstetisk eller geologisk synspunkt		x	Området er en del af et større område, der er udpeget som geologisk interesseområde, jf. Danmarks Miljøportal. Da råstofudvindingen er ophørt vurderes projektet ikke at påvirke geologien yderligere.

Det vurderes jf. skema 1, at det i det aktuelle projekt er relevant at se nærmere på projektets mulige plan- og miljømæssige konsekvenser i form af fysisk placering samt påvirkning af grundvandsressourcen og et § 3-beskyttet vandhul.

Vurderingen er foretaget under hensyntagen til påvirkningernes:

- omfang
- grænseoverskridende karakter
- grad og kompleksitet
- sandsynlighed
- varighed, hyppighed og reversibilitet

#### Planforhold

Jf. Kommuneplan 1997-2009 for Allerød Kommune /Ref. 6/ er matr. nr. 16i, 15 b og den sydligste del af matr. nr. 16 omfattet af rammeområde J, der er udlagt til jordbrugsformål. Hovedparten af matr. nr. 16, hvor selve fyldpladsen er beliggende, er omfattet af rammeområde G, der er udlagt til grønt område.



Lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngby /Ref. 7/ indeholder bestemmelser for området arealanvendelse og efterbehandling, når råstofindvindingen ophører. Fyldpladsen er beliggende i lokalplanens delområde 5c, der er udlagt til naturområde med mulighed for ekstensivt landbrug.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blev der i 1988 offentliggjort en idéskitse for natur- og fritidsområdet, hvor reetableringen af det pågældende område var betinget af, at der skete en opfyldning af den tidligere grusgrav til terrænniveau. Lokalplanen er vedtaget i 1993.

I 1997 vedtog Folketinget forbud mod at tilføre jord til råstofgrave gældende fra 1. januar 1998. Lovgivningen medfører, at det er ikke muligt at opfylde lokalplanens krav til reetablering til områdets terrænniveau. Allerød Kommunes Økonomiudvalg har blandt andet på den baggrund d. 5. oktober 2005 igangsat udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Lokalplanudarbejdelsen afventer en endelig stillingtagen til områdets fremtidige anvendelse.

#### Grundvand

Fyldpladsen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i et nitratfølsomt indvindingsområde, der er registreret som mest sårbart af det tidligere Frederiksborg Amt.

OSD er områder hvor indvindingen til befolkningens drikkevandsforsyning skal foregå. I disse områder er det særligt vigtigt, at grundvandet beskyttes mod forurening. Beskyttelsen af grundvandet sker bl.a. ved oprydning af forurenede grunde og gennem retningslinier for arealanvendelsen, således at der ikke sker ny forurening.

Det nitratfølsomme område er kortlagt af det tidligere Frederiksborg Amt som et område, hvor grundvandet er mest sårbart, da der er mindre end 5 m lerdække over grundvandsmagasinet.

Jf. landsplandirektivet for hovedstaden (den tidligere regionplan 2005 for HUR) /Ref. 8/ gælder det, at det i områder med særlige drikkevandsområder skal sikres, at placering af aktiviteter eller anlæg kan ske uden forurening af grundvandet. Der må i OSD ikke etableres grundvandstruende aktiviteter og anlæg med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør en sådan placering. Der skal i denne forbindelse stilles skærpede krav til indretning, overvågning og drift, der sikrer mod forurening.

I Regionplan 2005 er det endvidere beskrevet at der i nitratfølsomme indvindingsområder ikke må placeres aktiviteter og anlæg, der kan med-

føre væsentlige forøgelse af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

Det primære grundvandsmagasin er i området knyttet til Danien kalksandskalk, der påtræffes omkring kote -5 m. Kalken overlejres af kvartære aflejringer bestående af smeltevandssand og -grus med meget begrænsede forekomster af ler (mindre end 5 m). De kvartære aflejringer har en tykkelse på 50-60 m. Hvor fyldpladsen er beliggende er der i forbindelse med råstofindvinding afgraved ca. 20 m af det eksisterende terræn, herunder lerdækket /Ref. 2 og 4/. Der er således kun 30-40 m kvartære aflejringer tilbage, der overlejre kalken.

Den regionale grundvandsstrømning er sydlig til sydvestlig. Ved fyldpladsen træffes desuden et øvre sekundært grundvandsmagasin i smeltevandssandlagene 0,5-1,0 m under grusgravens bund. I den østlige del af den fyldpladsen findes en lille sø, der er dannet ved udgravning til dette niveau. Søen er beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven (se nedenstående afsnit). De målte trykniveauer i det sekundære magasin er vurderet /Ref. 4/ at være sammenfaldne med trykniveauet i det primære magasin, hvilket med den sammenfaldende strømningsretning, indikerer en direkte hydraulisk kontakt mellem de to magasiner.

Der findes omkring den eksisterende fyldplads 5 monitoringsboringer, hvorfra der udtages vandprøver ifølge Miljøgodkendelsens monitoringsprogram med henblik på at overvåge om der sker en påvirkning af grundvandet. Boringerne er filtersat i det sekundære grundvandsmagasin. Analyser fra 2003, der er udført i forbindelse med udarbejdelse af miljøgodkendelsen, indikerede at grundvandet i boring B4 kunne være påvirket af perkolat. Endvidere blev der fundet indhold af olie i boring B3, der overskred grænseværdien for grundvand. Det tidligere Frederiksborg Amt kunne dog ikke på det foreliggende grundlag afgøre om den eksisterende deponering har givet anledning til påvirkning af grundvandskvaliteten. Monitoringen blev efterfølgende skærpet i 2004 og 2005 pga. af de ovenstående analyseresultater. Analyseresultater fra 2006 /Ref. 9/ viser ingen overskridelse af grænseværdierne for miljøfremmede stoffer i grundvand. På baggrund af disse resultater er monitoringen efterfølgende reduceret til normalt niveau.

Det fremgår ikke præcist af ansøgningen /Ref. 1/ hvilke affaldstype virksomheden ønsker at deponere efter 16. juli 2009. Det er i ansøgningen anført, at det drejer sig om samme affaldstyper som i dag, dvs. både inert og mineralsk affald. Andetsteds i ansøgningen er det anført, at der alene søges om tilladelse til deponering af inert affald. Ansøgningen indeholder ikke dokumentation for affaldets udvaskningsegenskaber og dermed risikoen for eventuel forurening af grundvandsressourcen ved deponering.

Erfaringsmæssigt udgør deponeringsanlæg en risiko overfor grundvandsressourcen, hvilket netop førte til det generelle forbud mod deponering af jord i tidligere råstofgrave med virkning fra 1. januar 1998. Forbudet gælder ikke alene forurenede jord, men også råjord eller fyldjord, som antages at være ren.

De ansøgte aktiviteter vurderes at udgøre en potentiel risiko overfor grundvandsressourcen i området. Baggrunden herfor er at området generel er meget sårbart med et meget ringe lerdække over det primære grundvandsmagasin. Samtidig er bunden af fyldpladsen meget tæt på det sekundære grundvandsspejl, der vurderes at være i hydraulisk kontakt med det primære magasin.

Der ansøges om etablering af et membransystem, der har til formål at sikre mod nedsivning af eventuelt perkolat fra det deponerede affald. På trods af dette, vurderes risikoen overfor grundvandsressourcen at være væsentlig og ikke i tilstrækkelig høj grad belyst i det fremsendte materiale.

#### § 3 beskyttet vandhul

På matr. nr. 16 Bastrup By, Uggeløse er der i bunden af råstofgraven et vandhul, som er beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Vandhullet er beliggende i det område, hvor der ansøges om tilladelse til at deponere affald. Vandhullet er dannet ved grusgravning under grundvandsspejlet.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens må der ikke foretages ændringer i tilstanden af søer, der er udpeget som beskyttede. Det ansøgte projekt vil fjerne søer i forbindelse med deponering af affald.

Der er i ansøgningen /Ref. 1/ ikke redegjort for påvirkningen af det beskyttede vandhul, herunder problematikken vedrørende hydraulisk kontakt mellem det sekundære og det primære magasin.

#### 5. **Resultat af VM-screeningen**

På baggrund af nærværende VVM-screening vurderes det, at etableringen af fyldpladsen ikke er i overensstemmelse med de planmæssige bestemmelser for området og at anlægget vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.

Det vurderes, at deponering af byggeaffald, som nævnt i ansøgningen, udgør en potentiel risiko overfor grundvandet i området, og at det ikke i tilstrækkeligt omfang er redegjort for hvordan denne risiko eventuelt kan elimineres.

Fyldpladsen kan derfor kun realiseres, hvis der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen med en tilhørende VVM-redegørelse.

En VVM-redegørelse vil omfatte en beskrivelse og vurdering af det påtænkte deponeringsanlægs direkte og indirekte konsekvenser overfor miljøet, herunder bl.a. grundvandsressourcen. Redegørelsen beskriver desuden forslag til foranstaltninger, der kan mindske belastningen af det omgivende miljø.

VVM-redegørelsen har til formål at give myndigheden et grundlag for at kunne afveje fordele og ulemper ved et givent projekt, og dermed et bedre grundlag at træffe beslutning på.

Yderligere har VVM-redegørelsen til formål at inddrage offentligheden i beslutningsprocessen. Som borger har man flere muligheder for at deltage aktivt i de to høringsfaser, der indgår i VVM-processen. Den første høring finder sted i forbindelse med den indledende idé-fase, den anden forløber når VVM-redegørelsen er udarbejdet.

Den ansøgte aktivitet vil desuden være godkendelsespligtig og skal dermed have en miljøgodkendelse jf. kapitel 5 i Miljøbeskyttelsesloven. Miljøgodkendelsen må først meddeles, når der på grundlag af en vurdering af virkningerne på miljøet foreligger et endeligt kommuneplantillæg.

**Referencer:**

- /Ref. 1/ Ansøgning om videreførelse af fyldpladsen på Bregnebjerg gård. Kurt Sørensen Aps, 25. juni 2007.
- /Ref. 2/ Overgangsplan for Bregnebjerggård Fyldplads. Carl Bro. Oktober 2002.
- /Ref. 3/ Påbud vedr. Fyldpladsen på Bregnebjerggård. Frederiksborg Amt 16.6.2004.
- /Ref. 4/ Miljøgodkendelse. Fyldplads på Bregnebjerggård. Revision af vilkår. Frederiksborg Amt. 15. juni 2004
- /Ref. 5/ Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen. Notits af 22. oktober 2007 – VVM af eksisterende anlæg.
- /Ref. 6/ Allerød Kommune. Kommuneplan 1997-2009.
- /Ref. 7/ Lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde ved Lyng. Allerød Kommune 1993.
- /Ref. 8/ Landsplandirektiv. Tidl. Regionplan 2005 for HUR
- /Ref. 9/ Grundvandsmonitoring. Bregnebjerggård. Årsrapport 2006.

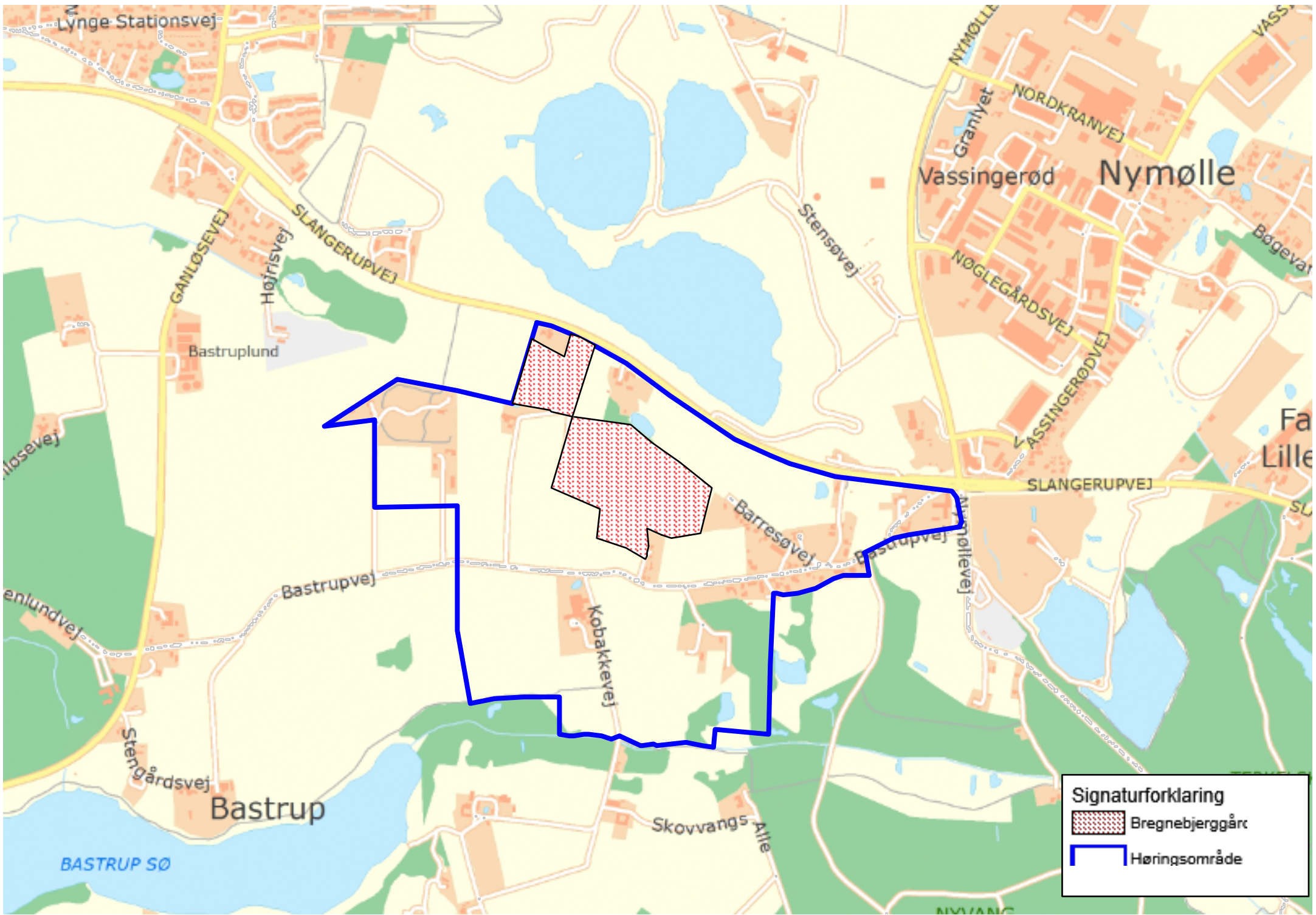
**Bilag: 6.2. Bilag 3 - Høringsområde**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 47503/15



**Bilag: 6.3. Bilag 1 - Idéoplæg udkast**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 52515/15



XXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXXXXX

## Indkaldelse af Idéer og forslag

### -Forud for udarbejdelse af VVM-redegørelse for affaldsbehandlingsanlægget Bregnebjerggård, Slangerupvej 31, 3540 Lyngø

Kurt Sørensen ApS ansøgte i juni 2007 om at videreføre driften af affaldsbehandlingsanlægget Bregnebjerggård, beliggende Slangerupvej 31, 3540 Lyngø. I forbindelse med godkendelsesprocessen opstod tvivl om, hvorvidt Bregnebjerggård skulle betragtes som et nyt anlæg, og derfor ikke måtte videreføres efter 2009 som privat ejet deponeringsanlæg i henhold til regler i miljøbeskyttelsesloven.

Allerød Kommune meddelte som følge heraf afslag på ansøgningen, og godkendelsesprocessen blev indstillet. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede Allerød Kommunes afgørelse. I april 2014 afgjorde byretten, at Bregnebjerggård er et eksisterende anlæg, der lovligt kan videreføres som privat ejet anlæg.

På baggrund heraf har Allerød Kommune nu genoptaget sagsbehandlingen af ansøgningen.

Allerød Kommune foretog på baggrund af ansøgningen en VVM-screening for at afklare, om anlæggets fortsatte drift vil påvirke miljøet væsentligt. I screeningen blev det blandt andet vurderet, at anlægget kunne udgøre en potentiel risiko for områdets grundvandsressource. Kommunen besluttede derfor at igangsætte en VVM-proces, så de miljømæssige konsekvenser af anlæggets videreførelse kan belyses.

VVM-processen indledes med et debatoplæg og offentlighedsfase, hvor der indkaldes idéer og forslag til indhold i redegørelsen. Debatoplægget er udarbejdet af Allerød Kommune i henhold til planlovens § 11g stk. 2 om indkaldelse af forslag og ideer m.v.

Allerød Kommune offentliggjorde i september 2008 et idéoplæg til VVM redegørelse for affaldsbehandlingsanlægget Bregnebjerggård. På baggrund af den efterfølgende offentlighedsfase besluttede Allerød Kommune i maj 2009, hvilke emner der skulle arbejdes videre med i VVM redegørelsen.

På grund af den forløbne tid gentages offentlighedsfasen hermed, således at VVM redegørelsen kan udarbejdes på et opdateret grundlag.

Den indledende offentlighedsfase løber fra den **XXXXX 2015 til den XXXXX 2015**.

## Allerød Kommune

### Plan og Byg

Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

Åbningstider  
Mandag-Tirsdag 10-14  
Onsdag lukket  
Torsdag 10-18  
Fredag 10-12

Dato: 26. juni 2015

Sagsnr. 14/9741

Sagsbehandler:  
Jakob Poulsen

Direkte telefon:  
48 10 03 27



### **Hvad er VVM?**

Forkortelsen VVM står for Vurdering af Virkninger på Miljøet. Planloven sikrer, at bygge- og anlægsprojekter, som kan påvirke miljøet væsentligt, kun bliver realiseret på baggrund af en VVM-redegørelse. Redegørelsen omkring affaldsbehandlingsanlægget ved Bregnebjerggård skal give en samlet beskrivelse af miljøpåvirkningerne ved at fortsætte virksomhedens aktiviteter. VVM-redegørelsen skal påvise, beskrive og vurdere anlæggets direkte og indirekte påvirkning på:

- Mennesker, fauna og flora
- Jordbund, vand, luft, klima og
- landskab
- Materielle goder og kulturarv
- Samspillet mellem disse faktorer

Når offentlighedsperioden er slut bliver de indkomne idéer og forslag vurderet af Allerød Byråd, som beslutter, hvad der skal arbejdes videre med. Herefter udarbejdes VVM-redegørelsen. Den endelige redegørelse skal efterfølgende i høring i 8 uger.

### **Bregnebjerggård**

Anlægget er beliggende i landzone ved Bregnebjerggård syd for Slingerupvej, ca. 2 km sydøst for Lyng. Bregnebjerggård modtager byggeaffald fra kommunale genbrugsstationer i en lang række kommuner i Nordsjælland samt fra private entreprenørvirksomheder m.fl .

Affaldet sorteres i:

- genanvendelige materialer, som oparbejdes og videresælges som sekundære råstoffer til bygge- og anlægsindustrien
- brændbare materialer, som bortskaffes til forbrænding
- metal emner, som frasorteres til anden genanvendelse
- restfraktionen (inert og mineralsk affald), der deponeres på anlægget

Deponeringen sker på et areal, der i perioden 1975-2005 har været anvendt til råstofindvinding. Fra 1989 har aktiviteterne yderligere omfattet modtagelse, sortering, bearbejdning og deponering af byggeaffald (inert affald) og ren jord. Deponeringsarealet er ca. 63.000 m<sup>2</sup> stort og anlægget har en restkapacitet på ca. 400.000 m<sup>3</sup>. Deponeringen på anlægget har siden 2009 været midlertidigt indstillet, jf. ovenstående beskrivelse.

Ved deponeringen foretages en opfyldning af det udgravede areal, således at de oprindelige terrænforhold genskabes. Udgravningen fremstår i dag med stejle sider til det omkringliggende terræn og stadig med en dybde på op til 20 meter, idet deponeringen over tid primært er sket fra bund til oprindeligt niveau langs udgravningens sider.

### **Emner i VVM-redegørelsen**

På baggrund af VVM-screeningen og tidligere høringssvar lægges der op til, at følgende emner behandles i VVM-redegørelsen

- Grundvand/drikkevand (fokusområde)
- Forhold til overordnet planlægning (Fingerplan, Kommuneplan og lokalplan 332 – Lyng Natur og fritidsområde )
- Naturbeskyttelse
- Adgang til natur og landskab
- Støjgener
- Støvgener
- Affaldshåndtering (flyvsk affald, forurening mm.)
- Trafikale forhold



## **Grundvandsbeskyttelse**

I VVM-redegørelsen bliver der blandt andet sat fokus på at undersøge og vurdere anlæggets mulige påvirkning af grundvandets kvalitet, nu og i fremtiden. Affaldsbehandlingsanlægget er beliggende i et område, hvor der indvindes grundvand til drikkevandsformål. Området er karakteriseret som OSD-område (Område med Særlige Drikkevandsinteresser) og som et nitratfølsomt indvindingsopland. Det betyder, at det er særlig vigtigt at sikre grundvandet mod nedsivning af forurenende stoffer. I forbindelse med en eventuel miljøgodkendelse vil der blive stillet krav om etablering af en tæt membran under sorteringsanlægget og det deponerede byggeaffald som en ekstra sikkerhed for, at kvaliteten af grundvandsressourcen ikke påvirkes negativt på grund af deponeringen. Endvidere bliver der foretaget detaljerede undersøgelser af materialeegenskaberne for forskellige typer af byggeaffald med henblik på at vurdere hvilke typer affald, der fremover vil kunne tillades deponeret.

## **Forhold til overordnet planlægning**

### *Fingerplan 2013*

Anlægget er beliggende indenfor et areal, der i henhold til Fingerplan 2013 er reserveret som transportkorridor. Transportkorridoren er en langsigtet arealreservation, som skal sikre placeringsmuligheder for fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Kommunen skal sikre, at transportkorridorernes landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg. Disse retningslinjer vil sammen med retningslinjer for anden overordnet planlægning tages i betragtning i miljøvurderingen.

Anlægget ligger indenfor hovedstadsområdets grønne struktur som en ydre grøn kile (den såkaldte Furesø-Stavnsholt-kile). De grønne kiler i fingerbystrukturen udgør en vigtig spredningskorridor for flora og fauna. I henhold til Fingerplan 2013 er de grønne kiler udlagt til almen rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsdrift. Det er ikke tilladt at inddrage kilerne i byzone eller anvende kilerne på en måde, der forringer oplevelsesmulighederne. Kilernes landskabs- og naturværdier skal bevares og forbedres.

Miljøministeriet har tilkendegivet, at det ansøgte ikke er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2013, og at anlæggets placering i transportkorridoren således ikke hindres af fingerplanen.

### *Kommuneplan 2013-2015*

I kommuneplanen fremgår Bregnebjerggård som et eksisterende affaldsbehandlingsanlæg. Anlægget er beliggende i et område, der er udlagt til "grønt område" og må derfor kun anvendes til naturområde med mulighed for rekreativ udnyttelse og landbrugslignende formål. Der skal udarbejdes et nyt kommuneplantillæg i forbindelse med en tilladelse til en forlængelse af anlæggets drift.

### *Lokalplan nr. 332 for et natur- og friluftsområde i Lyngø*

Lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngø indeholder bestemmelser for områdets arealanvendelse og efterbehandling, når driften på Bregnebjerggård ophører. Området er udlagt til naturområde med mulighed for ekstensivt landbrug. Lokalplanen fastlægger terrænkoterne for området såfremt fyldpladsen opfyldes.

## **Naturbeskyttelse**

På området, hvor sorterings- og deponeringsaktiviteter foregår, er der ikke registreret beskyttet natur. Der er i sommeren 2014 foretaget en undersøgelse af området, uden at der er fundet internationalt beskyttede arter, de såkaldte Bilag IV arter. Mølleådalen, som ligger ca. 400 meter syd for anlægget, er et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-område). Eventuelle konsekvenser for Natura 2000-områdets indhold af dyr og planter bliver belyst i VVM-redegørelsen, såvel som internationalt/nationalt beskyttede eller sårbare arter.



## **Landskab og geologi**

Anlægget ligger i et område, der er udpeget til et nationalt geologisk interesseområde, idet det indgår i et af landets største tunneldalssystemer skabt af smeltevandets erosion ned i terrænet under Istidens islag. Derudover ligger det i kommuneplanens udpegede særligt værdifulde landskaber. VVM-redegørelsen vil derfor belyse konsekvenserne for de geologiske og landskabelige interesser i området, herunder de positive landskabelige konsekvenser af fyldpladsens opfyldning i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Ud over landskabsinteresserne belyses også hvordan anlægget påvirker adgangen til natur og landskab.

## **Trafikale forhold og støj mv.**

Bregnebjerggård ligger centralt i Nordsjælland i forhold til transport af byggeaffald og genbrugsmaterialer. Der er kort afstand til det overordnede vejnet med motorvejsforbindelse mod syd til København og mod nord til Hillerød - en vigtig faktor for Bregnebjerggård, idet anlægget har en daglig trafik, ofte tung transport, til og fra anlægget. Konsekvenserne af transporten til og fra anlægget, herunder logistik, sikkerhed og støj vil indgå i miljøvurderingen. Ydermere vil selve driften af anlægget tages i betragtning, når der foretages en miljøvurdering. Blandt andet vil støj til naboer, luftforurening, støv, vibrationer og sikkerhed mv. blive undersøgt.

## **Alternative løsninger**

Udover miljøvurderingen af en fortsættelse af deponering på Bregnebjerggård vil der i VVM-redegørelsen blive beskrevet et 0-alternativ. 0-alternativet beskriver situationen, hvor det ansøgte ikke gennemføres. Dette vil betyde, at materiale, der er tilført efter juli 2009 skal fjernes og det resterende areal skal afdækkes med ren jord. Gennemføres det ansøgte ikke, vil landskabet således efterlades med et åbent ar, og terrænet vil ikke opnå de ønskelige naturmæssige og rekreative værdier.

0-alternativet skal bidrage til at belyse såvel positive som negative effekter af om det ansøgte gennemføres ud fra en fremskrivning af den forventede udvikling af området i overensstemmelse med den nugældende lokalplans krav, samt den for anlægget nugældende miljøgodkendelses krav til efterbehandling.

Naturmæssigt vil gennemførelse af det ansøgte medføre opfyldning og efterbehandling af fyldpladsen, så der efterlades et terræn i harmoni med det omliggende landskab, således at der skabes et samlet åbent, rekreativt område, med fri adgang for offentligheden på de efterbehandlede arealer af væsentlig lokal- og regional betydning.

Fortsættelse af anlæggets drift vil endvidere skabe betydelige transportmæssige og logistiske lettelser for entreprenører og erhvervsliv i navnlig byggebranchen i kommunen. Når det ansøgte er gennemført, dvs. der er lagt membran m.m. i udgravningen, vil anlægget igen kunne modtage inert og mineralsk affald.

I dag er der stor trafik gennem kommunen og lokalområdet som følge af transport af affald til deponering på andre anlæg beliggende i stor afstand fra lokalområdet bl.a. i Audebo og Skibstrup. Denne transport og de miljø- og sikkerhedsmæssige ulemper, som følger heraf, vil aftage og lattes betydeligt, hvis Bregnebjerggård igen kan modtage byggeaffald.

0-alternativet, at det ansøgte ikke gennemføres, vil resultere i at de ovennævnte naturmæssige værdier ikke kan opnås. I denne situation vil materiale, der er tilført efter juli 2009 skulle fjernes og det resterende areal skal afdækkes med ren jord. Gennemføres det ansøgte ikke, vil landskabet således efterlades med et åbent ar, og terrænet vil ikke opnå de ønskelige naturmæssige og rekreative værdier.



**Tidsplan**

Efter debatfasen fastlægger Allerød Kommune indholdet af VVM-redegørelsen. Herefter udarbejdes VVM-redegørelsen, hvilket erfaringsmæssigt tager 3 til 6 måneder. VVM-redegørelsen sendes efterfølgende i 8 ugers høring sammen med et tilhørende kommuneplantillæg, hvorefter kommuneplan tillægget kan vedtages og VVM-tilladelsen kan meddeles.

Yderligere oplysninger om sagen kan fås ved henvendelse til Plan og Byg, Allerød Kommune.

Forslag, ideer og kommentarer skal sendes senest den **XXXXXX** til:

**Allerød Kommune**  
**Forvaltningen, Plan og Byg**  
**Bjarkesvej 2**  
**3450 Allerød**  
**E-mail: [kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)**  
**Tlf. 48 100 100**

Venlig hilsen



**Bilag: 7.1. Bilag 1 - Ansøgning**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 47237/15

## **Ansøgning om landzonetilladelse:**

### **Ejendommen**

Vestre Teglværksvej 7, 3460 Birkerød  
Matrikelnr.: 42a  
Allerød kommune

### **Ansøger/Ejer:**

Martin Kremmer og Majbritt Kremmer Pallesen  
Kalkstensvågen 17, 21632 Limhamn, Sverige

Med et stort ønske om at bo i harmoni med naturen ansøger vi hermed om tilladelse til at opføre et nyt miljøvenligt enfamilieshus på vores ny erhvervede matrikel - Vestre Teglværksvej 7.

På matriklen ligger der i dag et ældre betonpudset hus i 1½ plan der må betegnes som stærkt renoveringsmodent, da der bl.a. hverken er toilet, badeværelse eller tilslutning til offentlig kloak. Endvidere er der tydelige tegn på gentagende problemer med fugt i kælderen. Vi vil derfor ansøge om en nedrivningstilladelse, med henblik på opførelse af et nyt og miljøvenligt hus.

Vi har engageret arkitekt Mette Lange, som har stor erfaring med opførelse af træhuse i naturskønne områder. Hun har med udgangspunkt i grundens placering og den omkringliggende natur, tegnet et enkelt træhus som er i ét plan. Husets ydre vil blive beklædt med ubehandlet træ evt. cedertræ el.lign. som hurtigt patineres og falder i et med omgivelserne. Ved opførelsen af huset vil vi samtidig etablere en fremtidssikret og miljøvenlig varmekilde i form af et jordvarmeanlæg. Ydermere vil den eksisterende vandudledning blive nedlagt og huset tilsluttes det offentlige kloakanlæg i området.

Vedlagt i sagen er et dispositionsforslag som beskriver projektet i forhold til husets geometri, størrelse, placering og udtryk. Bemærk at dette ikke er de endelige byggesagstegninger.

### **Fakta om det nye hus:**

Bebygget areal: 145m<sup>2</sup>  
Etageareal: 156m<sup>2</sup>  
Bebyggelsesprocent: 4,5%

### **Fakta om eksisterende bygninger:**

#### **Bygningsnr.: 1 - parcelhus/hovedhus**

Bebygget areal: 64m<sup>2</sup>  
Etageareal: 106m<sup>2</sup>  
Opførelsesår: 1947

#### **Bygningsnr.: 2 - udhus**

Bebygget areal: 21m<sup>2</sup>  
Opførelsesår: 1947

Bemærk at der i denne bygning er et teknisk anlæg (olietank) som ligeledes vil blive nedlagt.

DISPOSITIONSFORSLAG  
ANSØGNING OM LANDZONETILLADELSE



VESTRE TEGLVÆRKSVEJ, BIRKERØD  
MARTS 2015



Arealer:		Niveauplan:	
Grund	3448 m <sup>2</sup>		
Bebygget areal:			47,74+48,26+47,57+47,50+47,30+47,21 = 285,58
Hovedhus 140m <sup>2</sup>			gennemsnitskote 285,58 : 6 = kt. 47,60
Indbygget carport: 31m <sup>2</sup>			
Etageareal:		Niveauplanen udregnet ud fra et	
Hovedhus	145m <sup>2</sup>		gennemsnit af husets seks hjørnekoter,
Carport, overdækket terrasse og udhæng, der overstiger 0,5m			
Carport	31m <sup>2</sup>		Højdekoterne er eksisterende
Overdækket terrasse	13m <sup>2</sup>		terræn.
Udhæng < 0,5m	2m <sup>2</sup>		
i alt	46m <sup>2</sup>		
Del der overstiger 35m <sup>2</sup> medregnes til etagearealet (46- 35)	11m <sup>2</sup>		Situationsplanen er udarbejdet ovenpå opmåling fra landinspektør.
Etageareal i alt: (145 + 11)	156m <sup>2</sup>		
Bebyggelsesprocent	4,5%		

eksisterende engs lange græs trækkes ind til huset så der ikke opleves skel mellem hus og eng

eksisterende støttemur fjernes 0,5m ny støttemur i marksten

ny indkørsel mellem blodbøg og stedsegøn busk svagt fald fra vej mod hus

terræn reguleres ved afgravning ca. 30m<sup>2</sup> for træbro øst for huset

eksisterende indkørsel plantes til hegn forlænges

eksisterende lærketræ fældes

## Dispositionsforslag

### Enfamiliehus

#### Villa Teglværksvej

Vestre Teglværksvej 7, Birkerød

#### Situationsplan

Mål 1:200 Dato 24.03.2015 Rev. dato

Mette Lange Architects  
Sankt Annæ Plads 19A, 1  
1250 København K  
tlf: +45 61 46 64 14

www.mettelange.com

Tegn. nr.

Situationsplan  
1:200

5 ad

frugthave med æbletræer

10m<sup>2</sup> skur

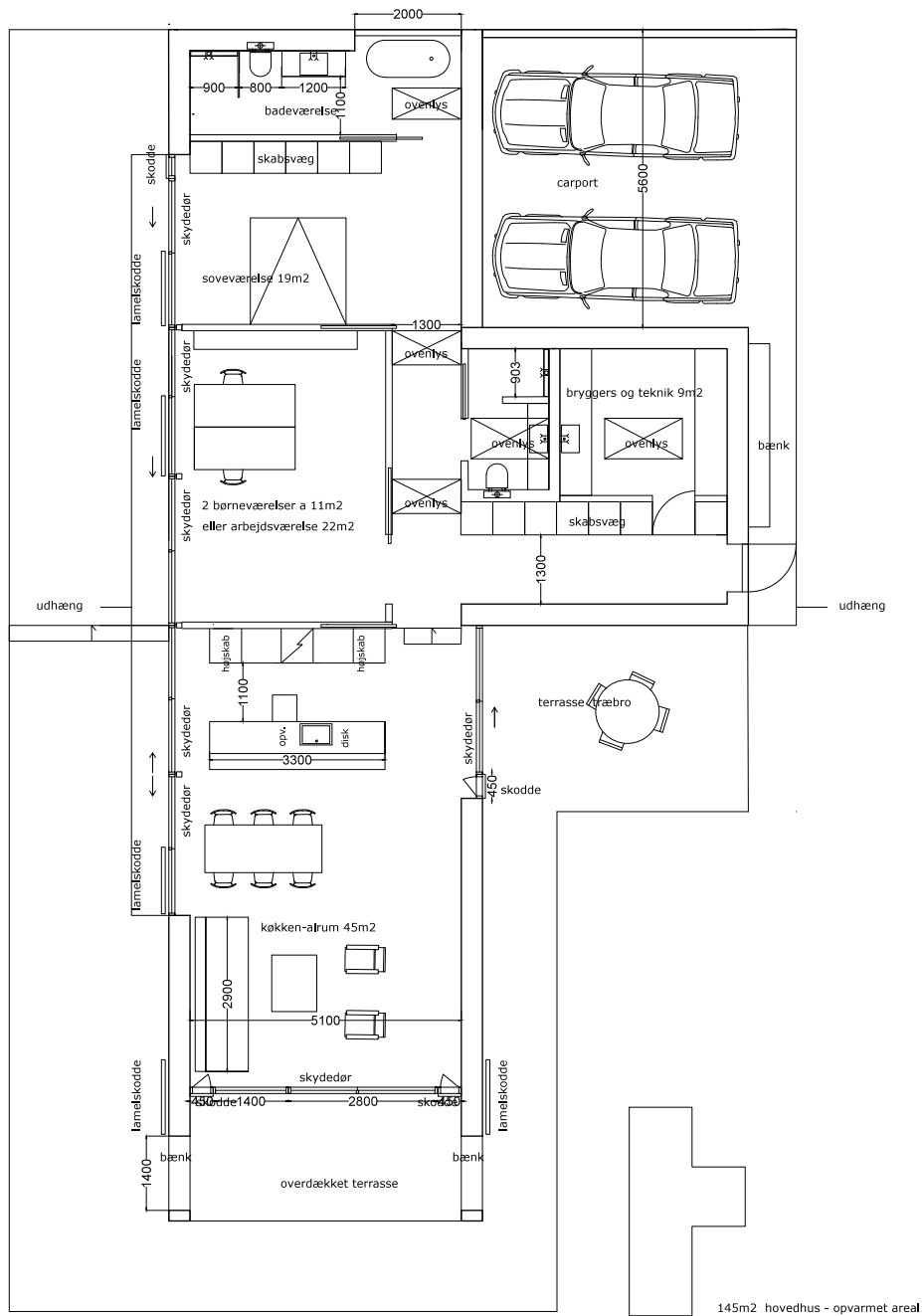
10m<sup>2</sup> skur

buskeds

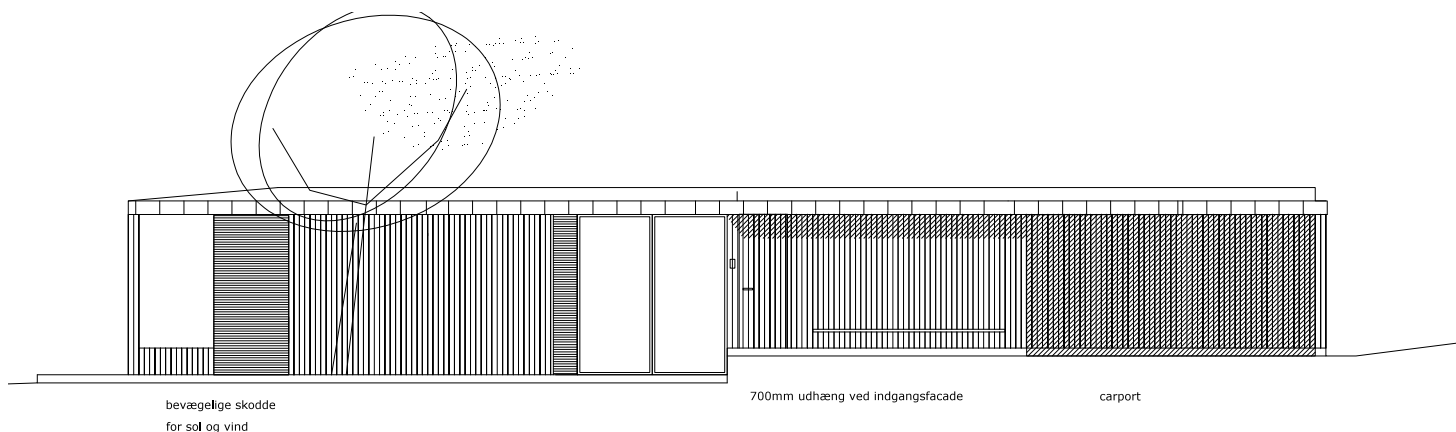
Vestre Teglværksvej

trådhegn

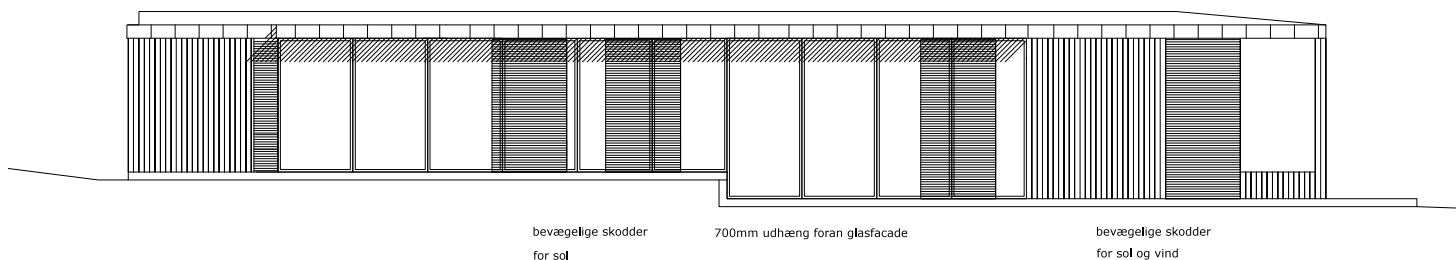
P L A N



# FACADER OG SNIT



Facade øst  
1:100



Facade vest  
1:100

**Fundamentskonstruktion:**

330mm randfundament  
Fundamenterne føres min. til frostfri dybde (900mm) samt til bæredygtig jord.

**Terrændækkonstruktion:**

Plankegulv  
Strøer, Kerto 39x40mm på opklodsning  
45mm isolering  
Fugtspærre  
Radon sikring i.h.t. lovgivning  
100mm armeret betonplade  
150x100mm polystyren  
50mm kantisolering langs alle fundamenter

**Ydervægskonstruktion:**

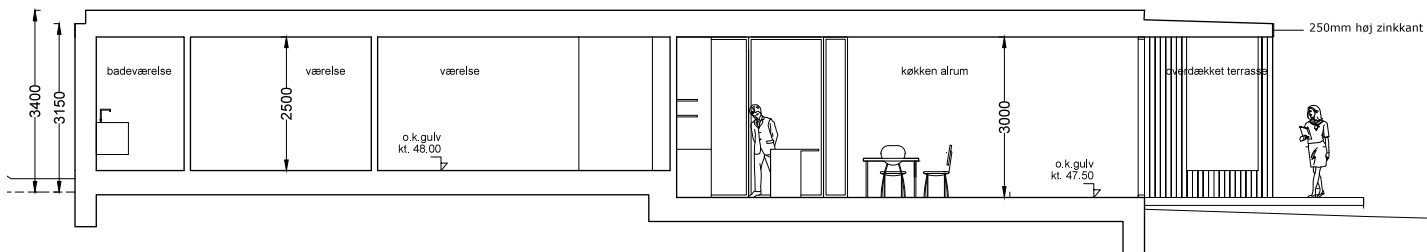
400mm ydervæg  
cedertræsbræddetbeklædning, klasse 2  
beklædning  
25mm forskalling  
Vindspærre - ex. eternit klasse 1 beklædning  
245x45 mm stolpeskelet pr. 600mm  
95mm forskalling pr. 600mm  
340mm papriuld i.h.t. leverandørens anbefalinger  
12,5mm OSB-plade  
13mm gipsplade

**Tagkonstruktion:**

Stern i zink  
21mm lag x-finer  
245 x 45mm spær pr. 600mm  
95mm forskalling  
340mm papriuld i.h.t. leverandørens anvisninger  
21mm OSB plade  
13mm gipsplade

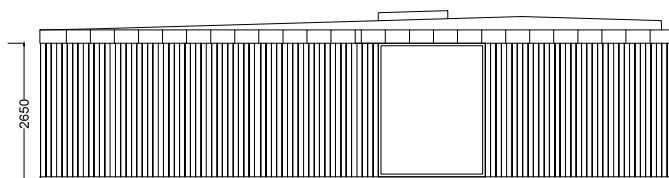
**Døre/Vinduer:**

Alle vinduer og døre er Velfac 2001  
Udvendigt sort aluminium, indvendigt sortmalet fyrretræ. 3 lags lavenergi glas.  
Terrassedøre har friskluftventiler i.h.t. lovgivning.  
Ovenlys : Vitral 3 lags glas

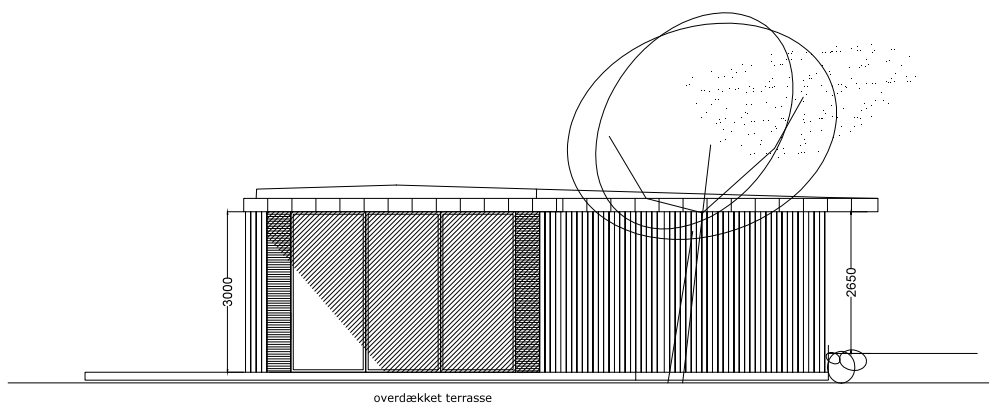


Længdesnit  
1:100

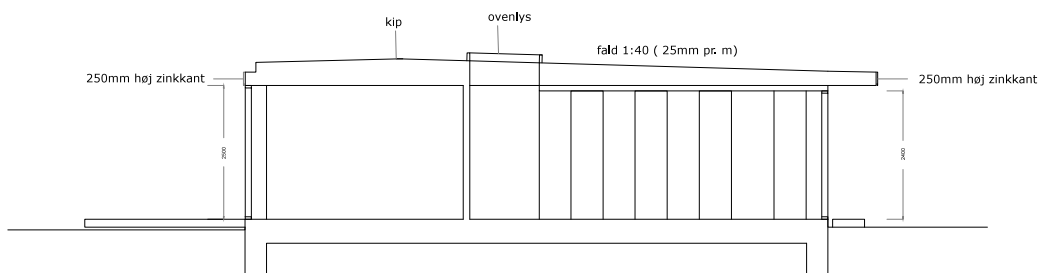
# FACADER OG SNIT



Facade nord  
1:100



Facade syd  
1:100



Tværsnit  
1:100

## REFERENCER



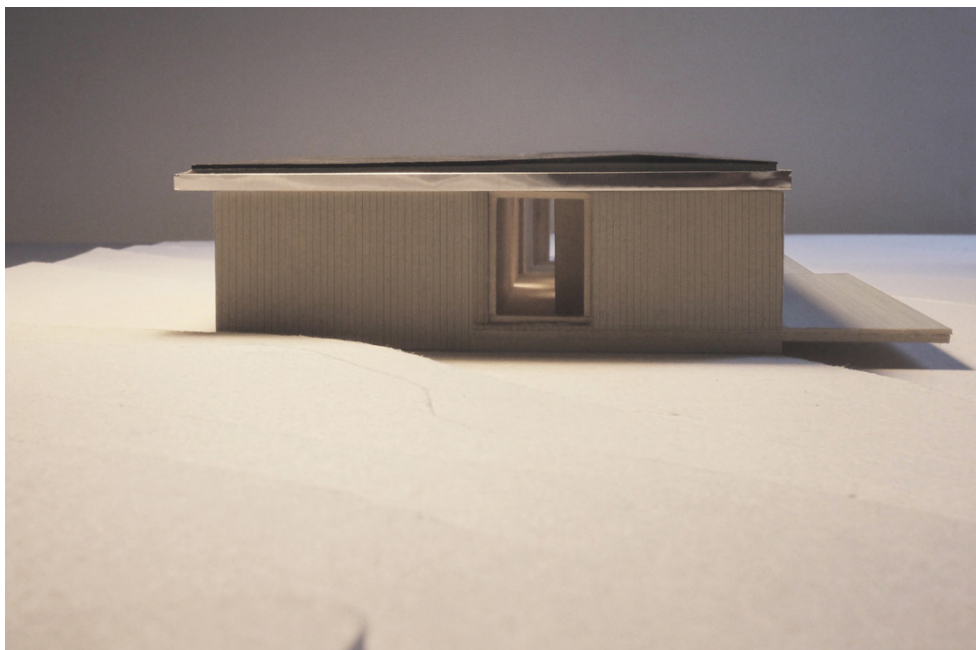
Eksempel på patineret facade (cedertræ) med zinkinddækning af taget.



MODEL



M O D E L

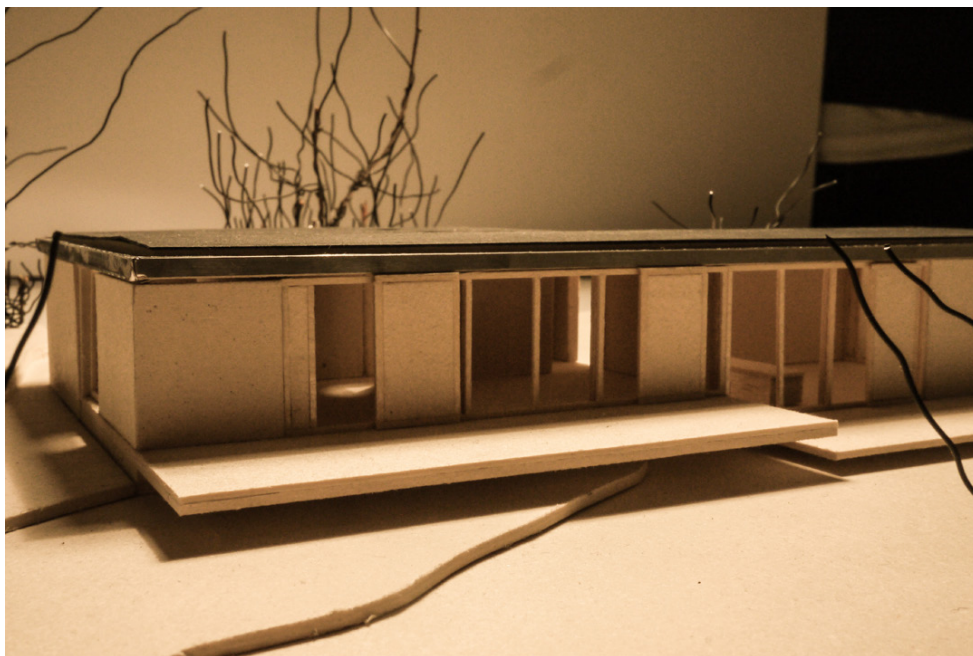




M O D E L



MODEL



**Bilag: 7.2. Bilag 2 - Eksisterende forhold**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 47238/15



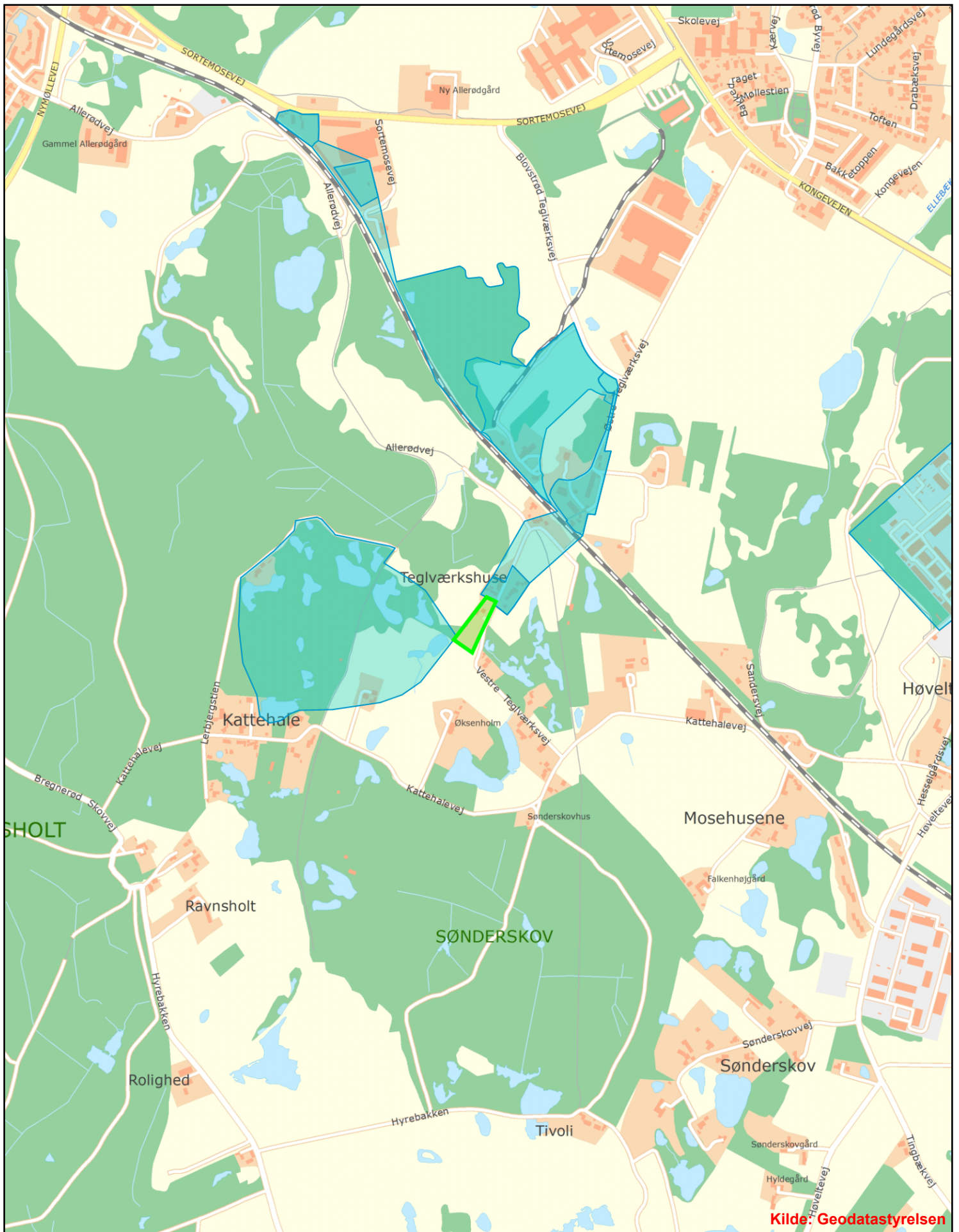
**Bilag: 7.3. Bilag 3 - Kort**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

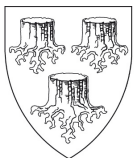
**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 47240/15



Kilde: Geodatastyrelsen



ALLERØD KOMMUNE

**Vestre Teglværksvej 7**

Grøn markering: Matr. nr. 42a, Blovstrød By, Blovstrød  
 Blå markering: Kulturmiljøer

Tidspunkt: 12-06-2015 14:16:47

Udskrevet af: Jakob Poulsen  
 Målestoksforhold: 1:10777

**Bilag: 7.4. Bilag 4 - Nuværende hus**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 54938/15





**Bilag: 9.1. Udkast til lokalplan 1-135 Teglværkskvarteret**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

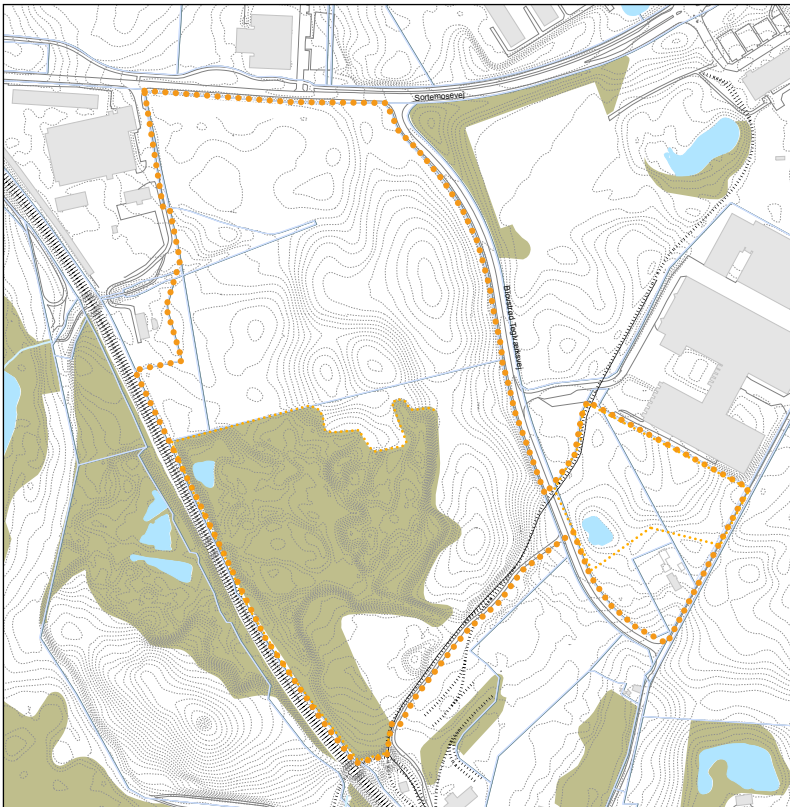
**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60720/15

## Udkast 3

# FORSLAG



## TEGLVÆRKSKVARTERET SYD FOR SORTEMOSEVEJ

Rammelokalplan 1-135



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	<b>3</b>
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>6</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 UDSTYKNING	8
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	10
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	18
§ 11 GRUNDEJERFORENING	18
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>20</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>21</b>
Baggrund for og formål med lokalplanen	21
Lokalplanområdets beliggenhed	23
Eksisterende forhold	24
Lokalplanens indhold	26
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>32</b>
<b>MILJØVURDERING</b>	<b>40</b>
<b>BILAG</b>	<b>41</b>
Kortbilag 1 Matrikelkort	41
Kortbilag 2 Infrastruktur	42
Kortbilag 3 Tekniske anlæg	43
Kortbilag 4 Bebyggelse	44
Kortbilag 5 Ubebyggede arealer	45
Illustrationsplan	46

## FORORD

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

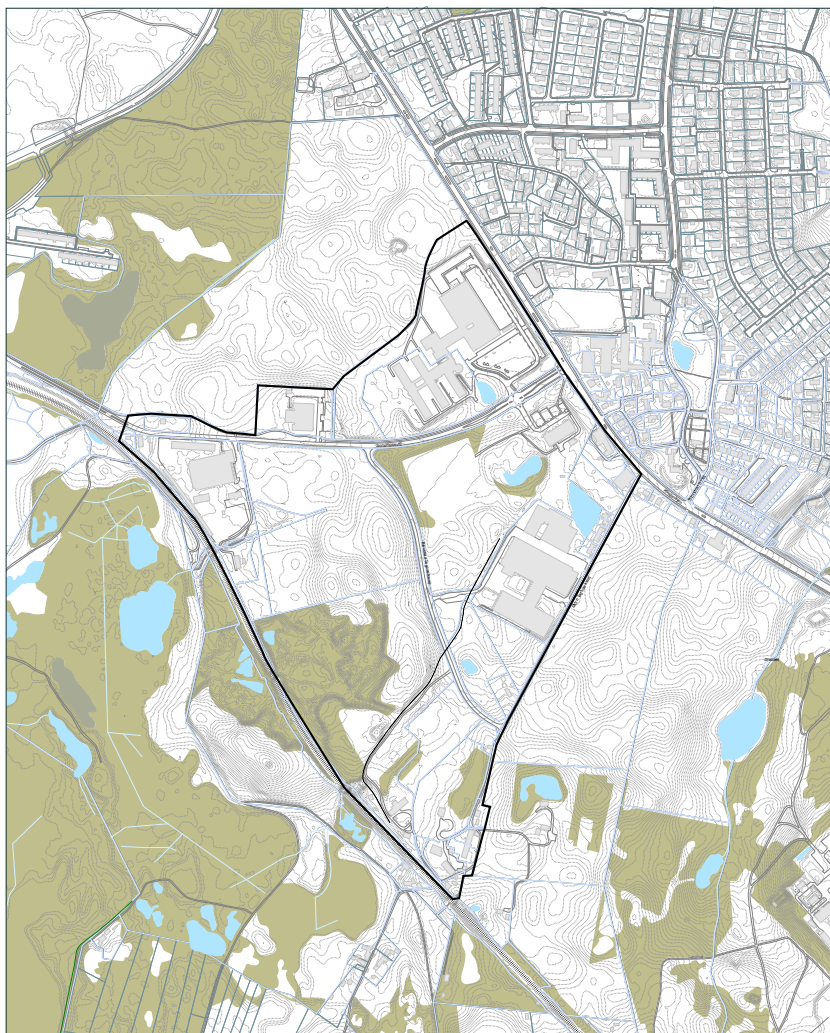
### Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

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

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



### **Forslagets midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens §17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

### **Lokalplanens offentlige fremlæggelse**

Lokalplanforslaget kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, [www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk)

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

Rådhuset, Borgerportalen

Allerød Bibliotek og Lynge Bibliotek.

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

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra den xx. xx 2015 til den xx. xxxx 2015.**

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den xx. xxx 2015.**

**Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2**

**3450 Allerød**

**[kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)**

## BESTEMMELSER

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

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

Planen skal sikre:

at der åbnes mulighed for at skabe en attraktiv og bæredygtig boligbebyggelse, beliggende i et landskab af rekreative, fælles friarealer,

at de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning fastlægges med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter,

at bebyggelsen placeres og udformes så terrænformerne understreges, værdifulde landskabelige kig bevares og så der skabes en veldefineret grænse mod landskabet,

at lokalplanområdets bebyggelse udlægges omkring en grøn rekreativ kile som udformes med naturpræg, og som giver mulighed for en varieret anvendelse og øget biodiversitet,

at færdsel for bløde trafikanter prioriteres højt med etablering af stisystemer som binder området sammen med det omgivende cykelstinet til bl.a. Allerød Station og Det Nye Blovstrød.

at området vejbetjenes fra Sortemosevej og Blovstrød Teglværksvej, og at en del af området kan overføres fra landzone til byzone.

## § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 5b, 5bc, 5p, 5q, 6a, 6bd, 6bc og 6bf, alle Blovstrød By, Blovstrød, samt alle matrikler, der efter den 1. juni 2015 udstykkes fra nævnte ejendomme.

### 2.2

Lokalplanen opdeles i 8 delområder, som vist på kortbilag 1:

Delområde A.1: ca. 4,7 ha

Delområde A.2: ca. 5,6 ha

Delområde A.3: ca. 1,8 ha

Delområde B.1: ca. 1,8 ha.

Delområde B.1 kan yderligere opdeles i to områder på ca. 0,9 ha hver, i princippet som vist på kortbilag 1.

Delområde B.2: ca. 2,4 ha

Delområde B.3: ca. 2,4 ha

Delområde B.4: ca. 1,6 ha

Delområde B.5: ca. 0,9 ha

### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan overføres den del af lokalplanområdet som er vist med skravering på kortbilag 1 til byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.1

Delområderne B.1 må kun anvendes til helårsboliger, plejehjem, plejeboliger eller børneinstitution i form af tæt-lav boligbebyggelse (række- kæde og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse).



### 3.2

Delområde B.2, B.3 og B.4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række- kæde og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse).

### 3.3

Delområde B.5 må kun anvendes til børneinstitution eller helårsboligformål i form af punkthuse med etageboligbebyggelse.

### 3.4

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

### 3.5

A2 udlægges som skov og må kun anvendes som rekreativt område i form af skov med offentlig adgang.

## § 4 UDSTYKNING

### 4.1

Delområderne B.1 - B.5 skal udstykkes efter en samlet plan for det enkelte delområde.

### 4.2

Såfremt der udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse inden for delområderne B.1 - B.4 skal det være med grundstørrelser mellem 200-350 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sortemosevej samt Blovstrød Teglværksvej, som vist på kortbilag 2. I forbindelse med vejadgang til delområde B4 skal etableres overkørsel for Blovstrødbanens spor.

## 5.2

Der udlægges areal til adgangsveje med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2. Vejudlægget A-A skal desuden vejbetjene naboejendommen 6y og 6bg, begge Blovstrød by, Blovstrød.

## 5.3

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

## 5.4

Adgangsvej A-A udlægges i en bredde af 10-13 m så det er foreneligt med et fremtidigt kryds på Sortemosevej. Adgangsvejen B-B udlægges i en bredde af 9 m og anlægges i en bredde af 5,5 m.

## 5.5

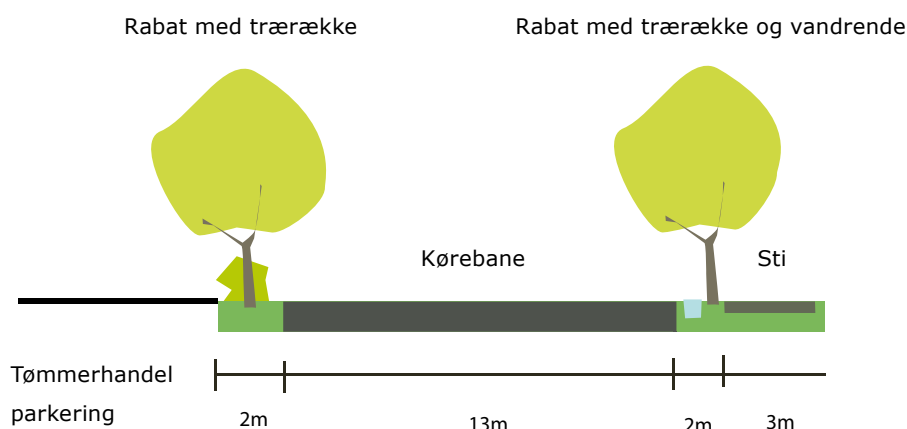
Langs adgangsvejene A-A og B-B etableres rækker af træer med fx lind. Rabatterne anlægges med vandrende, regnbede el. lign. til opsamling og af overfladevand.

Langs adgangsveje til bebyggelserne plantes træer.

## 5.6

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

Principsnit af adgangsvej A-A og sti



## 5.7

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

Stierne langs adgangsvejene A-A, B-B og Blovstrød Teglværksvej udlægges i en bredde af 5 m og anlægges som 3 m brede dobbeltrettede fællestier med kørefast, permeabel belægning.

Øvrige stier udlægges i en bredde af 3 m og anlægges som 2 m brede stier med kørefast, permeabel belægning.

## 5.8

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

- åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig, hvoraf min. 1/3 af det samlede antal etableres som fællesparkering.
- etageboligbebyggelse: 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf samtlige pladser etableres som fællesparkering.

## 5.9

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

## 5.10

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

## § 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

## 6.1

Inden for delområderne A.1 skal etableres regnvandssøer (R1 – R2) til opsamling, forsinkelse og rensning af overfladevand fra befæstede arealer, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

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

## 6.2

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

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

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 4 angivne byggefeltet. Dette gælder også for bebyggelsens haver, terrasser og de enkelte delområders interne fællesarealer.

Bebyggelsen i delområde B2 og B4 skal holde en afstand på mindst 10 m. fra skovbrynet i delområde A2, så der sikres en fri sigtelinje langs skovbrynet, i princippet som vist med grønne pile på kortbilag 4.

Bebyggelsen skal holdes åben med kig til omgivelserne. Som vist med principielt placerede røde pile på kortbilag 4.

### 7.2

Bebyggelsen skal opføres ud fra en samlet helhedsplan for det enkelte delområde.

### **Delområde A1 og A3**

#### 7.3

Delområde A1 og A3 udlægges til fælles friareal for hele lokalplanens område. Området må ikke bebygges.

### **Delområde B.1**

#### 7.4

Byggefeltet i B.1 udgør et areal på ca. 18.350 m<sup>2</sup>. Her kan etableres ca. 75 boliger i 2 etager som række-, kæde- og

dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse med et samlet bebygget areal på ca. 4.350 m<sup>2</sup>.

Alternativt kan der på halvdelen af arealet, svarende til ca. 9.000 m<sup>2</sup> etableres plejehjemsboliger for 60 personer i 2 etager med et samlet etageareal på 4.600 m<sup>2</sup>. På den resterende 9.350 m<sup>2</sup> store del af grunden kan der etableres daginstitution til 130-150 børn i en etage med et etageareal på 2.000 m<sup>2</sup>. Hvor der etableres boliger på den ene del reduceres boligantal og bebygget areal svarende til det pågældende delareal.

#### 7.5

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

### **Delområde B.2**

#### 7.6

Byggefeltet i B.2 udgør et areal på ca. 24.620 m<sup>2</sup>. Her kan etableres ca. 115 boliger som række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse i 2 etager med et samlet bebygget areal på ca. 7.100 m<sup>2</sup>.

#### 7.7

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

### **Delområde B.3**

#### 7.9

Byggefeltet i B.3 udgør et areal på ca. 24.650 m<sup>2</sup>. Her kan etableres ca. 85 boliger som række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse i 2 etager med et samlet bebygget areal på max. 5.100 m<sup>2</sup>. Der kan etableres taghaver på bebyggelsen.

7.10

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

#### **Delområde B.4**

7.11

Byggefeltet i B.4 udgør et areal på ca. 16.350 m<sup>2</sup>. Her kan etableres ca. 55 boliger i 2 etager plus udnyttet tagetage som skrænthuse/stokbebyggelse, række-, kæde- og dobbelthuse og/eller sammenhængende gårdhavehuse med et bebygget areal på ca. 2.600 m<sup>2</sup>.

7.12

Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet. Der kan etableres taghaver på bebyggelsen.

#### **Delområde B.5**

7.13

Byggefeltet i B.5 udgør et areal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Her kan etableres ca. 45 boliger i 3 etager med et bebygget areal på ca. 1.830 m<sup>2</sup> som punkthuse. Alternativt kan opføres en daginstitution på op til 2000 m<sup>2</sup> i området.

7.14

Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet. Der kan etableres taghaver på bebyggelsen.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 8.1

Det skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan/deklara-tion for det enkelte delområde sikres, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning inden for delområdet. Facader vendt mod den fælles grønne kile i delområde A1 skal have et arkitektonisk udtryk som fx gennem materialeholdning, mure eller bygningsudtryk skaber en klar kant mellem bebyggelsen og kilens landskab.

### 8.2

Facader skal fremstå i træ eller i blank mur eller en kombina-tion af disse.

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

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

### 8.3

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

### 8.4

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

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### 9.1

Delområde A1 og A3 udlægges som fælles friarealer til bebyggelsen. A2 fastholdes som skov.

Delområde A1, A2 og A3 er offentligt tilgængelige, og der må ikke opføres bygninger, herunder skure og mindre sekundære bygninger, ud over hvad der kan være nødvendigt for drift og pleje af arealerne.

### 9.2

Inden for de enkelte delområder B1, B2, B3, B4 og B5 etableres interne parkeringspladser og fælles friarealer for den enkelte bebyggelse. Primære opholdsarealer til boligerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj.

### 9.3

Beplantning, indretning, materialer og møblering af områderne skal understrege det enkelte landskabsrums identitet. Beplantningen af friarealerne skal samlet set fremstå med den størst mulige variation i beplantning, dog primært hjemmehørende arter.

### 9.4

Inden for delområde A.1 skal etableres søer til rensning og forsinkelse af regnvand, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Regnvandssøerne skal udformes og indpasses naturligt i terrænet og må ikke have karakter af tekniske anlæg. Regnvandssøerne skal have en variation i brinkernes hældning, dog med en maksimal hældning på 1:5 og udformes med permanent vandspejl og dimensioneres, således at der opnås optimal rensning af regnvandet.

### 9.5

I overgangen mellem boligområderne til den indre landskabskile skal plantes grupper med blomstrende buske med naturpræg som fx Sargents Æble (ikke klippede buske) så overgangen fremstår ensartet set fra den indre landskabskile.

*Eksempler på hjemmehørende arter:*

*Store træer (15-45 m):*

*Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.*

*Mindre træer (op til 15 m):*

*Hvidtjørn, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Vrietorn,*

*Buske:*

*Dunet gedeblad, Kvalkved, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.*

*Klatre- / slyngplanter:*

*Humle, Kaprifolie, Vedbend*



I dele af området kan slås stier og mindre arealer til boldspil, ophold og leg. Langs Sortemosevej skal det åbne kig samt øvrige udsigter, vist med markering på kortbilag 4 friholdes.

Arealerne omkring bassiner i området skal indrettes med aktiviteter i form af broer, trædesten o. lign., der knytter sig til vandet.

### Delområde A.2

9.6

Skoven er fredsskov og må ikke bebygges eller ændres. Der kan etableres trampestier fra bebyggelsen til og igennem skoven.

### Delområde A.3

9.7

Delområde A.3 skal fremstå som hhv. tørt overdrev på de højtliggende arealer og våd natureng omkring den eksisterende sø.

Som vist på kortbilag 5 skal der langs NEFF bygningen etableres en høj beplantning bestående af fx popler. Foran den høje beplantning plantes frugtræer som trækkes med ind i den grønne kile som danner sammenhæng mellem naboområdet Det nye Bløvstrød.

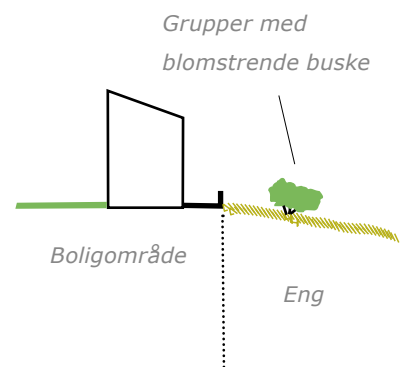
### Terrænregulering

9.8

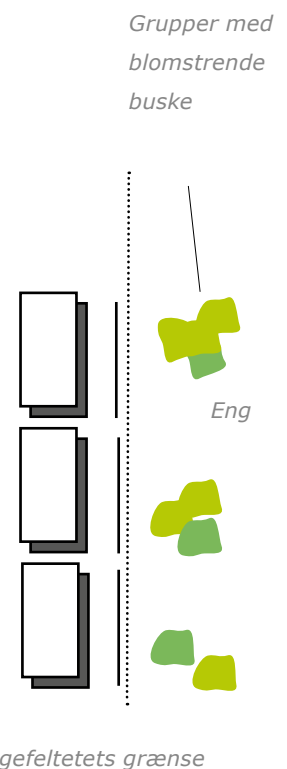
Veje, stier, anlæg og bebyggelser skal i videst muligt omfang tilpasses og understøtte det eksisterende terræn. I forbindelse med evt. terrænregulering skal terrænreguleringen ske med et landskabeligt udtryk, således at tekniske skråninger ikke forekommer.

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

PRINCIPSNIT



PRINCIPPLAN



## 9.9

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

## 9.10

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

## 9.11

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

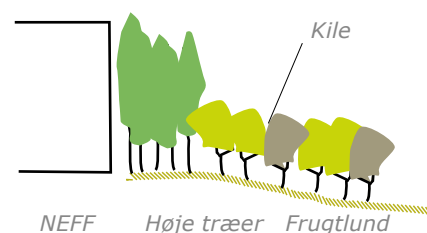
### Beplantningbælter og hegn

## 9.12

Parallelt med adgangsvejen A-A skal der mellem matr. 6y og adgangsvejen A-A etableres en træække med fx lind eller et levende hegn. Arealet til træækken skal have en bredde på mindst 2 m.

## 9.13

De private arealers afgrænsning mod den grønne kile skal være åben og naturlig, f.eks. med fritvoksende, lave buske. Der må ikke afskærmes med hække. Alternativt skal afskærmning af terrasser/gårdhaver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen, således at bebyggelsen tegner afgrænsningen mod det åbne land. (se principskitse og principplan på forrige side)



## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

### 10.1

Forud for tilladelse til ibrugtagning af ny bebyggelse skal der etableres de nødvendige vej- og stianlæg, parkerings- og opholdsarealer samt fællesarealer med tilhørende beplantning. Før områderne B1 og B2 kan ibrugtages skal sikres en ny vejtilslutning til Sortemosevej, jvf. § 5.3.

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

## **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

### 11.1

Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Efterhånden som området udvikles, skal der etableres grundejerforeninger for de enkelte delområder som underafdelinger til den fælles grundejerforening.

### 11.2

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

### 11.3

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

### 11.4

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

#### 11.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Allerød Kommune.

#### 11.6

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

#### 11.7

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

### **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

#### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-135 ophæves lokalplan lokalplan 117 for den del af lokalplanen som er omfattet af lokalplan 1-135.

### **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### 13.1

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

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

#### 13.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i

planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

### 13.3

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

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

### 13.4

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

### 13.5

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

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedttaget som forslag af Allerød Byråd, den 28. august 2014.

Jørgen Johansen  
borgmester

Morten Knudsen  
kommunaldirektør

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Byrådet vedtog den 30. april 2015 at igangsætte udarbejdelse af forslag til rammelokalplan for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej. Formålet med rammelokalplanen er at muliggøre ny bebyggelse i området og sikre en landskabsmæssig og arkitektonisk sammenhæng i området, som grundlag for efterfølgende udbud af de enkelte etaper.

Rammelokalplanen retter et særligt fokus på den overordnede sammenhæng og struktur i området, herunder:

- bebyggelsens placering og sammenhæng med de omgivende landskab,
- disponering af områdets vejadgang og stiforbindelser,
- placering og udformning af fælles grønne, rekreative arealer.

For at muliggøre en gennemførelse af de enkelte delområder, skal rammelokalplanen efterfølgende suppleres med detaillokalplaner/deklarationer. Detailplanlægningen af de enkelte delområder bør have som mål at:

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



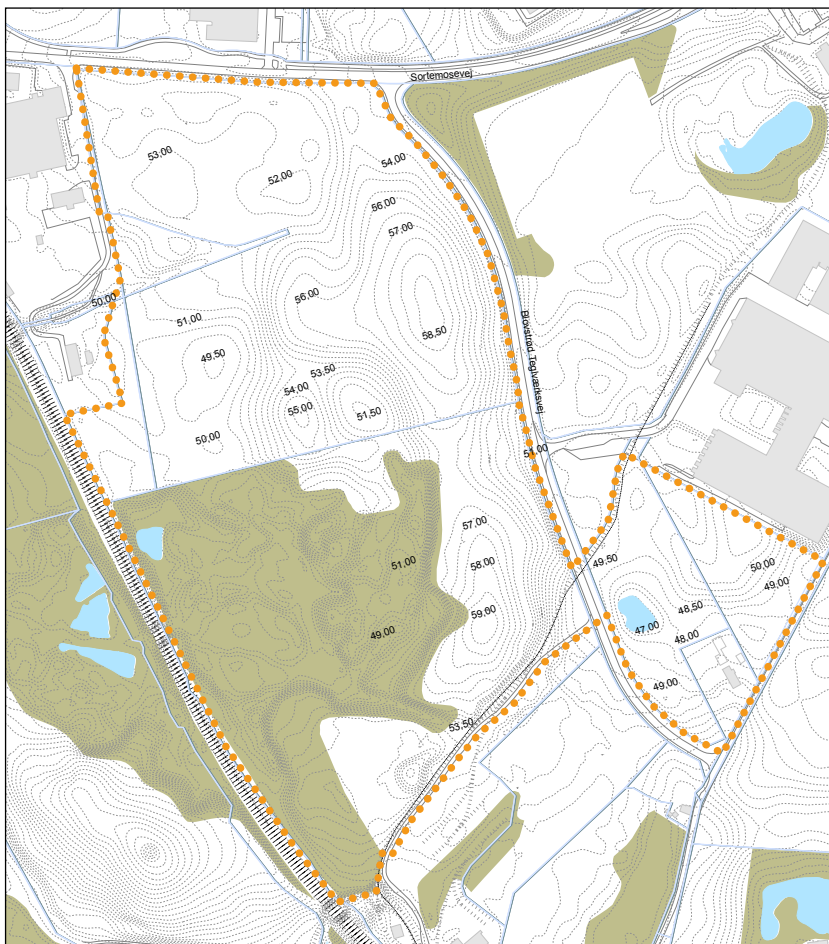
*Planstrategien for Allerød Kommune beskriver at "der ønskes en større tæthed i boligområderne i forbindelse med fremtidig byudvikling".*

*Lokalplan 135-1 åbner mulighed for at der kan bygges boligområder med en større tæthed end hvad der fx. ses i kommunens parcelhusområder. For at sikre rekreative værdier og landskabelige oplevelser i forbindelse med bebyggelsen fastlægger lokalplanen, at en væsentlig del af lokalplanens område skal udlægges som en grøn, naturpræget kile som alle bebyggelserne i Teglværkskvarteret vil have direkte adgang til.*

*Området set mod Sortemosevej*

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning, med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter. Herunder at understøtte et attraktivt samspil mellem områdets bebyggede områder og den indre sammenhængende landskabskile gennem området. Lokalplanen har også til formål at sikre et landskabsmæssigt samspil til det planlagte boligområde i Det Nye Bløvsstrød.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre gode forhold for bløde trafikanter, bl.a. gennem etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med bl.a. Allerød Station, den nye supercykelsti langs Sortemosevej, Bløvsstrød Skole og Det Nye Bløvsstrød.



*Det kuperede terræn, skovbrynet omkring Teglskoven og områdets landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af området, hvorfor bebyggelsen skal placeres og udformes så terræformerne understreges og de værdifulde landskabelige kig bevares.*

*Kort over lokalplanens område med kurver. Som det fremgår af kortet er landskabet kuperet, særligt mod Teglværksvej og inde i Teglskoven.*

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød, umiddelbart syd for Sortemosevej. Lokalplanområdet udgør ca. 22 ha og omfatter matr.nr. 5b, 5bc, 5p, 5q, 6a, 6bd, 6bc og 6bf, alle Blovstrød By, Blovstrød.

Hele området er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres en del af området svarende til ca. 15,8 ha til byzone.

## Lokalplanens afgrænsning og omgivelser

Lokalplanens område ligger ca. 1,5 km sydøst for Allerød bymidte og Allerød station.

Mindre end 1 km fra området ligger Blovstrød By. I Blovstrød ligger både kirke, skole, daginstitutioner, indkøbsfaciliteter samt Blovstrødhallen. Blovstrød Skole ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet. Mod nord grænser området op til Sortemosevej og Nye Allerødgård, med kig mod åbne marker og skovbryn. Mod nordøst afgrænses området af Teglværksvej og Blovstrødhallens idrætsbaner. Mod sydøst afgrænses området af virksomheden NEFF som i kraft af sin højde udgør en markant bebyggelse i området. Den del af lokalplanens område som støder op til NEFF's arealer ligger øst for Teglværksvej og har direkte forbindelse til Det Nye Blovstrød. Syd for lokalplanens område ligger Blovstrødbanen og mod øst ligger S-banen og naturområderne ved Allerød Sø og Kattehale Mose.



Området set mod NEFF lagerhotel.



Blovstrødbanen ligger langs lokalplanområdets sydlige kant.



Kort over lokalplanens område og dets nærmeste omgivelser



## Eksisterende forhold

### Områdets anvendelse

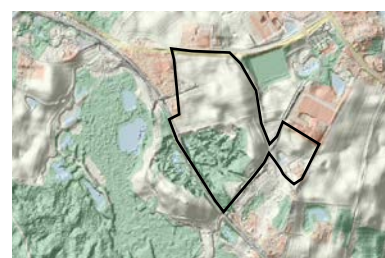
Området ligger i dag i landzone og anvendes primært til landbrug med åbne, dyrkede marker. Mod sydvest ligger skoven "Teglskoven" på 6 ha. De øvrige arealer ved overdrevet og arealet øst for Blovstrød Teglværksvej fremstår som naturområder med græs og spredt bevoksning. På Arealet øst for Blovstrød Teglværksvej ligger en enkelt privat beboelse ud til Øster Teglværksvej.

### Terræn og landskab

Terrænet er et bølget morænelandskab med bløde bakkestrøg. Der er store højdeforskellige i området. Inden for korte afstande kan terrænet variere med op til 10 meter. De åbne landbrugsarealer fremhæver landskabets varierede terræn og opleves og understreges særligt, hvor skovbrynet i sydvest rammer de åbne marker. Området er veldefineret, sammenhængende og med en klar afgrænsning til alle sider.

Terrænet er meget dramatisk i Teglskoven, hvor der tidligere har været gravet ler til de to teglværker der har ligget tæt på lokalplanområdet. Terrænet på overdrevet er ligeledes markant skrånende mod sydøst.

Af bevoksning i området ses mod sydvest løvskoven "Teglskoven". På overdrevsarealet er spredte grupper af birk og tjørn. Arealet øst for Blovstrød Teglværksvej fremstår som et naturområde med spredt beplantning af bl.a. tjørn og



*Højdemodel af lokalplanens område. Terrænet er særligt højt ud mod Blovstrød Teglværksvej.*

*Lokalplanområdet set fra skovbrynet mod Sortemosevej.*

*Foto: Planværkstedet*



eg, og omkring vådområderne findes mere tæt beplantning. Herudover findes enkelte træer og buske langs skel. Området opleves meget frodigt og grønt med de smukke skovklædte omgivelser mod syd og vest. Der er enkelte store træer langs Sortemosevej.

### Infrastruktur

Lokalplanområdet støder op til Sortemosevej som har både vej og cykelstiforbindelse til Allerød Station. Fra Sortemosevej er der adgang til Kongevejen, som er den gennemkørende færdselsåre i Blovstrød og en af hovedfærdselsårene i Nordsjælland. Års-døgntrafikken på Kongevejen er ca. 13000. Tilgængeligheden til lokalplanområdet er, grundet placeringen tæt på Allerød Station og Kongevejen, god for både bilister, cyklister og gående.

Den centrale strækning på Kongevejen gennem Blovstrød trafiksaneres i 2015. Herudover forventes i 2014 - 2016 etableret en ny supercykelsti, Allerød druten, som forbinder København med Allerød. Supercykelstien etableres langs Kongevejen og Sortemosevej til Allerød station, og herfra videre ad Banevang og Frederiksborgvej mod Hillerød. I lokalplanen er der reserveret areal til en cykelsti, som sikrer forbindelse fra området til den nye supercykelsti.

Fra lokalplanområdet er der sti forbindelse til bl.a. Allerød Sø og Kattehole Mose via stiforbindelser under jernbanen.

### Områdets historie

Området ligger tæt på Blovstrød som er en gammel kirkelandsby, der ligesom Lillerød har ligget omgivet af marker og skove. Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen af Blovstrød kan fortsat erkendes i området.

Syd for lokalplanområdet lå tidligere det forhenværende Blovstrød Teglværk, hvorfra tipvognstogene kørte ud fra og hentede ler til produktionen. I dag bruges de tilbageblevne bygninger fra teglværket til opbevaring af veterantog til Blovstrødbanen.

I Teglskoven findes også spor fra det tidligere teglværk, og en del af skovens område er udpeget som kulturmiljø.



Øverst: Teglværksskovens terræn er voldsomt kuperet og har skrænter i over 5 meters højde.

Nederst: Langs Teglværksvej er terrænet kuperet og har stejle skrænter ud mod vejen. Set fra regnvandsbassinet ved NEFF.



Øverst: Sortemosevej set mod Tømmerhandlen. Langs Sortemosevej ligger en dobbeltrettet cykelsti som fører ned til Allerød Station.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Rammelokalplanen udlægger området til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, herunder række-, kæde- og skrænthuse samt etageboliger i form af punkthuse. Lokalplanen åbner mulighed for at der kan placere et plejecenter, ældreboliger og/eller en institution i området.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 8 delområder.

Delområde A.1 og A.3 udlægges som offentligt tilgængeligt friareal til brug for rekreative formål, naturarealer samt tekniske anlæg så som regnvandsbassiner, forsyningsanlæg og lignende.

Delområde A.2 fastholdes som offentligt rekreativt naturområde i form af skov.

Delområde B.1 må anvendes til helårsboliger samt plejecenter, ældreboliger og daginstitution.

Delområde B.2 og B.3 og B4 må anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde B.5 må anvendes til helårsboliger i form af etageboliger i punkthuse samt til en daginstitution.

Med lokalplanens vedtagelse overgår alle delområder med undtagelse af Teglskoven i delområde A2 til byzone.



*Kort over lokalplanens område fra omkring år 1900. Det tidligere teglværk ses mod syd.*

*Teglskoven er en selvgroet skov i den gamle lergrav mellem de to nu nedlagte teglværker. Skoven ses på billedet fra arealerne ved Kattehale mose. Blovstrødbanens spor danner forbindelse mellem de to områder under S-banen.*

Delområde	Antal boliger	Boligtype	Maks. højde	Etager
<b>B1</b>	ca. 75	Række- kæde, dobbelt, gårdhavehuse	8,5 m Niveauplan	<b>2</b>
<b>B2</b>	ca. 115	Række- kæde, dobbelt, gårdhavehuse	8,5 m Niveauplan	<b>2</b>
<b>B3</b>	ca. 85	Række- kæde, dobbelt, gårdhavehuse	8,5 m Niveauplan	<b>2</b>
<b>B4</b>	ca. 55	Række- kæde, dobbelt, gårdhavehuse, stokbebyggelse	10 m Niveauplan	<b>2-3</b>
<b>B5</b>	ca. 45	Punkthuse	11 m Niveauplan	<b>2-3</b>

Skemaets boligantal bygger på en boligstørrelse svarende til ca. 110 - 120 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsens placering, udformning og ydre fremtræden

I for hvert af de fem delområder B1-B5 udlægger lokalplanen et byggefelt, som er identisk med delområdet. Rammelokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres inden for de angivne byggefelter, hvor også parkering, adgangsveje og interne friarealer skal etableres.

De enkelte boligbebyggelser skal udformes med udgangspunkt i det lokale terræn og integreres med det omgivende landskab. Derfor varierer den konkrete tæthed og antallet af boliger fra område til område. På skemaet nedenfor er angivet hvor mange boliger, hvilke boligtyper, maksimal bolighøjde og etageantal lokalplanen giver mulighed for inden for delområderne B1-B5.

Lokalplanområdet bebyggede delområder B1, B2, B3, B4 og B5 og friarealerne A1 og A3 har et samlet areal på ca. 15 ha og en bebyggelsesprocent på ca. 29, hvilket svarer til ca. 25 boliger pr ha.

Uden friarealerne har de bebyggede delområder et samlet areal på ca 9,3 ha og en bebyggelsesprocent på knap 50. Det svarer til 40 boliger pr ha. Bebyggelsesprocenten er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for den nordlige del af lokalplanområdet som er 50% for området som helhed.

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen i alle delområder skal udformes med afsæt i landskabets terræn og beplantning. Særligt hensyn skal tages til den grønne landskabskile som slynger sig gennem bebyggelsen. Mod denne kile skal bebyggelsen danne en klar kant mod landskabet.

Bebyggelsen i området skal udformes, så der opleves en arkitektonisk sammenhæng i de enkelte delområder og i området som helhed. Derfor fastlægger lokalplanen at bebyggelsens facader skal fremstå i træ eller i blank mur eller en kombination af disse.

På side 34 vises eksempler på forskellige bebyggelsestyper som kan være til inspiration i forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner/dekklamationer for de enkelte delområder.

### **Vej, sti og parkering**

Teglværkskvarteret vejbetjenes fra hhv. Sortemosevej og Blovstrød Teglværksvej.

Lokalplanen fastlægger de vestlige delområders (B1, B2) vejadgang via en ny vej, som udlægges langs skellet ind mod Lyngby Tømmerhandel. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at der i forbindelse med denne nye adgangsvej etableres en ny vejtilslutning til Sortemosevej. Lokalplanen udpeger tilkoblingspunkter til områdets øvrige delområder (B3, B4 og B5) fra Blovstrød Teglværksvej.

For at sikre god adgang for bløde trafikanter fastlægger lokalplanen et udlæg til en cykelstiforbindelse langs med Blovstrød Teglværksvej og gennem den grønne landskabskile som løber gennem området. Cykelstierne skal kobles til den fremtidige supercykesti langs Sortemosevej og til det fremtidige stiforløb i Det Nye Blovstrød. Herudover kan de enkelte delområder etablere mindre naturstier til og fra den overordnede stiforbindelse.

I græsrabatterne langs den nye vej fastlægger lokalplanen, at der skal etableres regnvandsbede/-render til opsamling af overfladevand og plantes træer.

Lokalplanen fastsætter at interne boligveje i de enkelte delområder skal anlægges som opholds-/legeområder.

### **Ubebyggede arealer**

Lokalplanen udlægger en grøn, naturpræget kile gennem området (A1 og A3). Kilen udlægges som offentligt tilgængeligt rekreativt friareal for hele bebyggelsen. Kilen har forbindelse til den grønne kile i Det Nye Bløvstrød og de åbne marker øst for Nye Allerødgård. Lokalplanen fastsætter, at den grønne kile skal fremstå som naturområde med engkarakter. Kilen ligger i områdets lavning, og lokalplanen fastlægger at der kan etableres regnvandssøer i kilen.

I den østlige del af kilen fastlægger lokalplanen at der skal plantes høje træer og frugttræer for at skærme mod NEFF's lagerbygning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer Teglskoven som skov og offentligt rekreativt område.



## Eksempler på bebyggelsestyper

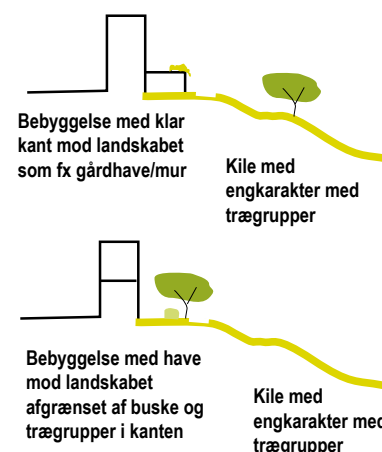
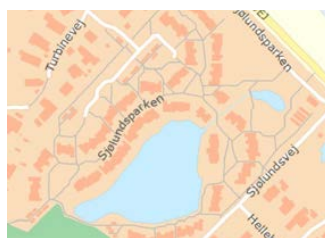
De fem byggefelter er placeret i forskellige landskabelige sammenhænge, hvorfor kvaliteten og byggemulighederne varierer fra område til område. De enkelte boligbebyggelser skal udformes med udgangspunkt i det lokale terræn og integreres med det omgivende landskab. Fx. ligger delområde B3 højt i terrænet, og vil kunne ses tydeligt fra mange sider, ikke mindst fra den indre grønne landskabskile. Derfor er det vigtigt at både denne og de øvrige bebyggelser danner en klar og flot kant mod det omgivende landskab. I lokalplanen åbnes mulighed for forskellige boligtyper som på hver deres måde kan give et godt samspil mellem landskab og bebyggelse. Herunder vises referencer på nogle af disse bebyggelsestyper

og deres kvalitet i forhold til mødet mellem landskab og bebyggelse.

### Referencer

#### Kædehuse / gårdhavehuse

Denne type bebyggelse har typisk en skarp afgrænset kant mod landskabet. Fredensborghusene og Sjølundsparken er eksempler på denne type bebyggelser. Bebyggelsens styrke er at de fremstår med et ensartet udtryk ud mod landskabet, enten ved at facaden eller en mur danner overgangen mellem bebyggelsen og det omgivende landskab. Mod den grønne kile eller hvor bebyggelsen ligger højt, er denne type bebyggelse

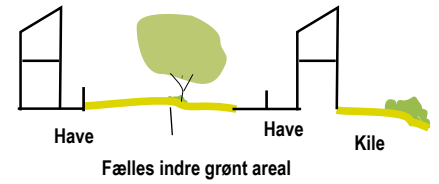


*Fredensborghusene, Fredensborg: Gårdhavehusene, alle i 1 etage, ligger med en klar kant mod landskabet, som går helt op til bebyggelsen.*

*Sjølundsparken, Hellebæk: Rækkehusene i 2-2½ etager ligger langs bugtede stier og pladser omkring en sø. Mod stierne har husene små haver, som alle er afgrænset af en sort trævæg med beplantning.*

### Rækkehuse, dobbelthuse og stokbebyggelser

Rækkehuse og dobbelthuse kan skabe variation i bebyggelsen. Imellem bebyggelsen ligger ofte fællesarealer, fx i form af boldbaner og lign. Disse bebyggelser kan være gode til at skabe indre stræder og små torve og grønne områder.



### Skyttemosen, Allerød

Eksempel på en sammenhængende bebyggelse med store, plejede grønne arealer mellem husene.

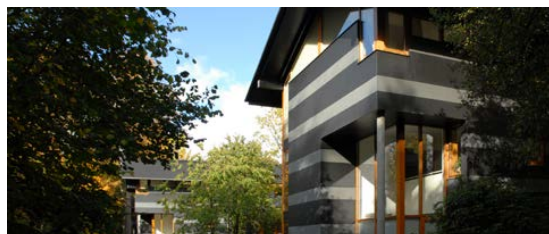
### Stokbebyggelser

Husene ligger ved siden af hinanden med landskabet helt op til bebyggelsen. Ofte skærer bygningerne sig gennem terrænet på tværs af højdekurverne. Eksempler herpå er Dianas Have og Søhusene. Imellem husene er grønne kiler, hvor der kan plantes grupper af fx frugttræer som trækkes ind mellem husrækkerne. Disse typer er velegnede til områder med markant terræn eller hvor der ønskes kig fra bebyggelsen til landskabet.



### Søhusene, Birkerød:

Stokbebyggelse i 2 etager hvor træer og landskab er trukket ind mellem husene og hvor små terrasser udgør det private opholdsareal



### Dianas Have, Hørsholm:

Stokbebyggelse i 2-3 etager, hvor træer og landskab er trukket ind mellem husene



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

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

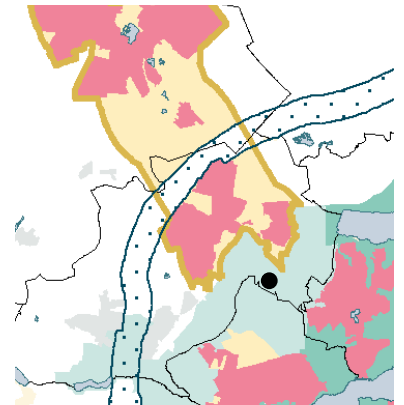
Lillerød og Blovstrød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart sydøst for Blovstrød inden for byfingeren. Teglskoven i områdets sydlige del er en del af den ydre grønne kile, som skal friholdes for bebyggelse og forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse,

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

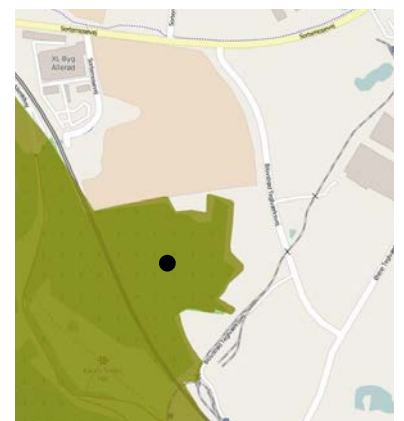
Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelser, idet området etableres i sammenhæng med Blovstrød By og medvirker til at skabe en klar grænse mellem by og land.

### Allerød Kommuneplan

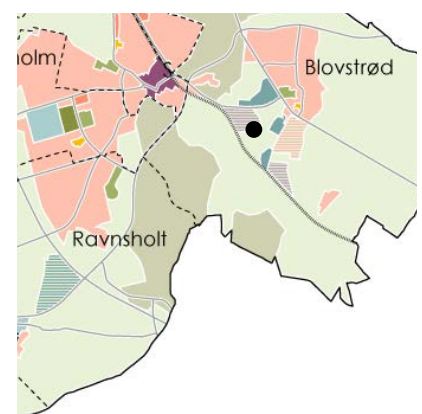
I Kommuneplan 2013 er den nordlige del af lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone, nyt område til blandet bolig og erhverv.



Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød.



Teglskoven er en del af fingerplanens ydre grønne kile.



## Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne **BL.BE.02** og **BL.R.01**.

**BL.R.01** må kun anvendes til rekreative og kulturhistoriske formål, som idrætsanlæg og -haller, veteranjernbane, værksteder og museum, restaurant/café samt naturområder med mulighed for rekreativ udnyttelse.

Der må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig i forbindelse med områdets drift og anvendelse, og ny bebyggelse må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Bebyggelse i området må max. være 8,5 m.

Landskabelige kvaliteter, beplantning, vådområder, terrænformer mv. skal i videst muligt omfang bevares. Det skal yderligere tilstræbes, at naturværdier genoprettes i området. Blovstrødbanen skal bevares. Evt. ny bebyggelse ved Blovstrød Teglværk skal tilpasses de kulturhistoriske værdier.

**BL.B.02** må anvendes til blandet bolig og erhverv. Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv og/eller helårsboligformål i form af blandet boligbebyggelse.

Bebyggelse må opføres i en maks. højde på 11 m og med en maks. bebyggelsesprocent på 50 for området under et, og skal udformes ud fra bæredygtige principper og med varierende højde og tæthed.

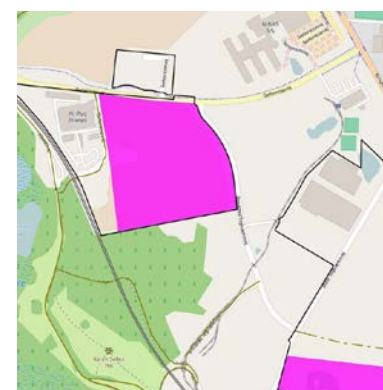
Der skal ved planlægning tages højde for landskabelige værdier, eksempelvis må terrænet ikke sløres af bebyggelse. Ny bebyggelse skal skabe en klar grænse mod det åbne land.

Løsninger for overfladevand bør generelt indgå som gevinst for omgivelserne ved etablering af eksempelvis regnbede, søer, åbne vandrender m.v. Der skal reserveres plads til evt. nødvendige anlæg til forsinkelse, rensning og afledning af regnvand. Bortledning af overfladevand skal dog generelt søges begrænset mest muligt ved at minimere det befæstede



Planstrategi 2011

Lokalplanens område (markeret med rød prik) ligger inden for byudviklings"trekløveren" som er vedtaget i Planstrategi 2011.



Kommuneplan 2013. Den nordlige del af lokal-planområdet er udlagt til blåzone, nyt område for blandet



Kommuneplanens rammeområder

areal og åbne mulighed for permeable belægninger og grønne arealer. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

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

Rammelokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser idet der i en del af område BL.R.01. gives mulighed for at en del af området kan anvendes til boligbebyggelse og daginstitution, at bebyggelse kan opføres i en større højde end 8,5 m og at området delvis overføres til byzone.

Der er udarbejdet tillæg til kommuneplan 2013 i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

### **Eksisterende lokalplaner**

En del af lokalplanens område er omfattet af lokalplan 117. Lokalplan 117 aflyses med vedtagelse af lokalplan 1-135.

### **Allerød Spildevandsplan**

I følge Tillæg nr. 1 til Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 har Lillerød Renseanlæg kapacitet til at modtage spildevand fra området "Sortemosevej Syd", svarende til lokalplanområdets nordlige del, der i Kommuneplan 2013 er udlagt til byudvikling. Der skal udarbejdes et tillæg til kommunens spildevandsplan, der indlemmer hele lokalplanens område i det kloakerede opland. Ved yderligere udbygninger inden for Lillerød Renseanlægs område vil Allerød Kommune i samarbejde med Forsyningen Allerød Rudersdal A/S undersøge forskellige løsningsmuligheder for at sikre, at renseanlæggets kapacitet ikke overskrides.

Den nordlige del af lokalplanens område udlægges til separat-kloakeret opland, hvor spildevand ledes til rensningsanlæg og tagvand nedsives lokalt. I henhold til tillægget skal tagvand nedsives via faskiner el. lign. og vejvand ledes via bassin til recipient.

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

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

### **Naturbeskyttelse**

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

Allerød Sø området der er beliggende langs områdets sydvestlige afgrænsning er udpeget som overdrev og sø iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

I lokalplanområdets sydlige del er et område udpeget som overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af overdrevet kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven.

Der er 3 søer inden for lokalplanområdet der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Ændring af tilstanden af søerne kræver dispensation efter naturbeskyttelsesloven. På overdrevet er registreret markfirben bilag IV art.

Yngle- og rastepladser for bilag IV-arter må ikke forringes eller beskadiges i henhold til Habitatdirektivet. De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.

Centralt i lokalplanområdet udlægges en indre sammenhængende landskabskile, som skal fremstå som henholdsvis fugtige lavninger med småsøer og tørt overdrev, der plejes med afgræsning eller høslæt. Overfladevand fra de nye boligområder ledes til recipient.

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

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

### **Jordforureningsloven**

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret forurenede arealer.

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

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

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer. Området er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning.

Det vurderes, at byudvikling i Teglværkskvarteret kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området. I de efterfølgende lokalplaner for lokalplanens delområder skal Allerød Kommune udarbejde redegørelse for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser.

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

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

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

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

## Museumsloven

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

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

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

## Landbrugspligt

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

## Miljøbeskyttelse (støj)

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

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

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

- Sortemosevej afkaster vejtrafikstøj, der berører de nordligste arealer af lokalplanområdet.
- De vestlige arealer er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder for S-banen.
- NEFF Lagerhotel A/S, som er beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdet, afkaster virksomhedsstøj, der dog ikke berører lokalplanområdet.

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



## MILJØVURDERING

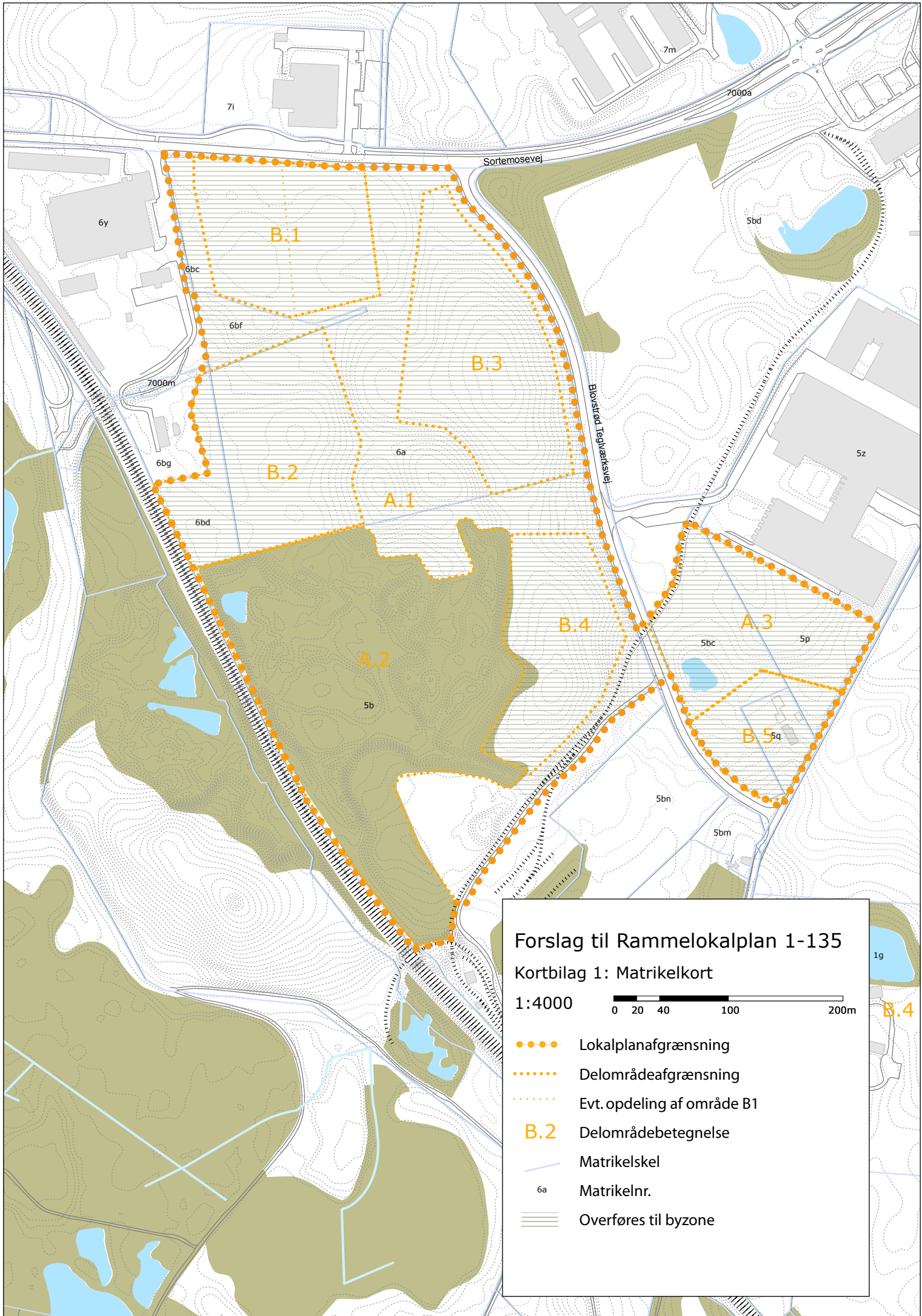
Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter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

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

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

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

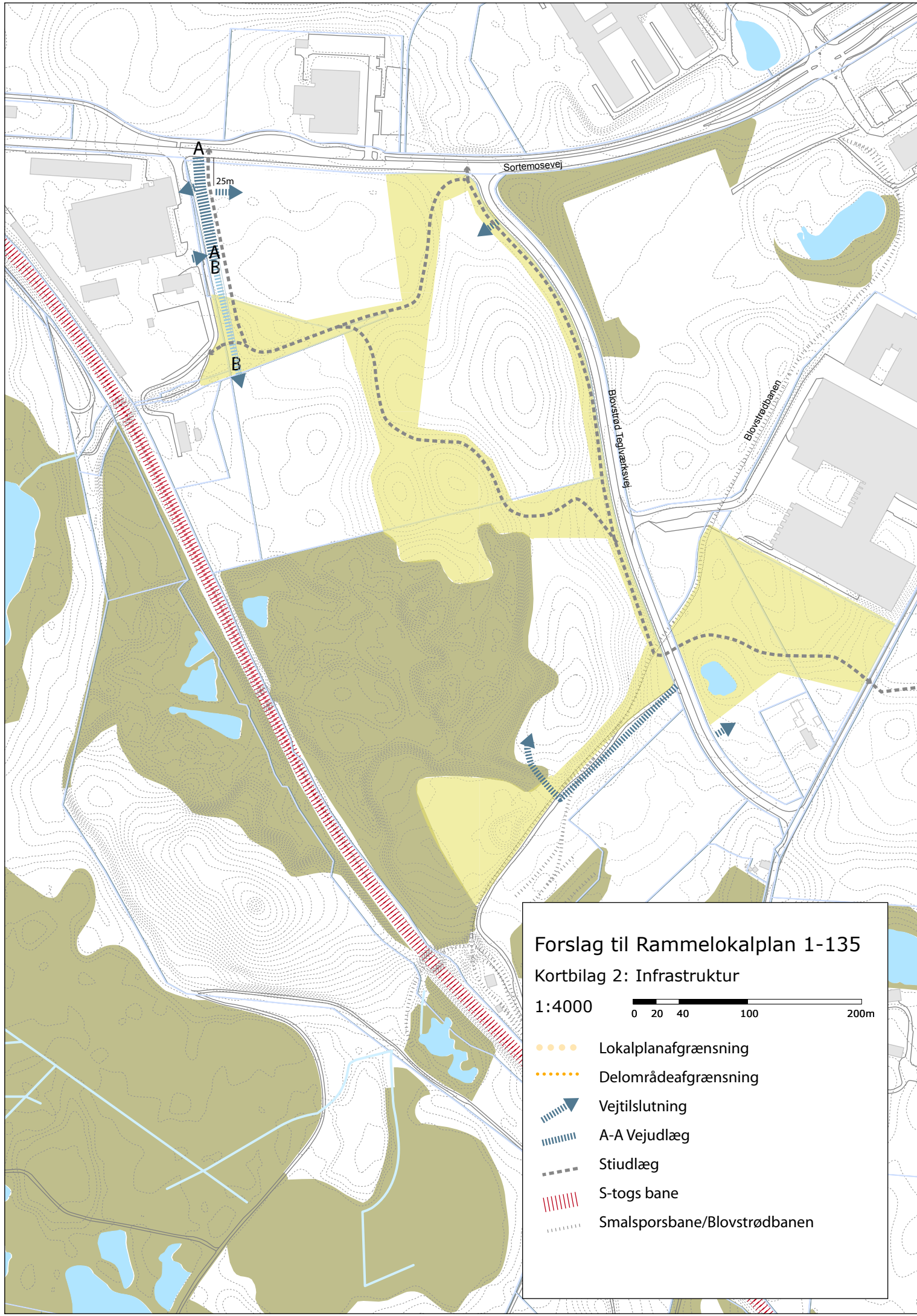
Miljørapporten er udarbejdet som selvstændigt dokument, der følger lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.



**Forslag til Rammelokalplan 1-135**  
**Kortbilag 1: Matrikelkort**  
 1:4000

0 20 40 100 200m

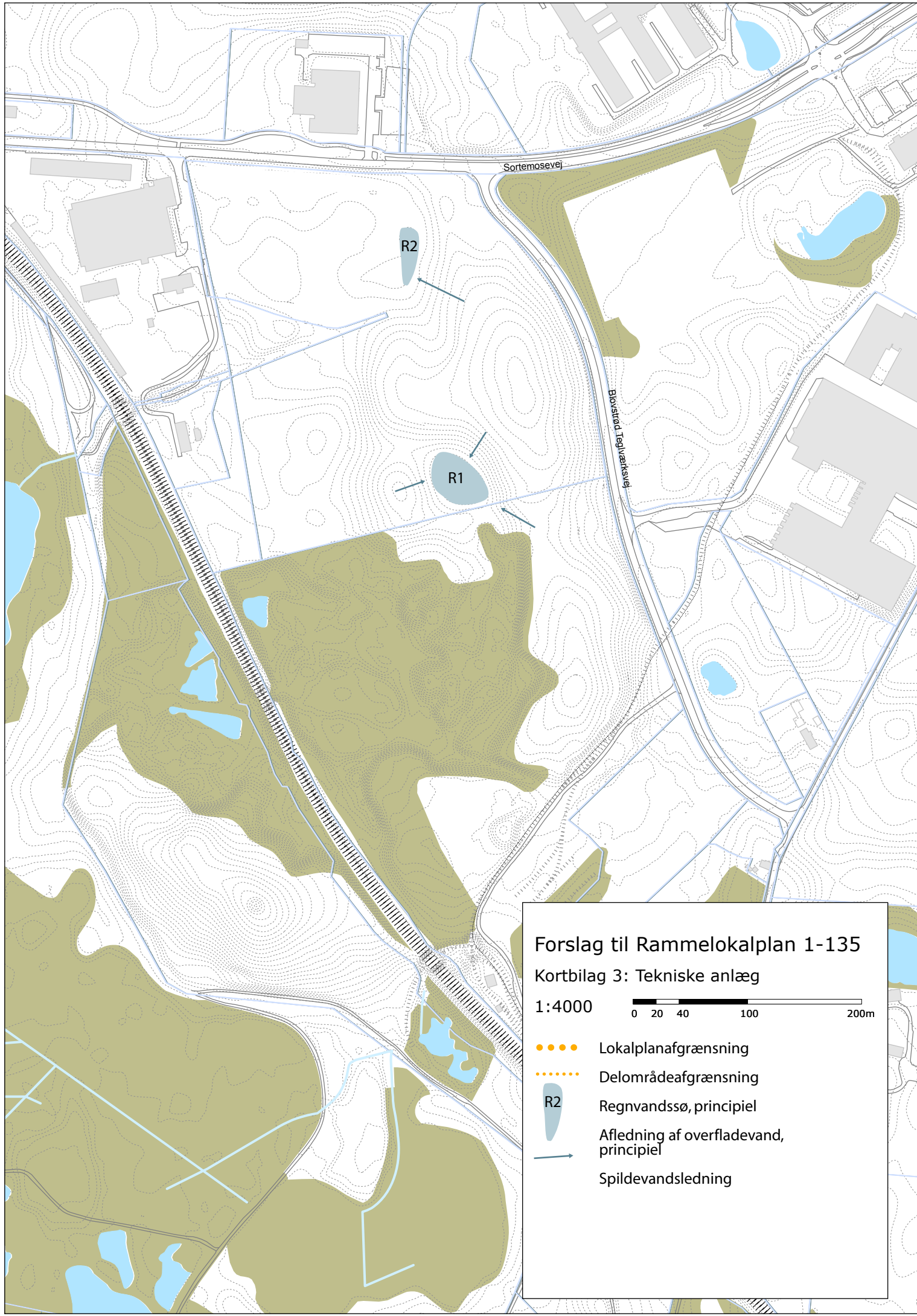
- Lokalplanafgrensning
- ⋯⋯⋯ Delområdeafgrensning
- ⋯⋯⋯ Evt. opdeling af område B1
- B.2** Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6a Matrikelnr.
- ≡≡≡ Overføres til byzone



**Forslag til Rammelokalplan 1-135**  
**Kortbilag 2: Infrastruktur**  
 1:4000

0 20 40 100 200m

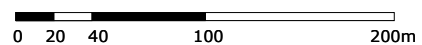
- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning
- ▲▲▲▲ Vejtilslutning
- ▲▲▲▲ A-A Vejudlæg
- Stielæg
- ||||| S-togs bane
- ..... Smalsporsbane/Bløvsrødbanen



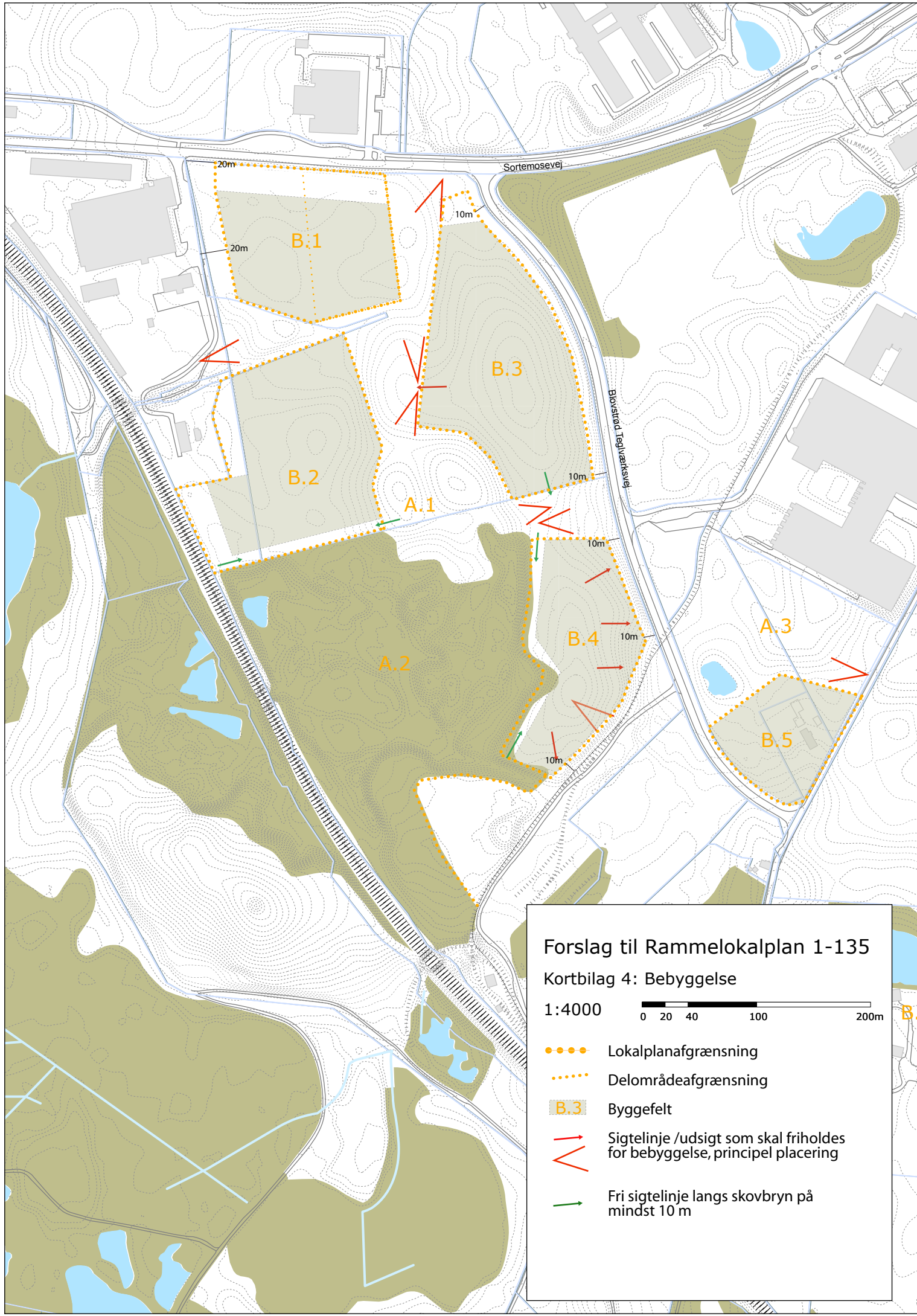
### Forslag til Rammelokalplan 1-135

#### Kortbilag 3: Tekniske anlæg

1:4000



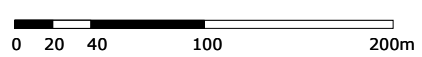
- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgræsning
- R2 Regnvandssø, principiel
- Afledning af overfladevand, principiel
- Spildevandsledning



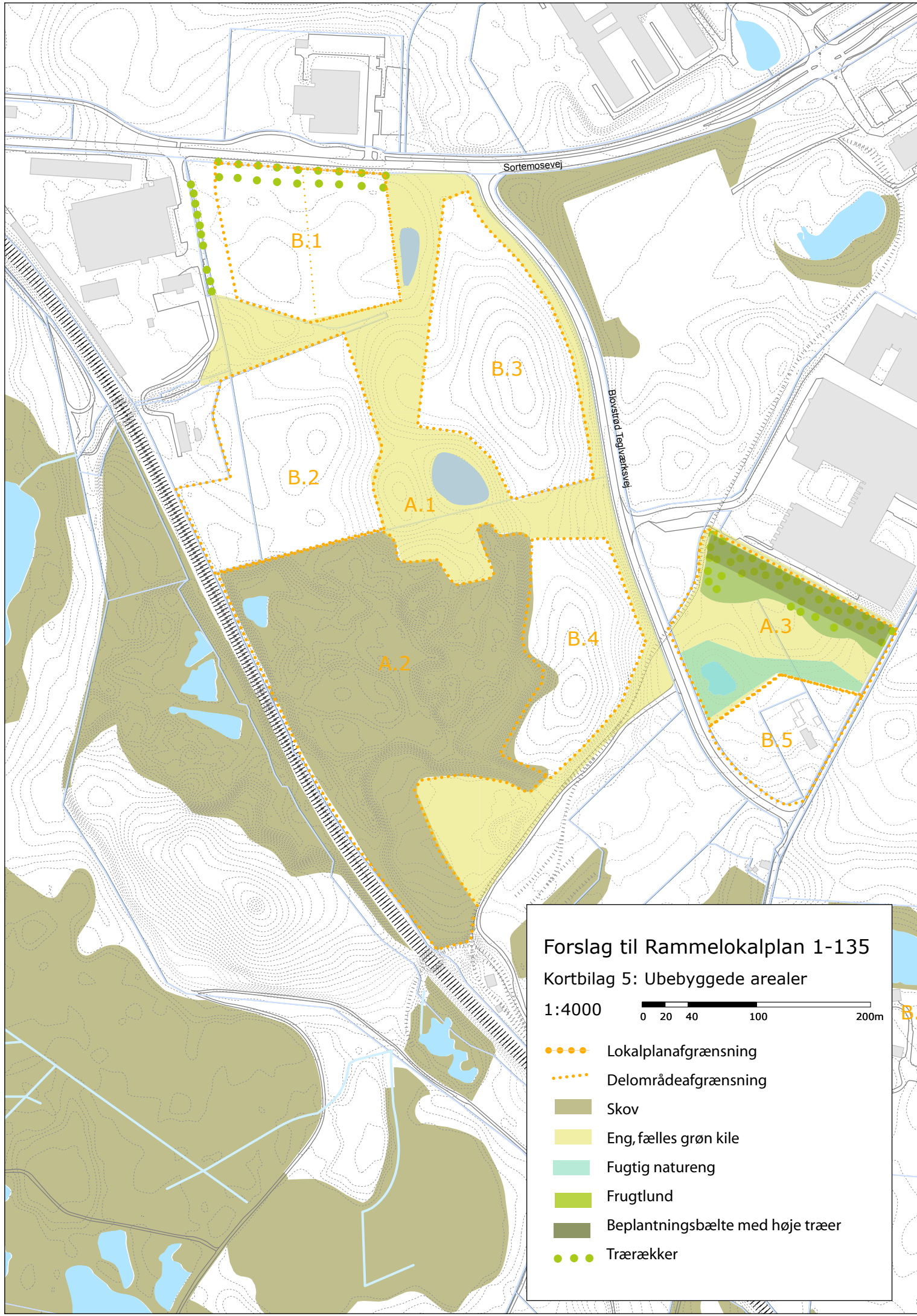
**Forslag til Rammelokalplan 1-135**

**Kortbilag 4: Bebyggelse**

1:4000



- Lokalplanafgrensning
- ⋯⋯⋯ Delområdeafgrensning
- B.3 Byggefelt
- Sigtelinje /udsigt som skal friholdes for bebyggelse, principel placering
- Fri sigtelinje langs skovbryn på mindst 10 m



**Forslag til Rammelokalplan 1-135**

**Kortbilag 5: Ubebyggede arealer**

1:4000 0 20 40 100 200m

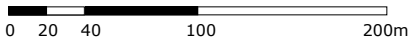
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområdeafgrensning
-  Skov
-  Eng, fælles grøn kile
-  Fugtig natureng
-  Frugtlund
-  Beplantningsbælte med høje træer
-  Trærækker



Forslag til Rammelokalplan 1-135

Illustrationsplan

1:4000



## **Bilag: 9.2. Miljøvurdering**

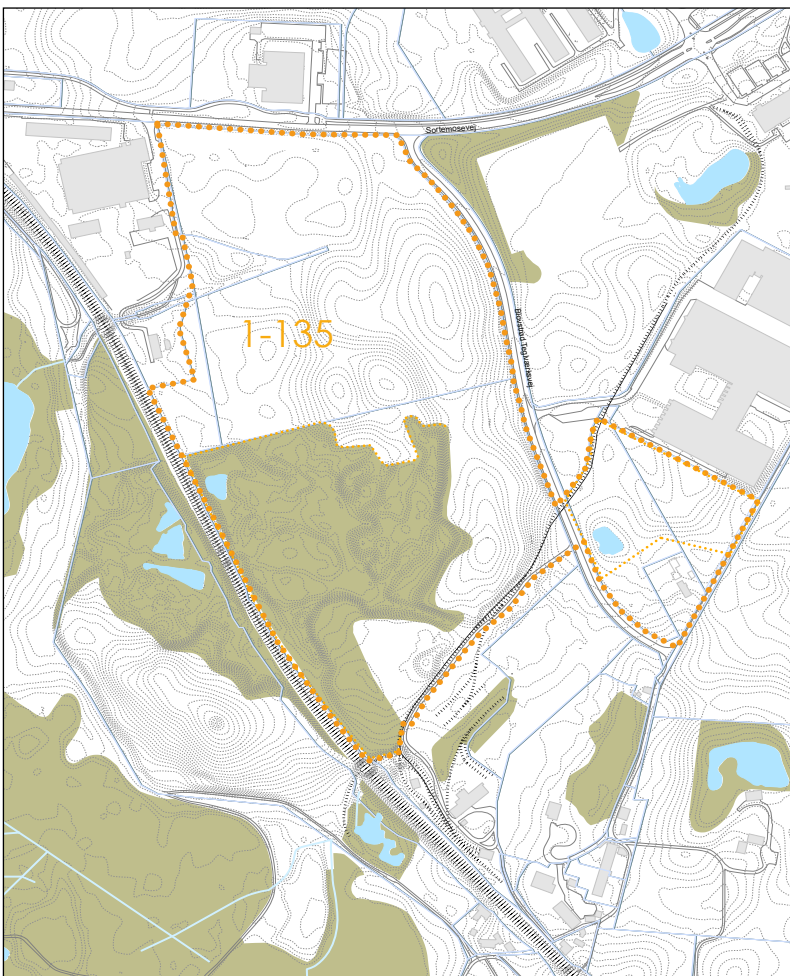
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60741/15





## MILJØVURDERING

Rammelokalplan 1-135, Teglværkskvarteret  
syd for sortemosevej



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>1. INDLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Rapportens opbygning	4
<b>2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ</b>	<b>5</b>
<b>3. BAGGRUND</b>	<b>7</b>
3.1 Historik	7
3.2 Lokalplanens formål og indhold	8
3.3 Forhold til anden planlægning	10
<b>4. METODE</b>	<b>11</b>
4.1 Afgrænsning af miljøvurderingen	11
4.2 Alternativer	12
<b>5. LANDSKAB</b>	<b>12</b>
5.1 Regulerende lovgivning	12
5.2 Relevante miljømål	12
5.3 Metode/Grundlag	12
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	13
5.5 Miljøvurdering	14
5.6 Alternativer	14
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	14
<b>6. BIOLOGI</b>	<b>15</b>
6.1 Regulerende lovgivning	15
6.2 Relevante miljømål	15
6.3 Metode/Grundlag	15
6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	15
6.5 Miljøvurdering	17
6.6 Alternativer	18
6.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	18
<b>7. TRAFIK</b>	<b>18</b>
7.1 Regulerende lovgivning	18
7.2 Relevante miljømål	18
7.3 Metode/Grundlag	19
7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	19
7.5 Miljøvurdering	19
7.6 Alternativer	20
7.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	20
<b>8. STØJ</b>	<b>20</b>
8.1 Regulerende lovgivning	20
8.2 Relevante miljømål	20
8.3 Metode/Grundlag	20
8.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	20
8.5 Miljøvurdering	22
8.6 Alternativer	22
8.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	22

<b>9. KULTURARV</b>	<b>23</b>
9.1 Regulerende lovgivning	23
9.2 Relevante miljømål	23
9.3 Metode/Grundlag	24
9.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	24
9.5 Miljøvurdering	25
9.6 Alternativer	25
9.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	25
<b>10. CO<sub>2</sub>-UDLEDNING</b>	<b>25</b>
5.1 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	25
5.2 Miljøvurdering	26
5.3 Alternativer	26
5.4 Afværgeforanstaltninger og overvågning	26
<b>11. REFERENCER</b>	<b>26</b>
<b>BILAG 1: SCOPING</b>	<b>27</b>

# 1. INDLEDNING

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

## 1.1 LOVGRUNDLAG

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

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

Det er planmyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt en plan er omfattet af § 3, jf. lovens § 4. Allerød Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af Rammelokalplan 1-135 for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej i henhold til § 3, stk.1.

## 1.2 RAPPORTENS OPBYGNING

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

- Landskab
- Biologi
- Trafik
- Støj
- Kulturarv
- CO<sub>2</sub>-udledning

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

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

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

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

## 2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ

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

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

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye boliger.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til de væsentlige miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping, og som er beskrevet i det følgende:

### LANDSKAB

De overordnede landskabstræk, terrænet, udsigterne til bl.a. skovbrynet mod syd og nord, og sammenhæng med naboområdernes grønne områder er sikret ved en velovervejet bearbejdning af planens bebyggelsesstruktur, udformning af den sammenhængende grønne landskabskile og bebyggelsens indpasning i terrænet. Det vurderes, at udbygning af området vil kunne medvirke til en tydelig afgrænsning og sammenhæng i mellem områdets byområder. Den grønne kile gennem lokalplanområdet vil skabe både fysisk og visuel sammenhæng til Teglskoven. Herudover vil den grønne kile skabe en rekreativ sammenhæng fra Teglværkskvarteret til det planlagte byudviklingsområde i Det Nye Bløvsstrød.

### BIOLOGI

Naturarealer såsom Teglskoven og en grøn kile gennem lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og indgår i de nye boligområder som grønne elementer og som en del af en sammenhængende grøn struktur mellem Sortemosen, området ved Allerød Sø og videre helt til Høvelte Øvelsesterræn. Den grønne kile etableres på områder, der i dag er i landbrugsmæssig drift, disse områder vurderes at blive mere artsrige end i dag, og dermed påvirke miljøet i positiv retning. Der er i området et udpeget § 3 overdrev, hvor der er registreret markfirben (Bilag IV art), ved etablering af bebyggelse på dette område vil overdrevet forsvinde, hvilket vil være en væsentlig påvirkning af plante og dyrelivet i området. Der skal foretages en vurdering af overdrevsarealet.

### TRAFIK

Etablering af Teglværkskvarteret vil medføre en øget lokal trafikbelastning i området. Det vurderes at Sortemosevej har kapacitet til at rumme trafikforøgelsen. I lokalplanen forudsættes at der etableres nyt kryds som kobler området til Sortemosevej. Dette kryds vurderes at kunne give en reguleret adgang til området og Lyngby Tømmerhandel.

For at sikre god adgang for bløde trafikanter fastlægger lokalplanen et udlæg til en cykelstiforbindelse langs med Bløvsstrød Teglværksvej og gennem den grønne landskabskile. Cykelstierne skal kobles til den fremtidige supercykelsti langs Sortemosevej og til det fremtidige stiforløb i Det Nye Bløvsstrød. Herudover kan de enkelte delområder etablere mindre naturstier til og fra de overordnede stiforbindelser. De nye stier i området vil betyde bedre og mere sikker fremkommelighed i området for bløde trafikanter.

## **STØJ**

Ved etablering af nye boliger og rekreative arealer i området skal der tages højde for de støjkonsekvenszoner, der afkastes fra Sortemosevej, S-banen og nabovirksomheden NEFF.

Lokalplanen stiller krav til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

## **KULTURARV**

Planerne for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej skal understøtte området kulturhistoriske fortællinger. De kulturhistoriske spor bevares og tydeliggøres så vidt muligt i planlægningen af Teglværkskvarteret, fx ved anlæg af stier på de oprindelige tipvognsspor og tunnelerne under jernbanen. Fortællingen om Allerøds tidligere teglværks- og træindustri formidles desuden gennem rammelokalplanens krav om bygningsfacader i træ og tegl.

## **CO<sub>2</sub>-UDLEDNING**

Påvirkningen søges begrænset. For at gøre det fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og internt i området udlægges cykelruter i området, der kobler til Allerød Station og til den planlagte supercykelsti langs Sortemosevej og Kongevejen.

## **KONKLUSION**

I rammelokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der enten kan begrænse, opveje eller forbedre miljøindvirkningen.

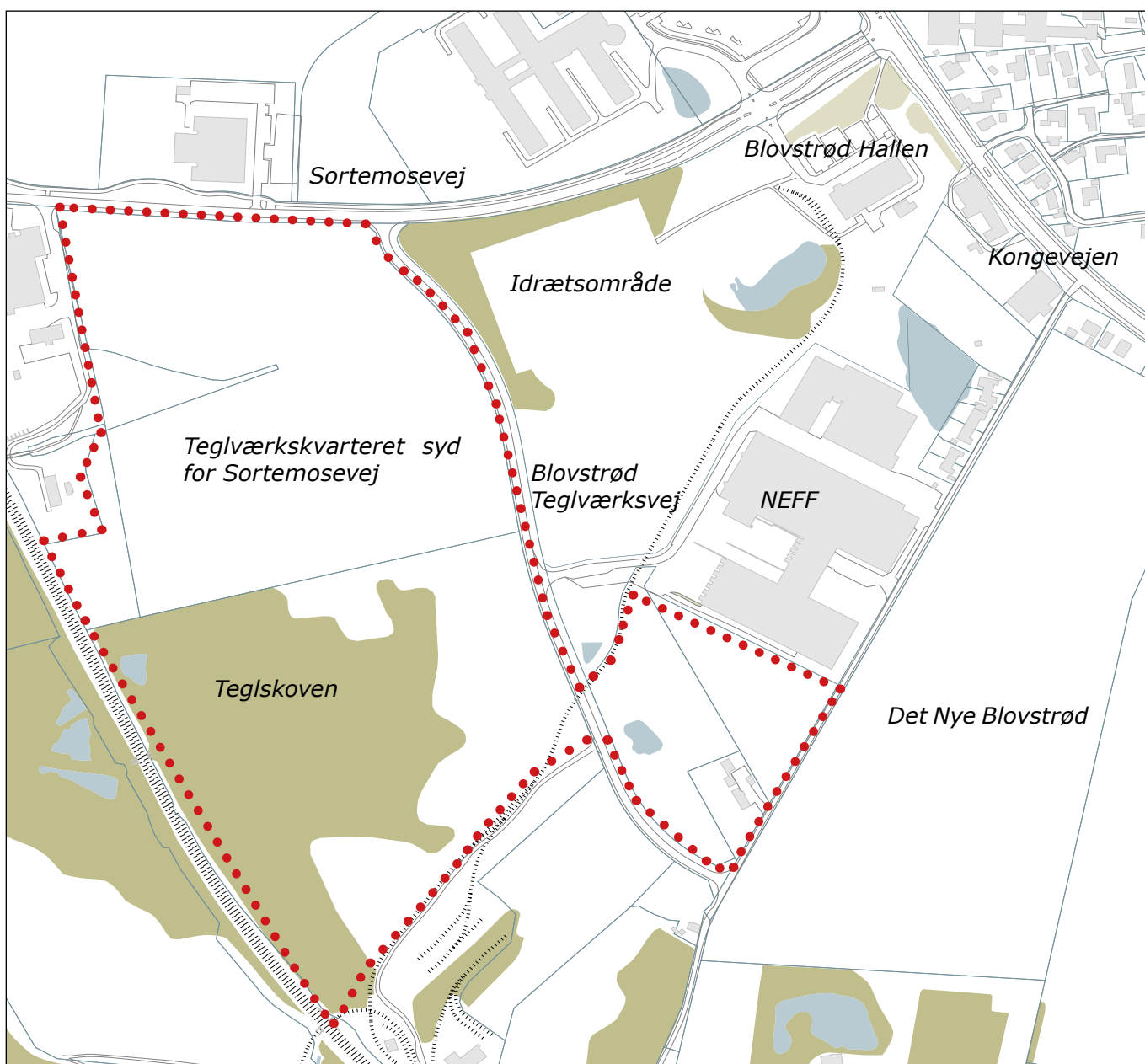
Samlet set vurderes rammelokalplanen i den nordlige del af lokalplanområdet kan gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger. For den sydlige del af lokalplanområdet bør foretages vurderinger af det udpegede § 3 overdrev, inden der eventuelt gives dispensation i helhold til Naturbeskyttelsesloven. Etablering af Teglværkskvarteret vil medføre en øget lokal trafikbelastning i området, men vil forbedre adgang og sammenhæng for bløde trafikanter.

## 3. BAGGRUND

### 3.1 HISTORIK

Byrådet vedtog den 30. april 2015 at igangsætte udarbejdelse af forslag til rammelokalplan for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej, med det formål at sikre en strukturel og arkitektonisk sammenhæng i området, som kan danne grundlag for et efterfølgende udbud af de enkelte enklaver.

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



Lokalplanområdet.

### 3.2 LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Rammelokalplan 1-135 for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej har til formål at overføre en del af lokalplanområdet til byzone og muliggøre ny bebyggelse i området og sikre en landskabsmæssig og arkitektonisk sammenhæng i området, som grundlag for efterfølgende udbud af de enkelte enklaver.

I forhold til udviklingen af Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej retter rammelokalplanen et særligt fokus på den overordnede sammenhæng og struktur i området, herunder:

- sammenhæng med de værdifulde naturomgivelser,
- hensynet til de landskabelige værdier,
- disponering af områdets vejadgang og stiforbindelser,
- placering og udformning af grønne, rekreative arealer.

Det er lokalplanens formål at fastlægge de overordnede principper for infrastruktur, bebyggelsesstruktur og landskabets udformning. Dette med afsæt i områdets særlige landskabelige værdier og kvaliteter. Herunder at understøtte et attraktivt samspil mellem områdets bebyggede områder og en indre sammenhængende landskabskile gennem området. Lokalplanen har også til formål at sikre et landskabsmæssigt samspil til det planlagte boligområde i Det Nye Blovstrød.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre gode forhold for bløde trafikanter, bl.a. gennem etablering af stisystemer, som forbinder boligbebyggelsen med bl.a. Allerød Station, den nye supercykelsti langs Sortemosevej, Blovstrød Skole og Det Nye Blovstrød.

Rammelokalplanen inddeler området i 8 delområder som vist på nedenstående kort.





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

Landskabskilen (delområde A.1 og A3) er Teglværkskvarterets fælles indre landskab til rekreative formål og aktivitet på tværs af boliggrupperne. Her er rum for fællesfaciliteter, udsigter, stiforbindelser og leg. Området binder Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej sammen med Det nye Bløvsstrød og landskabet omkring - både fysisk og som fortælling.

Landskabet i området er overvejende en åben bølget landbrugsflade. Der er store terrænforskelle inden for området. Længere mod syd løber en slugt ind i området omgivet af et højereliggende terræn. Der er mange værdifulde kig og markante skovkanter i området og Ny Allerødgård ligger synlig fra store dele af området.

Delområde A.2 "Teglskoven" må kun anvendes som offentligt friareal til brug for rekreative formål og naturarealer. Skoven fremstår med overvejende løvtræer i et meget varieret og markant terræn. Områdets terræn er skabt ved at der tidligere er blevet gravet ler til de teglværkerne der lå i området.

Delområde B.1 må anvendes til fx helårsboliger i form af blandet boligbebyggelse og/eller plejecenter og/eller ældreboliger og/eller institution. Inden for delområde B.1 kan etableres ca. 75 boliger i form af række- og kædehuse i to etager med en maks. højde på 8,5 m.

Delområde B.2 og B.3 må kun anvendes til helårsboliger i form af blandet boligbebyggelse. Inden for delområde B.2 kan etableres ca. 115 boliger i form af række- og kædehuse med en maks. højde på 8,5 m. Inden for B.3 kan etableres ca. 85 boliger i form af række- og kædehuse med en maks. højde på 8,5 m.

Delområde B.4 må kun anvendes til helårsboliger i form af blandet boligbebyggelse. Inden for delområderne B.4 kan etableres ca. 55 boliger i form af punkt- eller skrænthuse i 3 etager med en maks. højde på 11 m.

Delområde B.5 må anvendes til helårsboliger eller daginstitution. Inden for delområde B.5 kan etableres ca. 45 boliger i form af punkthuse i tre etager med en max højde på 11 m.

I rammelokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer en integrering af bebyggelsen med de tilstødende landskaber, indkig og den indre landskabskile. Landskabets form er samstemt med bebyggelsernes form og placering i terrænet, så landskabets form stadig kan opleves.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer en klar overgang mellem landskab og bebyggelse.

I forbindelse med udarbejdelse af efterfølgende lokalplaner / deklARATIONER for de enkelte delområder skal det sikres, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning. Langs bykanten mod Sortemosevej skal der etableres en træække, der giver området et grønt præg på hele strækningen langs Sortemosevej. Hvor landskabskilen møder Sortemosevej fastholdes et åbent kig ind i området fra vejen, og en sammenhæng visuelt med landskabet nord for Sortemosevej.

Teglværkskvarterets vejbetjenes fra hhv. Sortemosevej og Bløvsstrød Teglværksvej. De vestlige delområder vejadgang ske ved en ny vej som udlægges langs skellet ind mod Lyngby Tømmerhandel og vejtilsluttes til Sortemosevej. De østlige delområder vejtilsluttes Bløvsstrød Teglværksvej.

Gennem områdets indre landskabskile etableres gang- og cykelstier, der kan skabe forbindelse til Allerød station og området ved Allerød Sø. Endvidere bindes området cykelstier til den ny trafiksti/ supercykelsti der udlægges langs Sortemosevej.

### 3.3 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

#### *Allerød Kommuneplan 2013*

Kommuneplan 2013 udlægger den nordlige del af området til byudvikling, blandet bolig- og erhverv, i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser. Det er hensigten, at rammelokalplanen skal bygge videre på og konkretisere kommuneplanens rammer og retningslinjer.

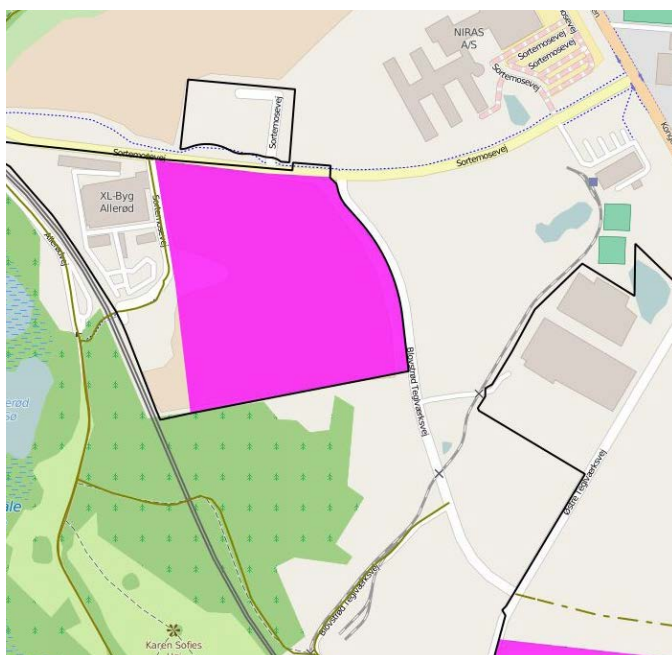
Den sydlige del af området er udlagt som rekreativt område. Der udarbejdes på den baggrund sideløbende med rammelokalplanen tillæg til Kommuneplan 2013 for hele Teglværkskvarteret.

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning. Der er i Kommuneplan 2013 udarbejdet grundvandsredegørelse for den del af lokalplanområdet, der allerede er udpeget til byudvikling. Allerød Kommune skal i forbindelse med udarbejdelse af opfølgende lokalplaner for de sydlige delområder udarbejde grundvandsredegørelse.

#### *Allerød Spildevandsplan*

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af Tillæg nr. 1 til Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016. I følge denne har Lillerød Renseanlæg kapacitet til at modtage spildevand fra området "Sortemosevej Syd". Ved yderligere udbygninger inden for Lillerød Renseanlægs område vil Allerød Kommune i samarbejde med Forsyningen Allerød Rudersdal A/S undersøge forskellige løsningsmuligheder for at sikre, at renseanlæggets kapacitet ikke overskrides.

Den sydlige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016, hvorfor der skal udarbejdes tillæg hertil.



*Kommuneplan 2013. Den nordlige del af lokal-planområdet er udlagt til byzone, nyt område for blandet bolig og erhverv.*



*Kommuneplanens rammeområder. Den sydlige del af området er i rammerne udlagt som rekreativt område.*

## 4. METODE

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

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

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

Hvert kapitel følger nedenstående opbygning:

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

Indledningsvist beskrives lovgrundlag, relevante miljømål (nationale og kommunale) samt metoden / grundlaget for vurdering af indvirkningerne på miljøet, herunder hvilket datagrundlag og eventuelle beregninger der ligger til grund for vurderingerne. Eksisterende forhold beskrives på baggrund af tilgængelige skriftlige kilder og kort. Vurderingerne ses i forhold til en situation, hvor planen ikke vedtages og de eksisterende planforhold for området fortsat er gældende (0-alternativet).

Med de eksisterende forhold som referencegrundlag er der foretaget en vurdering af planens indvirkning på de enkelte miljøemner. Afslutningsvis beskrives eventuelle afværgeforanstaltninger, der vurderes at være nødvendige for at begrænse eventuelle negative påvirkninger, samt hvorledes miljøemnet kan overvåges, såfremt det skønnes nødvendigt.

### 4.1 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERINGEN

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

- Landskab
- Biologi
- Trafik
- Støj
- Kulturarv
- CO<sub>2</sub>-udledning

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

Resultatet af screening og scoping af planen har været i høring fra den xx. xx 2015 til den xx. xx 2015 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Naturstyrelsen, Forsyningen

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

Der er indkommet bemærkninger fra ....

## 4.2 ALTERNATIVER

### *0-alternativet*

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

Områdets nordlige og sydvestlige del er omfattet af en gældende lokalplan nr. 117, der udlægger området til offentlige formål. På den baggrund vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at det nordlige og det sydvestlige arealet fortsat vil være ubebygget og anvendes til rekreative formål eller for det nordlige areals vedkommende til landbrugsdrift, som det bliver i dag. Områdets sydøstlige del er ikke omfattet af en gældende lokalplan. 0-alternativet for det sydøstlige areal vil derfor være, at området fortsat vil være naturområde og privat beboelse.

0-alternativet udgør referencegrundlaget i miljøvurderingen.

## 5. LANDSKAB

### 5.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.1 - Landskaber
- Fingerplanen. Fingerplanens ydre grønne kiler.

### 5.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

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

Det er byrådets mål:

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

### 5.3 METODE / GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af landskabet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

## 5.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Landskabet i Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej er karakteriseret ved et åbent bølget til bakket moræne- og dødislandskab. Områdets terræn falder fra Sortemosevej mod øst. Området er veldefineret, sammenhængende og med en klar afgrænsning til alle sider. Således er området afgrænset af veje mod nord og øst og af jernbanen mod vest. Mod syd udgør Teglskoven områdets visuelle og fysiske afgrænsning.

Den nordlige del af lokalplanområdet fremstår som en åben bølget landbrugsflade. Der er store højdeforskellige i området. Inden for korte afstande kan terrænet variere med op til 10 meter mellem områdets højt- og lavtliggende områder. De åbne landbrugsarealer fremhæver landskabets varierede terræn og opleves og understreges særligt, hvor skovbrynet i sydvest rammer de åbne marker. Længere mod syd forløber en slugt ind i området omgivet af et højere liggende terræn. Terrænet er meget dramatisk i Teglskoven, hvor der tidligere har været gravet ler til de to teglværker, der har ligget tæt på lokalplanområdet. Terrænet på overdrevet er ligeledes markant skrånende mod sydøst.

Af bevoksning i området ses mod sydvest løvskoven "Teglskoven". På overdrevarsarealet er spredte grupper af birk og tjørn. Arealet øst for Blovstrød Teglværksvej fremstår som et naturområde med spredt beplantning af bl.a. tjørn og eg, og omkring vådområderne findes mere tæt beplantning. Herudover er der enkelte træer og buske langs skel. Området opleves meget frodigt og grønt med de smukke skovklædte omgivelser navnlig mod syd, men området er også præget af den omgivende bebyggelse. Der er enkelte store træer langs Sortemosevej. Der er mange værdifulde kig, markante skovkanter og Ny Allerødgård ligger synlig fra store dele af området.

Terrænet i området er oplevelsesrigt, og særligt variationen mellem højdedrag og lavninger giver området bevægelse, rytme og en klar karakter. I området er der i dag åbne og fine landskabelige kig. Udsynet mod nord til Ny Allerød Gård og videre til de åbne marker og Tokkekøb Hegn er i den nordlige del en betydelig værdi som ønskes fastholdt. Mod syd er det visuelle samspil til landskabet i Det Nye Blovstrød af stor værdi. Oplevelsen af områdets natur og landskab er dog delvis forstyrret af de store bygninger ved bl.a. NEFF. Fra Sortemosevej er der i dag et værdifuldt kig ud over landskabet i lokalplanområdet. Herfra opleves navnlig skoven i områdets sydlige del og det åbne kig over markerne.

Inde i området danner skovbrynene mod syd en sammenhængende grøn ramme, der understreger terrænets form og giver kontrast til det åbne landskab. Fra området er der via stiforbindelser god forbindelse til de rekreative naturområder omkring Allerød Sø.

### *Kommuneplan 2013*

Omkring Allerød Sø på den vestlige side af S-banen umiddelbart vest for lokalplanområdet er der udpeget en zone med værdifuldt landskab. Udpegningen omfatter ikke arealer i lokalplanområdet.

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



Lokalplanområdet set fra Sortemosevej ved Lyngby Tømmerhandel mod øst med Ny Allerødgård og Blovstrød bygrænse.  
Foto: Planværkstedet

## 5.5 MILJØVURDERING

I lokalplanen udlægges fem bebyggeløer i området. I de 3 nordlige bebyggeløer er der indre grønne rum og bebyggeløerne danner kant mod de omgivende veje Sortemosevej og Blovstrød Teglværksvej. Mod sydvest placeres huse tilpasset det markante terræn, og i områdes sydøstlige del, som ligger forholdsvis lavt, kan placeres punkthuse eller en daginstitution.

Gennem hele områdes centrale del friholder lokalplanen en grøn rekreativ landskabskile, der knytter den nye bebyggelse sammen og skaber sammenhæng til den grønne kile i byudviklingsområdet Det Nye Blovstrød. Kilen udgør et værdifuldt indre rum i lokalplanområdet, hvor terrænet opleves og de værdifulde kig friholdes bl.a. fra Sortemosevej og ind i området. I lokalplanen er der indarbejdet bestemmeløer, der sikrer overgangen og samspillet mellem bebyggelsen og landskabet i den indre grønne kile, dette sker fx med beplantning af buske med naturpræg (ikke klippede). Lokalplanen muliggør at området bliver tilgængeligt med stier.

Lokalplanområdet ligger i dag "indeklemt" mellem erhvervsområder, idrætsområde, jernbane mv. og opleves landskabeligt ikke som åbent land. Det vurderes dog, at opføreløe af ca. 375 boliger i området markant vil ændre områdes fremtoning.

De overordnede landskabstræk, terrænet, udsigterne til bl.a. skovbrynet mod syd og nord, sammenhæng med naboområdes grønne områder er sikret ved en velovervejede bearbejdning af planens bebyggelsesstruktur, udformning af den sammenhængende grønne landskabskile og bebyggelses indpasning i terrænet. Det vurderes, at udbygning af området vil kunne medvirke til en tydelig afgrænsning og sammenhæng i mellem områdes byområder. Den grønne kile gennem Teglværkskvarteret vil skabe både fysisk og visuel sammenhæng til Teglskoven og til den grønne kile i Det Nye Blovstrød helt fra Sortemosevej.

## 5.6 ALTERNATIVER

### *0-alternativ*

I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse i området, dels som åbne landbrugsarealer, et overdrevsareal, skov og et mindre område som privat beboelse, og der sker ingen udlæg af boliger i området.

## 5.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Lokalplanforslagets bestemmeløer skal sikre:

- At Teglværkskvarteret bykant mod Sortemosevej fremtræder grøn, og at de bibeholdes et åbent kig ind i områdes grønne kile set fra Sortemosevej.
- At ny bebyggelse indpasses i det nuværende terræn og udformes, så det kuperede landskab understreges.
- At der sikres en harmonisk overgang mellem bebyggelse og den indre grønne landskabskile med plantninger af blomstrende, hårdføre buske, der skaber en ensartet og naturnær ramme om landskabskilen.
- At områdes kulturhistoriske træk og fortællinger videreføres i det nye boligområdes struktur og udtryk.

## 6. BIOLOGI

### 6.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Naturbeskyttelseslovens § 3 og § 17
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.3 - Biologi
- Miljøbeskyttelseslovens § 28
- Habitatdirektivet

### 6.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Internationale beskyttelsesmål:

Der er ingen internationale beskyttelsesmål eller udpegninger med relevans for planområdet. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 1-1,5 km fra lokalplanområdet. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke området.

Statslige interesser i planlægningen:

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

Det er byrådets mål:

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

Green Cities-mål:

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

### 6.3 METODE/GRUNDLAG

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

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Danmarks Arealinformation /6/
- Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune /7/

### 6.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Området ligger i dag i landzone. Den nordlige del anvendes til landbrug. Mod syd er et areal med overdrev. Mod sydvest er et skovområde "Teglskoven" på ca. 6 ha, en selvgroet skov i den gamle lergrav mellem de to teglværker og skovområderne omkring Allerød Sø vest for lokalplanområdet. Længst mod sydøst er i dag en privat beboelse og et område med naturpræg.

Landbrugsarealet med ensidig dyrkning af afgrøder giver ikke naturen store spredningsmuligheder, bortset fra i mindre omfang langs skel. Landbrugsarealerne grænser i syd op til overdrevsarealer og til Teglskoven, der har forbindelse til naturområdet omkring Allerød Sø vest for S-banen.



Allerød Kommuneplan 2013. Udpegning af naturbeskyttelsesområde, §3 søer, overdrev og skovbyggelinje

Af øvrige værdifulde naturområder i nærområdet, kan nævnes Allerød Sø, Kattehale Mose og Sortemosen. Interessante arter i disse områder er Stor Kærguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed, Stor Vandsalamander, Spidssnudet Frø, Markfirben samt rødlistede sommerfuglearter som Violetrandet Ildfugl og Køllesværmere.

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

#### *Naturbeskyttelsesområde (Kommuneplan 2013)*

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

Lokalplanområdet omfatter ingen naturbeskyttelsesområder.



#### *Beskyttet overdrev (Naturbeskyttelsesloven § 3)*

Et areal øst for Teglskoven i områdets sydlige del er udpeget som overdrev. Området skal vurderes af Allerød kommunen. Ændring af tilstanden af overdrevet forudsætter Kommunalbestyrelsens dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

#### *Beskyttede søer (Naturbeskyttelsesloven § 3)*

Der er i området 2 søer beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Den ene er beliggende i Teglskoven, der ikke ændres med lokalplanen. Ændring af tilstanden af søerne forudsætter kommunalbestyrelsens dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

#### *Skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven)*

Næsten hele lokalplanområdet er i dag omfattet af skovbyggelinjen omkring Teglskoven. Skovbyggelinjen skal medvirke til at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet i en afstand af 300 meter fra skoven. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

#### *Bilag IV-arter (Allerød Kommune)*

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

Der er registreret Markfirben på det § 3 beskyttede overdrev i lokalplanområdets sydlige del.

## **6.5 MILJØVURDERING**

I forbindelse med lokalplanens realisering, vil den nordlige del af området langsomt ændres fra overvejende åbent landbrugsland til et bebygget område med grønne fællesarealer, regnvandssøer, fugtige naturenge og tørre overdrev. De naturgivne muligheder på arealet udnyttes, og der konstrueres velegnede biotoper, som kan medvirke til at skabe nye levesteder for hjemmehørende arter af dyr, insekter og planter. I den sydlige del vil de østlige naturområder indgå i den fremtidige grønne kile gennem området. Overdrevsarealet vil i følge lokalplanen blive bebygget og vil ændres/forsvinde, hvilket vil være en markant påvirkning af dyre- og plantelivet i området.

I rammelokalplanen udlægges tre delområder til fælles natur- og friarealer, hvor der ikke må opføres bygninger. De to åbne områder skal samlet set fremstå som en sammenhængende landskabskile med eng og overdrevskarakter med spredt bevoksning af trægrupper og mere fugtige lavninger. Skoven forbliver som den er i dag. Alle områder indgår til rekreative formål. Delområderne skaber tilsammen et sammenhængende grønt, naturrigt område, som forbinder og kan fungere som spredningskorridor mellem Tokkekøb Hegn, Allerød Sø og videre gennem Det Nye Blovstrød til Høvelte Øvelsesterræn.

Overfladevand fra de nye boligområder renses i regnvandsbassiner, inden det ledes videre til xx, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske negative ændringer i tilstanden af vandløb. Den ændrede anvendelse fra landbrug til overdrev medvirker til at arealet kan videreudvikle sig til et vigtigt levested for en stor variation af dyr og planter, i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Rammelokalplanen udlægger fem byggefelt, hvor indenfor der kan opføres ny bebyggelse. Alle byggefelt er beliggende inden for skovbyggelinjen omkring Teglskoven og skovområdet ved Allerød Sø. Såfremt der opføres bebyggelse inden for skovbyggelinjen, forudsættes en reduktion af eller dispensation fra denne.

Samlet set vurderes det, at ændringen af arealanvendelsen vil medføre tab af dyrkningsreal og et § 3 beskyttet overdrevsareal. Etableringen af nye regnvandssøer vil tiltrække en række vandlevende dyr og planter. Haver og den grønne landskabskile i Teglværkskvarteret med rig variation af buske og træer vil kunne tiltrække sommerfugle og småfugle.

## 6.6 ALTERNATIVER

### *0-alternativ*

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

Overdrevet vil ikke blive bebygget og vil fortsat kunne opretholde sin tilstand som overdrev og levested for bl.a. Markfirben.

Skoven vil fortsat ligge som skov uden ændringer.

Naturområdet i områdets sydøstlige del vil fortsat være udyrket.

Den private beboelse og haveareal vil forblive.

## 6.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING (mangler input fra Allerød Kommune)

Lokalplanforslagets bestemmelser skal sikre:

- At der skabes en grøn forbindelse (spredningskorridor) tværs gennem lokalplanområdet, fra Sortemosen, Tokkekøb Hegn og Allerød Sø i nord/vest og helt til de fredede arealer ved Høvelte Kaserne gennem boligområdet Det nye Blovstrød.
- At der etableres nye naturområder der på sigt kan udvikle sig med eng- og overdrevsvegetation.

## 7. TRAFIK

### 7.1 REGULERENDE LOVGIVNING

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

### 7.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

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

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

- Transportens CO<sub>2</sub>-udledning skal ned.
- Den kollektive transport skal løfte det meste af fremtidens vækst i trafikken.
- Cyklismen skal fremmes - valg af cyklen som transportmiddel er at foretrække, hvor det er en realistisk mulighed.
- Støj og luftforurening i byerne skal ned.

Det er byrådets mål:

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

Green Cities-mål:

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

### **7.3 METODE/GRUNDLAG (Input til trafik fra Allerød Kommune)**

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

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

### **7.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)**

Området ligger i dag omgivet af Sortemosevej i nord. I områdets østlige kant løber Blovstrød Teglværksvej. Det østligste område ligger mellem Blovstrød Teglværksvej og Øster Teglværksvej.

Den maksimale tilladte hastighed på Sortemosevej er 60 km/t.

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

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

### **7.5 MILJØVURDERING**

I følge lokalplanen skal planområdet trafikbetjenes fra henholdsvis Sortemosevej (ved Lyngby Tømmerhandel) og Blovstrød Teglværksvej.

Lokalplanen fastlægger at de vestlige delområders vejadgang sker via en ny vej, som udlægges langs skellet ind mod Lyngby Tømmerhandel. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at der i forbindelse med denne nye adgangsvej etableres et nyt kryds som kobler området til Sortemosevej. Dette kryds vurderes at kunne give en reguleret adgang til området og Lyngby Tømmerhandel. I græsrabatterne langs den nye vej fastlægger lokalplanen, at der skal etableres regnvandsbede/-render til opsamling af overfladevand og plantes træer.

Lokalplanen udpeger tilkoblingspunkter til områdets østlige delområder fra Blovstrød Teglværksvej. Lokalplanen fastsætter at interne boligveje i de enkelte delområder skal anlægges som opholds-legeområder.

For at sikre god adgang for bløde trafikanter fastlægger lokalplanen et udlæg til en cykelstiforbindelse langs med Blovstrød Teglværksvej og gennem den grønne landskabskile som løber gennem området. Cykelstierne skal kobles til den fremtidige supercykelsti langs Sortemosevej og til det fremtidige stiforløb i Det Nye Blovstrød. Herudover kan de enkelte delområder etablere mindre naturstier til og fra den overordnede stiforbindelse. De nye stier i området vil betyde bedre og mere sikker fremkommelighed i området for bløde trafikanter.

Lokalplanen giver mulighed for ca. 375 boliger og med en bilfrekvens på 2,5 ture pr bolig pr. døgn betyder det knap 1000 biler mere på Sortemosevej, hvor der i forvejen er ca. 3000 biler i døgnnet. Etablering af Teglværkskvarteret vil medføre en øget lokal trafikal belastning, men umiddelbart vurderes det, at Sortemosevej har kapacitet til at rumme trafikforøgelsen.

I spidsbelastningstiden kan der opstå trængsel i krydset Sortemosevej/Nymøllevej. Lokalplanen indeholder muligheder for gode alternativer til bilen i form af cykelstier med tilslutning til supercykelstien ved Sortemosevej og cykelforbindelsen under jernbanen til Allerød Sø og Lillerød Bymidte. Der er busforbindelse mellem Allerød Station og Holte Station på Sortemosevej og Kongevejen.

## 7.6 ALTERNATIVER

### 0-alternativ

I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse i området, dels som åbne landbrugsarealer, et overdrevsareal, skov og et mindre naturområde samt en privat beboelse, og der vil ikke ske ændringer i områdets trafikbelastning.

## 7.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

I lokalplanforslaget er der ikke indarbejdet afværgeforanstaltninger.

## 8. STØJ

### 8.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens § 15a.
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.5 - Støj
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. /15/
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". /16/
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra Jernbaner"

### 8.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

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

Det er byrådets mål:

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

### 8.3 METODE/GRUNDLAG

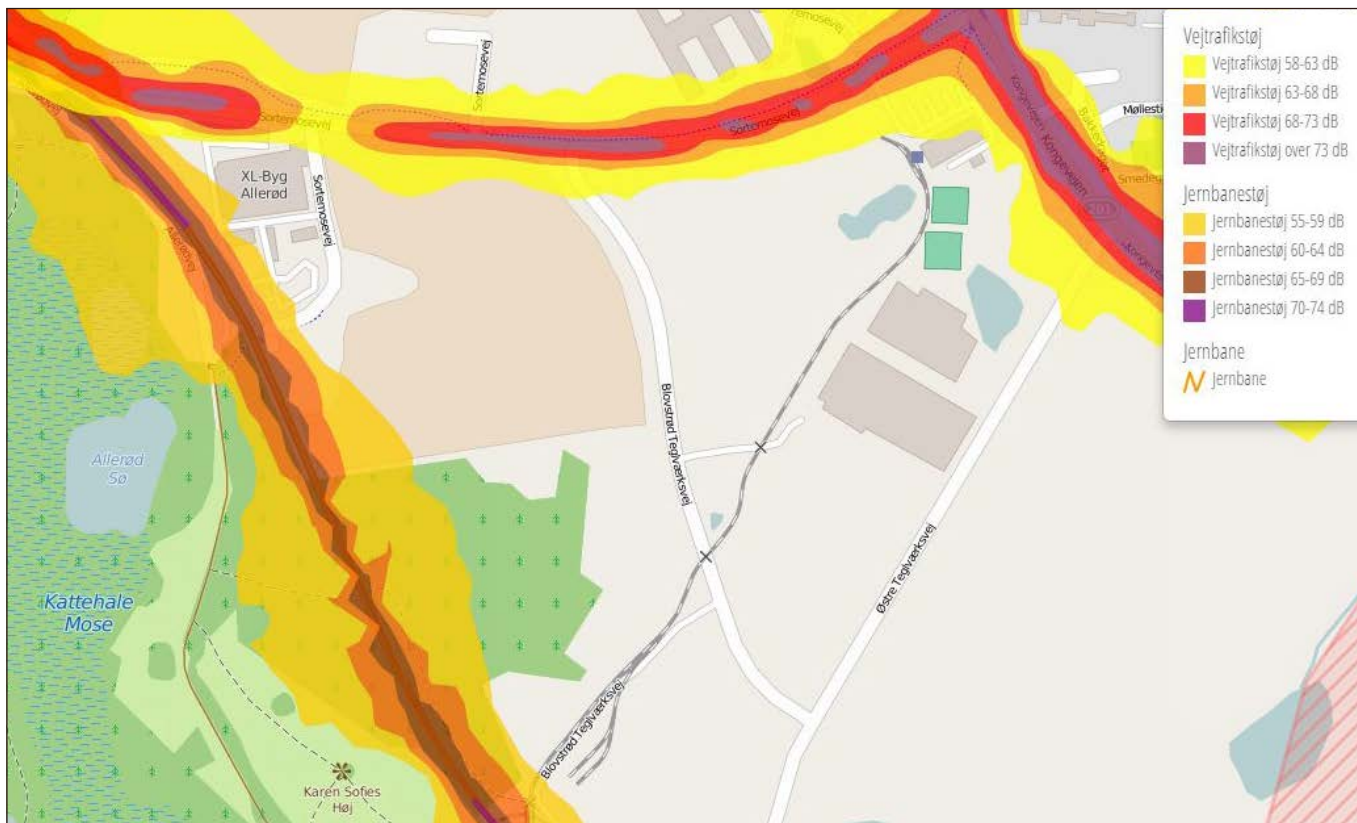
For at belyse planens påvirkning af støj er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Rambøll /18/
- Støjkortlægning - NEFF Lagerhotel, Blovstrød. Oktober 2013. Rambøll /19/

### 8.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

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

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



Vejtrafikstøj 2009, Sortemosevej og jernbanestøj fra S-banen

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

- Sortemosevej afkaster vejtrafikstøj, der berører de nordligste arealer af lokalplanområdet.
- Et mindre område mod vest er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder for S-banen.
- NEFF Lagerhotel A/S, som er beliggende umiddelbart øst og nordøst for lokalplanområdet, afkaster virksomhedsstøj, der dog ikke berører lokalplanområdet.

Områdets nuværende anvendelse som landbrugsareal og rekreative områder er ikke karakteriseret som støjfølsom anvendelse og dermed ikke påvirket af de omkringliggende støjkloder fra Sortemosevej og S-banen.

### Vejtrafikstøj fra Sortemosevej

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

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

Lokalplanområdets nordligste arealer er påvirket af vejtrafikstøj over 58 dB, men der placeres ingen udendørs opholdsarealer i de støjbelastede områder.

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

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj

### Støj fra jernbanen

Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til jernbaneanlæg skal støjgener så vidt muligt helt undgås, og det skal som minimum sikres, at støjbelastningen i boligområder ikke overstiger 64 dB, men der placeres ingen udendørs opholdsarealer i de støjbelastede områder.

Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser)	59 dB
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turist-campingpladser)	64 dB
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	64 dB
Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler)	64 dB
Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer, mv.)	69 dB

Tabel: Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for jernbanestøj

## 8.5 MILJØVURDERING

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

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

Idet støjkonsekvensområdet for NEFF Lagerhotel endnu ikke er endelig fastlagt i en miljøgodkendelse, er der dog ikke taget højde for støjen herfra i forbindelse med udlæg af byggefeltet nærmest virksomheden.

Området vurderes ikke i sig selv at afkaste støj.

## 8.6 ALTERNATIVER

Såfremt området fastholder sin anvendelse til landbrugsformål og naturområde, vil anvendelsen ikke være støjfølsom og altså ikke konflikte med den eksisterende støjbelastning af området.

## 8.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Lokalplanforslagets bestemmelser skal sikre:

- At der ikke opføres boligbebyggelse inden for støjkonsekvensområderne, ligeledes at støjkonsekvensområderne ikke udlægges til rekreativ anvendelse.
- Op mod Sortemosevej er der mulighed for at den ny bebyggelse kan virke som støjafskærmning for støj fra Sortemosevej.

## 9. KULTURARV

### 9.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Naturbeskyttelseslovens § 19
- Museumslovens § 23 og § 27
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 3 - Kulturhistorie

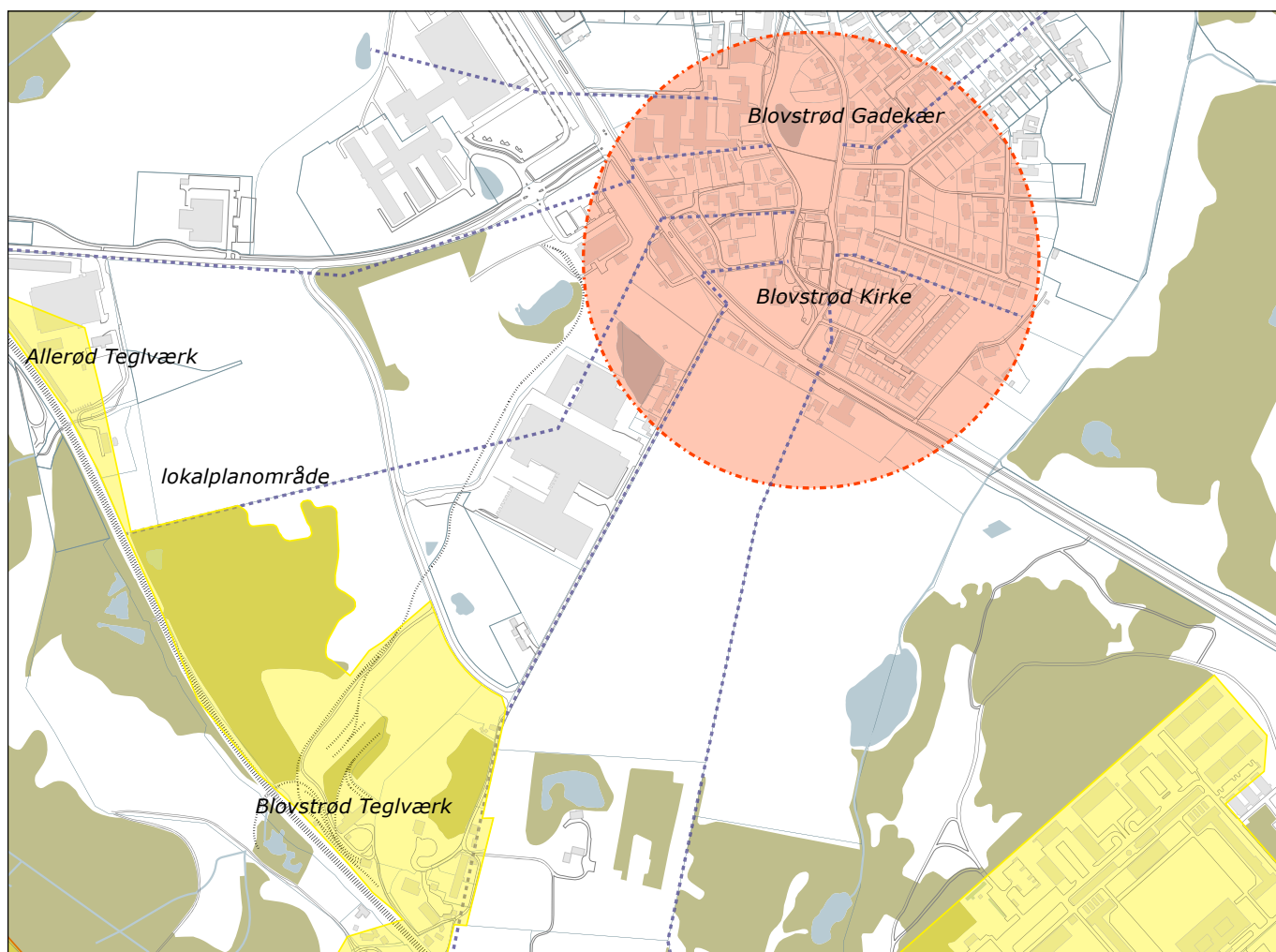
### 9.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

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

Det er byrådets mål:

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



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

### 9.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning på kulturarven er følgende gennemgået:

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

### 9.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Blovstrød er en gammel kirkelandsby. Ligesom Lillerød har den ligget med sine marker omkring sig, omgivet af skove. Blovstrød landsby bestod oprindeligt af 10-11 gårde placeret omkring en stor landsbyforde (grønning). Hver gård lå i tilknytning til sin jord, således at der dannedes en stjerneformet udstykning omkring landsbyen. Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen i Blovstrød kan fortsat aflæses i og omkring Blovstrød og skal bevares i det omfang, det er muligt.

Af udpegede værdifulde kulturmiljøer i nærområdet er de gamle teglværker, som ligger umiddelbart op til lokalplanområdet og Teglskoven som er en del af lokalplanområdet. Allerød Teglværk og Blovstrød Teglværk har været nogle af Nordeuropas største og har derfor stor kulturhistorisk betydning for Allerød. Et af de særlige kulturhistoriske kendetegn fra teglværksindustrien er tipvognssporene, hvor ler fra lergravene blev transporteret til de gamle teglværker. Tipvognssporene tegner fra begge teglværker linjer ud i Allerød Sø-området. I dag er der ingen levn fra Allerød Teglværk. Enkelte bygninger og gamle arbejderboliger fra Blovstrød Teglværk stadig er bevaret, ligesom Teglskovens markante terrænformer fortæller om områdets tidligere anvendelse. Veterantogklubben omkring Blovstrødbanen anvender i dag flere af områdets togspor.



Kort over lokalplanens område fra omkring år 1900. De tidligere teglværker ses mod vest og syd.



## 9.5 MILJØVURDERING

Planerne for Teglværkskvarteret syd for Sortemosevej skal understøtte områdets kulturhistoriske fortællinger. De kulturhistoriske spor bevares og tydeliggøres så vidt muligt i planlægningen af Teglværkskvarteret.

I forbindelse med lokalplanens realisering, vil Teglskoven forblive som den er, og lokalplanen vil derfor ikke have nogen påvirkning af de kulturhistoriske spor som skoven rummer. Planen vurderes heller ikke at påvirke de udpegede kulturmiljøer umiddelbart uden for lokalplanens område.

Fortællingen om Allerøds tidligere teglværks- og træindustri formidles desuden gennem rammelokalplanens krav om bygningsfacader i træ og tegl.

De gamle skel på tværs i området vil være mulige at opretholde, og derved fortælle områdets historie. Tipvognstracéer og tunneller under S-banen kan udvikles til værdifulde stiforbindelser.

## 9.6 ALTERNATIVER

### *0-alternativ*

Såfremt Teglværkskvarteret ikke udbygges, vil området henligge åbent som i dag, med lange kig til de omkringliggende naturområder.

## 9.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Lokalplanforslagets bestemmelser skal sikre:

- At vigtige kig til Ny Allerødgård og videre til Tøkkekøb hegn bevares.
- At gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen fortsat kan aflæses i Teglværkskvarteret.
- At kulturarven indgår i udviklingen af Teglværkskvarteret, fx gennem valg af facadematerialer med klare referencer til områdets teglværkshistorie.
- At Blovstrødbanen fortsat kan opretholdes.

# 10. CO<sub>2</sub>-UDLEDNING

## 10.1 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD TRAFIK)

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand på ca. 2 km fra Lillerød Bymidte og Allerød Station, svarende til en cykelafstand på ca. 10 min. Nærmeste private og offentlige servicefunktioner er beliggende i Blovstrød. Blovstrød Skole ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet, og nærmeste daginstitution er beliggende på Byagervej, ca. 700 m fra området. Langs Kongevejen ligger to dagligvarebutikker til lokalområdets forsyning.

Tilgængeligheden er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Området ligger umiddelbart op til Sortemosevej som forbinder Blovstrød med Allerød, og tæt på Kongevejen med forbindelse til Købehavn og Hillerød.

Området betjenes af bus 385 (Allerød, Rønneholtparken - Holte st.) med direkte forbindelse til både Allerød st. (5 min) og Holte st. (15 min) og med en frekvens på 3 afgang/time i myldretiden og 1 afg./time i dag- og aftentimerne samt i weekenderne. Nærmeste stoppested er beliggende på Sortemosevej ved Blovstrødhallen.

I takt med at Teglværkskvarteret udbygges, etableres gode, direkte og sikre stiforbindelser til Allerød Station / Lillerød Bymidte samt til skole, daginstitutioner, indkøb, m.m. Langs Sortemosevej og Kongevejen vil der i 2014-16 blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København. Internt i Teglværkskvarteret etableres desuden stiforbindelser.

## 10.2 MILJØVURDERING

### *Trafik*

Lokalplanen lægger op til, at der fortrinsvist etableres tæt-lav boligbebyggelse i området. Transportvaneundersøgelser viser, at boligtypen har betydning for transportvanerne. For et tæt-lav boligområde viser erfaringer, at kun 66 % af turene foregår i bil, mens 22 % er på cykel og 12 % er med kollektiv transport. /30/

I Teglværkskvarteret fokuseres på hensynet til bløde trafikanter. Nem, sikker og oplevelsesrig færden er udgangspunktet for udlæg af cykel- og gangstierne i området. Idet Teglværkskvarteret planlægges med en høj prioritering af cykelfremkommelighed og -sikkerhed forventes CO<sub>2</sub>-udledningen at kunne reduceres yderligere.

## 10.3 ALTERNATIVER

Såfremt området fastholder sin anvendelse til landbrugsformål og naturområde, vil der - lokalt set - ikke være en øget CO<sub>2</sub>-udledning i området. Man kan dog, uanset om Teglværkskvarteret udvikles eller ej, forvente samme befolkningstilvækst, hvor bosætningen vil foregå andet steds i kommunen eller i en af nabokommunerne. Den heraf følgende øgning i CO<sub>2</sub>-udledningen, set over et større område, forventes at være den samme.

## 10.4 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Lokalplanforslagets bestemmelser skal sikre:

- At det er fordelagtigt, sikkert og nemt at cykle til/fra og i området.

## 11. REFERENCER

- /1/ Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013. 2011. Miljøministeriet.
- /2/ Planstrategi 2011. December 2011. Allerød Kommune
- /3/ Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune.  
[www.kommuneplan.alleroed.dk](http://www.kommuneplan.alleroed.dk)
- /4/ Danmarks Arealinformation. Miljøportalen. <http://arealinformation.miljoeportal.dk>
- /5/ Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune
- /6/ Vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. Miljøministeriet.
- /7/ Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Miljøministeriet.
- /8/ Vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra Jernbaner". Miljøministeriet.
- /9/ Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /10/ Støjkortlægning - NEFF Lagerhotel, Blovstrød. Oktober 2013. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune
- /11/ Lokalplan nr. 117 Idræftsanlæg og vej mellem Sortemosevej og Østre Teglværksvej. Maj 1992. Allerød Kommune

## Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en indledende screening for at afklare, om der skal gennemføres en screening af rammelokalplanen for Ny Blvstrød i henhold til Miljøvurderingslovens §3 (LBK nr. 933 af 03/07/2013).

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 939 af 03/07/2013) bilag 3 eller 4 (jf. § 3, stk. 1, pkt. 1)?	X		Planen vurderes at være omfattet af lovens bilag 4, punkt 10, "Infrastrukturprojekter", herunder: b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, f) Anlæg af vandveje, kanalbygning og regulering af vandløb, g) dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand.
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 3, stk. 1, pkt. 2)?		X	Planen vurderes ikke at kunne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000 område er nr. 137 "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 1 km fra lokalplanområdet.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2. Det vurderes, at rammelokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Screening / Scoping

### Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter</p> <p>Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>		X		<p>Rammelokalplanen fastlægger de overordnede principper for bebyggelsens art og omfang, for infrastrukturen (herunder vejadgang til området), samt for de grønne områder.</p> <p>Lokalplanen udlægger fem områder til blandet boligbebyggelse, fremherskende tæt-lav. Samlet kan der opføres ca. 375 boliger i området. Vejadgang til Teglværkskvarteret sker fra Blovstrød Teglværksvej og via Sortemosevej ved Lyngby Tømmerhandel.</p> <p>I Teglværkskvarteret spiller natur og landskab en væsentlig rolle i udformningen af området. Boligområderne ligger samlet om en central grøn landskabskile, der skaber friareal for bebyggelserne og adgang til området for gående og cyklister. Området kan anvendes til at etablere mindre søer til opsamling og forsinkelse af regnvand.</p>
<p>Indflydelse på andre planer</p> <p>Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>		X		<p>Kommuneplan 2013 udlægger den nordlige del af lokalplanområdet til nyt byudviklingsområde med blandet bolig- og erhvervsformål, i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.</p> <p>Den sydlige del af lokalplanområdet er i kommuneplan 2013 udlagt som rekreativt område. Der skal derfor udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2013 i forbindelse med rammelokalplanens vedtagelse.</p> <p>Den sydlige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016, hvorfor der skal udarbejdes tillæg hertil, når der udarbejdes detaljerede lokalplaner for delområde B4 og B5.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed</p> <p>De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>	X			<p>Det er byrådets mål, at Teglværkskvarteret skal udformes ud fra bæredygtige principper; både økonomisk, socialt og miljømæssigt.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen</p> <p>Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>			X	<p>Støjkonsekvenser fra nærliggende lagerhotel, Sortemosevej og S-banen kan have relevans for planens udformning.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning</p> <p>F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>	X			<p>Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.</p> <p>I kommuneplanen er fastsat bestemmelser som sikrer bedst mulig hensyn til grundvandet, i overensstemmelse med Vandplanerne. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2013 er der udarbejdet en redegørelse for grundvandet i den nordlige del af lokalplanområdet. Der skal udarbejdes en tilsvarende redegørelse for lokalplanområdets sydlige del i forbindelse med udarbejdelse detaljerede lokalplaner for området.</p>

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

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<b>Landskab, by- og kulturmiljø</b>				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		Teglværkskvarteret spiller videre på landskabets værdier - her særligt den samlende fælles landskabskile igennem området. En struktur der også går igen i Blovstrød bys oprindelige struktur med landsbyforten, og er yderligere et tema i udviklingen af naboområdet Det ny Blovstrød øst for Teglværkskvarteret. Boligbebyggelserne bliver placeret i det markante bølgede landskab, så et indre landskab friholdes igennem hele Teglværkskvarteret. Et eget indre landskab der giver området identitet inspireret af terrænet og de landskabelige værdier i området.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning			X	Lokalplanområdet er beliggende i landskabskarakterområdet "Skovryggen", som er et højtliggende og stort nord/syd-gående skovbælte, der blandt andet rummer Tokkekøb Hegn, Ravnsholt Skov, de tidligere lergravs og moseområder ved Allerød Sø og Kattehale Mose. Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje omkring skovområderne ved Allerød Sø og fredsskoven der afgrænser lokalplanområdet mod syd. Landskabet ved Allerød Sø syd for S-banen og syd for lokalplanområdet er fredet.  Landskabet ved Teglværkskvarteret er karakteriseret ved et blødt kuperet terræn med store højdeforskelle. Området er i den nordlige del et åbent dyrkningslandskab uden beplantning. Mod syd ligger skoven "Teglskoven" som danner et markant landskabeligt element og en visuel afgrænsning og ryg til de nye boligområder. Områdets sydøstlige del består af et overdrev, et naturområde og en privat beboelse. Det er hensigten, at ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i og understøtte områdets terræn og landskabelige kvaliteter.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse			X	Blovstrød er en gammel kirkelandsby, oprindeligt bestående af 10-11 gårde placeret omkring en stor landsbyforde (grønning). Hver gård lå i tilknytning til sin jord, således at der dannedes en stjerneformet udstykning omkring landsbyen.  Gamle matrikelskel fra stjerneudskiftningen kan fortsat aflæses i området ved Teglværkskvarteret og skal bevares i det omfang, det er muligt.  Skoven i den sydvestlige del af lokalplanområdet indgår i et udpeget værdifulde kulturmiljøer omkring det gamle Blovstrød Teglværk og det gamle Allerød Teglværk. Teglværkernes historie udgør en væsentlig kulturhistorisk fortælling i nærområdet med de gamle bygninger og terrænændringer i de gamle graveområder. Der bør også tages hensyn til det gamle jernbanespor fra teglværkerne, der i dag anvendes af Blovstrødbanen.

<p>Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?</p>		X		<p>Teglværkskvarteret ligger i og omgives af et stort, grønt landskabsrum, hvor rekreative stier forbinder byområdet med rekreative nærområder som Allerød Sø, Kattehale Mose, Sortemosen og Tokkekøb Hegn mv.</p> <p>Centralt i området anlægges en fælles landskabskile. Landskabskilen har forbindelse til grønningen i Det nye Blovstrød mod øst, den kobler sig til stiforbindelser til Allerød Sø og Kattehale Mose, den skaber en grøn forbindelse til Lillerød og Blovstrød samt strækker sig videre mod nord og giver mulighed for forbindelse skovområderne i Tokkekøb Hegn.</p> <p>Opholdsrummene i Teglværkskvarteret spænder fra de store, grønne omgivelser, over den fælles landskabskile, skoven, og til de mere private indre grønne rum i boliggrupperne. Denne variation giver mulighed for mange typer af ophold, aktiviteter og mødesteder, ikke kun til gavn for de nye beboere i området, og den mulige nye daginstitution i området, men også for Blovstrød.</p>
<b>Trafik og transport</b>				
<p>Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)</p>		X		<p>Tilgængeligheden er generelt god for både bilister, cyklister og gående. Området ligger umiddelbart op til Sortemosevej som forbinder Blovstrød med Lillerød, og tæt på Kongevejen, som forbinder Allerød med København og Hillerød.</p> <p>Der etableres direkte vejadgang til Sortemosevej ved Lyngby Tømmerhandel samt via Blovstrød Teglværksvej.</p> <p>Desuden skabes gode, direkte og sikre stiforbindelser til Allerød Station / Lillerød Bymidte samt til skole, daginstitutioner, indkøb m.m. i Blovstrød. Langs Sortemosevej og Kongevejen vil der i 2014-16 blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København.</p> <p>Sortemosevej og Kongevejen betjenes med bus 385 (Holte st.-Allerød (Rønneholtparken)) med stoppested ved Blovstrød Hallen.</p> <p>Udearealer indrettes under hensyntagen til svage grupper.</p>
<p>Trafikafvikling / -kapacitet</p>			X	<p>Etablering af boliger vil medføre en øget lokal trafikbelastning.</p> <p>Der vil være Tung trafik i området bestående af en begrænset servicetrafik i form af dagrenovation o.lign.</p> <p>Blovstrød Teglværksvej er belastet af tung trafik til og fra NEFF</p> <p>Teglværkskvarteret kobles på Sortemosevej ved Lyngby Tømmerhandel og trafikbetjenes i øvrigt via Blovstrød Teglværksvej, som vurderes at udgøre et robust vejnet med tilstrækkelig kapacitet til denne udvikling. Trafikafviklingen til/fra og internt i Teglværkskvarteret bør dog undersøges nærmere.</p> <p>Cykel- og gangtrafikken afvikles internt i Teglværkskvarteret på et finmasket net af stier. Der anlægges ny trafiksti langs Blovstrød Teglværksvej. Langs Kongevejen og Sortemosevej vil der i 2014-16 blive anlagt supercykelsti mellem Allerød/København.</p>

Trafiksikkerhed		X		<p>Etablering af boliger vil medføre en øget lokal trafikbelastning.</p> <p>Der vil være Tung trafik i området bestående af en begrænset servicetrafik i form af dagrenovation o.lign.</p> <p>Blovstrød Teglværksvej er belastet af tung trafik til og fra NEFF</p> <p>Der er planlagt ny trafiksti på Sortemosevej, så der skabes en direkte og sikker stiforbindelse til Allerød Station.</p>
<b>Naturbeskyttelse</b>				
<p>Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed</p> <p>f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder</p>			X	<p>Området ligger i dag i landzone. Den nordlige del af området anvendes til landbrug. Den sydlige består af skovområdet Teglskoven, et overdrevsareal beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, et andet naturareal samt en privat beboelse.</p> <p>Området langs lokalplanområdets sydvestlige grænse er i Kommuneplan 2013 udpeget som naturbeskyttelsesområde. De dyrkede arealer inden for lokalplanområdet vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter, mens der på overdrevet er registreret markfirben, som er en bilag IV-art.</p> <p>Det er hensigten, at de ubebyggede arealer i Teglværkskvarteret etableres som med eng- og overdrevsvegetation med spredte trægrupper og evt. anlæg af regnvandssøer, hvilket kan påvirke miljøet i positiv grad for de områder der idag er i landbrugsmæssig drift, mens bebyggelse på de naturnære områder, herunder overdrevet kan have en negativ påvirkning af området naturværdier.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette internationalt naturbeskyttede område.</p>
<p>Beskyttede naturtyper, § 3-områder</p> <p>f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev</p>			X	<p>Inde i området er et mindre areal udpeget som overdrev efter Naturbeskyttelseslovens §3. Påvirkninger, som ændrer tilstanden af §3 arealer kræver dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der er ligeledes tre §3 søer. To er dog beliggende i Teglskoven, der ikke ændres med lokalplanen.</p>
<p>Skov</p> <p>f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov</p>	X			<p>Skovarealet i områdets sydlige del er fredsskov. Omkring skovarealet er udlagt mindre arealer til uønsket skovrejsning. Den øvrige del er neutralt skovrejsningsområde.</p>
<b>Vand- og jordforhold</b>				
<p>Grundvand</p> <p>f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>		X		<p>Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning.</p> <p>I "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" (Miljøministeriet; oktober 2012) stilles der krav om en kommunal redegørelse for byudvikling og anden ændret arealanvendelse i OSD og indvindingsoplande. Allerød Kommune skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte delområder udarbejde sådanne redegørelser for byudviklingsområdet.</p>

<p><b>Regn- og spildevand</b> f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)</p>	X		<p>Spildevand for den nordligedel af byudviklingsområdet skal ledes til Lillerød Renseanlæg. Der kloakeres for husspildevand og vejvand. Tagvand ledes til faskiner og lignende. Vejvand ledes via bassin til recipient.</p> <p>Der skal til Allerød Spildevandsplan udarbejdes et tillæg, som indlemmer hele Teglværkskvarteret i det kloakerede opland. Evt. miljøkonsekvenser for håndtering af regn- og spildevand håndteres i tillægget til spildevandsplanen.</p> <p>Allerød Kommune har fået udarbejdet en indledende udpegning af risikoområder for oversvømmelse. Lokalplanområdet indgår ikke i udpegningen.</p>
<p><b>Jordbund</b> f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>	X		<p>Hele området er områdeklassificeret som område med krav om analyser. Her er ingen V1- eller V2-kortlagte arealer.</p> <p>I forbindelse med bebyggelse vil evt. forurenede jord blive håndteret i henhold til gældende lovgivning.</p>
<b>Forurening og sundhed</b>			
<p><b>Støj og vibrationer</b> f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>		X	<p>Boligområder og rekreative områder er generelt karakteriseret som støjfølsom anvendelse. Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at vejledende støjgrænser skal overholdes.</p> <p>Dele af lokalplanområdet er i dag støjbelastet / grænser op til støjbelastede arealer fra forskellige nærliggende støjklinder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De nordligste arealer er belastet af vejtrafikstøj fra Sortemosevej.</li> <li>• De nordvestliggende arealer er muligvis belastet af støj fra S-banen</li> <li>• Dele af de østlige arealer kan være belastet af støj fra NEFF lagerhotel.</li> </ul> <p>Der er pt ved at blive udarbejdet miljøgodkendelser for NEFF. Heri tages hensyn til Teglværkskvarteret.</p> <p>Der bygges ikke boliger inden for de støjbelastede områder.</p> <p>Området vurderes ikke i sig selv at afkaste støj.</p>
<p><b>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner</b> f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>	X		<p>Der bygges forholdsvis lavt i området, hvorfor bygningerne ikke vurderes at ville afkaste skygger af væsentlig karakter.</p>
<p><b>Lugt</b> f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener</p>	X		-
<p><b>Luftforurening</b> f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO<sub>2</sub>, trafikos, støv,</p>	X		<p>Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.</p>
<p><b>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen</b></p>	X		<p>Lagerhotellet, NEFF, er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen. Forhold for virksomheden vil blive håndteret i miljøgodkendelsen som pt er under udarbejdelse.</p>



<b>Ressourceanvendelse</b> Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald		X		Området er beliggende i landzone. Hovedparten af området skal med lokalplanen overføres til byzone. Området indgår dog i en bymæssig karakter og er i kommuneplanen delvist udpeget som fremtidig byzone.  Ressourceforbruget til opførelse af bygninger i området vil ikke adskille sig i forhold til opførelse af boliger i andre områder.  Landbrugsarealerne som ressource kan ikke længere dyrkes.
<b>Levevilkår og materielle goder</b>				
<b>Socioøkonomiske effekter</b> f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Rammelokalplanen åbner mulighed for etablering af en blandet variation af boligtyper, fortrinsvist tæt-lav boligbebyggelse, med det formål at sikre en større variation af boligudbuddet i Allerød Kommune. De tre bydele, Blovstrød og Det Nye Blovstrød og Teglværkskvarteret, vil komplementere hinanden ved at tilbyde forskellige typer af boliger og servicefaciliteter. Med udviklingen af Det Nye Blovstrød og Teglværkskvarteret kan antallet af elever opretholdes på Blovstrød Skole, som ellers ville være lukningstruet.
<b>Bymiljø</b> f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Området planlægges med fokus på social bæredygtighed, hverdagsliv og adgang/nærhed til natur og rekreative interesser.
<b>Afstand til privat / offentlig service</b> f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Nærmeste områder med privat/ offentlig service er Blovstrød by, som ligger på den anden side af Kongevejen. Blovstrød Skole ligger 4-800 m fra lokalplanområdet, mens en dagligvarebutik grænser umiddelbart op til området. Lillerød Bymidte ligger ca. 1,5 km fra Teglværkskvarteret.

**Bilag: 9.3. Grøn kile Allerød Teglværkskvarteret.pdf**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61969/15

# Landskabskile



Mod  
Kattehale Mose

Mod  
Allerød Sø

Mod  
Sortemoosen

Mod  
Tokkekøb Hegn

Mod  
Mod Høvelte

Mod  
Blovstrød

Drabækken

**Bilag: 10.1. Udkast til lokalplan 3-391 Baunesvinget**

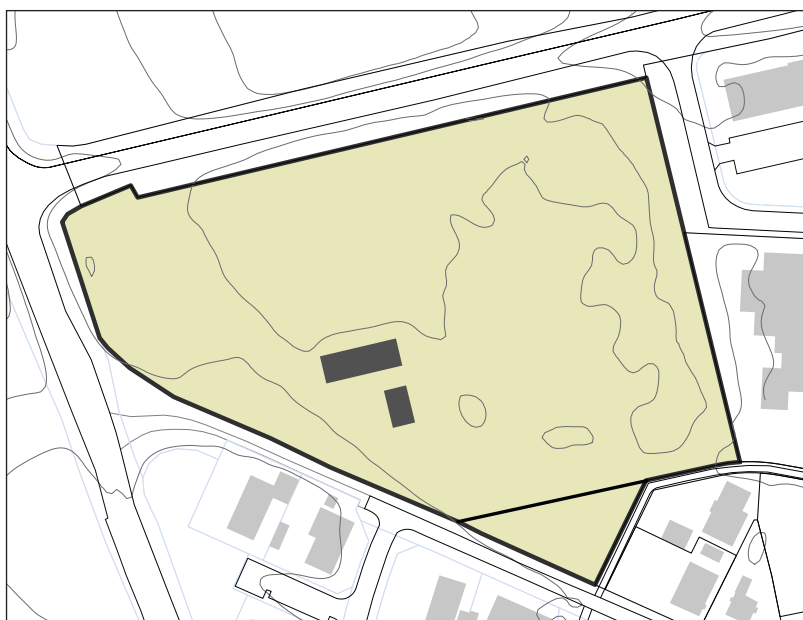
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

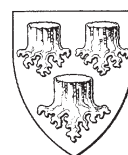
**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60661/15

Udkast



# FOR ET BOLIGOMRÅDE VED BAUNESVINGET I LYNGE



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	<b>3</b>
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>6</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	14
§ 11 GRUNDEJERFORENING	15
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>18</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>19</b>
Baggrund for og formål med lokalplanen	19
Lokalplanområdets beliggenhed	19
Eksisterende forhold	20
Lokalplanens indhold	21
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>24</b>
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	24
Allerød Kommuneplan	24
Allerød Spildevandsplan 2013-2016	25
Jordforureningsloven	25
Museumsloven	25
Støj	25
<b>BILAG</b>	<b>26</b>
Kortbilag 1: Matrikelkort	26
Kortbilag 2: Teknisk kort	27
Kortbilag 3: Illustrationskort	28

## FORORD

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

### Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

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

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området som er vist på nedenstående kort samt andre interessenter og organisationer.



*Høringsområde*

### **Forslagets midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.



### Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanen kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, [www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk) og [kort.plansystem.dk](http://kort.plansystem.dk).

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

- Rådhuset i Borgerportalen,
- Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

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

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra xxxdag den XX. september 2015 til xxxdag den XX. november 2015.**

#### Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest xxxdag den XX. november 2015.**

#### Allerød Kommune

Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

[kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)

## BESTEMMELSER

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav rækkehusbebyggelse,
- at bebyggelse placeres med udgangspunkt i grundens form og som understregning af de levende hegn,
- at ny bebyggelse opføres i 1 og 2 etager,
- at ny bebyggelse samlet fremstår med samme arkitektoniske udtryk og materialer,
- at området overføres fra landzone til byzone.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8n og 7000bf, begge Lynge By, Lynge, samt alle matrikler, der efter den 1. september 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål.

#### 3.2

Området Byggefelt A må kun anvendes til helårsboligformål i form af rækkehusbebyggelse i to etager.

#### 3.3

Området Byggefelt B må kun anvendes til helårsboligformål i form af rækkehusbebyggelse i én etage.

#### 3.4

På ejendommene må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.
- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

### § 4 Udstykning

#### 4.1

Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 3, Vejledende udstykningsplan, og ingen boligparceller må gives en størrelse mindre end 150 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Baunesvinget, som vist på tegningsbilag 2.

### 5.2

Veje, parkeringsarealer og vendepladser skal anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der kan ske en kontrolleret afledning.

### 5.3

Mindre stier i området skal anlægges i en bredde af min. 1,5 m.

### 5.4

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig indenfor det viste vej- og parkeringsareal angivet på kortbilag 2.

### 5.5

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

### 5.6

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgave.

*Note til § 5.4*

*Den endelige udformning af veje, stier og parkering fastlægges i projekteringsfasen.*

## § 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

### 6.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

### 6.2

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

### 6.3

Udendørsbelysning på parkeringsarealer, pladser og stier skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Udendørsbelysning på bygninger, i haver, stier, veje, adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for beboere.

### 6.4

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes til faskine.

### 6.5

Individuelle antenner og paraboler må ikke være hævet mere end 1.5 m over terræn til overkanten af parabolantennen.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 7.1

Bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som angivet på kortbilag 2, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eksklusiv andel i fællesareal må ikke overstige 100.

### 7.2

Bebyggelse indenfor byggefelt A og B skal opføres efter en samlet plan for de arkitektoniske principper og bebyggelsen i både to og én etage skal fremtræde som én arkitektonisk enhed.

*Note til § 6.4*

*Regn- og spildevand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.*

### 7.3

Udhuse og lign. sekundære bygninger skal *enten* integreres i boligbebyggelsen *eller* sammenbygges med garager/carporte indenfor byggefelt C.

### 7.4

Carporte og garager skal *enten* placeres indenfor byggefelt C *eller* placeres indenfor byggefelt A og B og sammenbygges som en integreret del af rækkehusbebyggelsen.

Der må til hver bolig opføres én carport eller garage.

Såfremt garager eller carporte opføres i tilknytning til rækkehusbebyggelsen i to etager, må parkeringsarealer indenfor byggefelt C ikke overdækkes.

### 7.5

Rækkehusbebyggelsen i to etager mod nord skal forsynes med maksimalt to gennemgange til gående færdsel og bebyggelsen i to etager mod øst skal forsynes med én gennemgang til gående færdsel som adgangsvej fra parkering til boligerne i én etage.

### 7.6

Altaner skal etableres som delvis eller helt integreret del af bebyggelsen i to etager indenfor byggefelt A, det vil sige *enten* med et maksimalt fremspring fra facaden på én meter *eller* indenfor facadelinjen af bebyggelsens syd- og vestfacade.

### 7.7 Byggefelt A

- Beboelsesbygninger må højst opføres i 2 etager.
- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

### 7.8 Byggefelt B

- Beboelsesbygninger må højst opføres i én etage

- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m over terrænen (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

#### 7.9 Byggefelt C

- Garager *eller* carporte skal opføres indenfor byggefeltet i en maksimal højde på 3,5 meter, *eller*
- Parkeringsarealer etableres uden overdækning med fast belægning og lav pullertbelysning samt strømforsyning til el- og hybridkøretøjer.

### § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

#### 8.1 Byggefelt A + B

Facaderne mod nord og øst skal udføres *enten* som grønne klimaskærme *eller* udformes så de med enkle midler på et senere tidspunkt kan aktiveres som grønne klimaskærme i facadernes fulde udstrækning. Undtaget herfra er dør- og vinduesåbninger.

#### 8.2

Tagflader skal udføres som grønne tage med f.eks. mos eller stenurt, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand eller udføres med matte sorte tagsten, naturskifer, sort tagpap, grå fibercementskifer med mat overflade. Tagmaterialet må ikke være reflekterende og skal derfor udføres med maksimal glanstal 5.

#### 8.3

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Belysning må ikke etableres ved denne form for skilte.

#### 8.4

Udhuse, carporte, garager og andre sekundære bygninger, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger *eller* udføres i træ.

Indenfor byggefelt C skal garager eller carporte opføres i *enten* ubehandlet træ *eller* bejdset/malet træ i *enten* mørkegrønne *eller* brune nuancer.

#### 8.5

Solenergianlæg skal udføres som bygningsintegrerede arkitektoniske elementer og må ikke fremstå som elementer på eksisterende tagflade uden sammenhæng med helheden.

Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Ved etablering af solenergianlæg skal dette udføres efter en samlet plan for hele området. Se note.

*Note til § 8.5*

*Bygningsintegrerede solceller kan blandt andet være glasbrystningsværn på altaner med solceller bygget ind mellem glaslagene.*

### § 9 UBEBYGGEDE AREALER

#### 9.1

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af bebyggelse, veje og kloakker.

Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end  $\pm 0,5$  m i forhold til terræn.

#### 9.2

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

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



### 9.3

Der må ved nord- og østvendte facader ikke etableres hække og hegn.

### 9.4

Der kan til hver bolig etableres privat udeareal på terræn ved syd- og vestvendte facader i boligens bredde og maksimalt 5 meter ud fra boligens facade. Opholdsarealet skal holdes inden for byggefeltet, og fremstå som en integreret del af de primære bebyggelser.

### 9.5

Der kan etableres fast hegn i skel mellem boligerne som afskærmning af private terrasser på terræn. Hegn må etableres i terrassens længde, i en højde på maks. 1,8 m og skal fremstå som en integreret del af den primære bebyggelse. Hegnene skal fremstå ensartet i den samlede bebyggelse og skal placeres inden for byggefeltet.

### 9.6

Træer og beplantning langs skel mod nord og øst som angivet på tegningsbilag 2 skal bevares og må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Der kan dog foretages almindelig træpleje såsom fjernelse af døde og døende grene.

Ved fældning eller fjernelse af et eller flere af de bevaringsværdige træer f.eks. på grund af sygdom, skal der foretages genplantning efter byrådets nærmere godkendelse.

Den vestlige del af det levende hegn bør i videst muligt omfang bevares. Der kan efter en nærmere konkret plan for hegnet foretages udtynding eller anden tilpasning af beplantningen med henblik på reduktion af genevirkning for de nærmeste boliger.

For de bevaringsværdige træer må der ikke uden tilladelse foretages terrænreguleringer eller befæstelse indenfor et areal svarende til projektionen af træets kronkant.

#### 9.7

Langs Hillerødvej og Kollerødvej skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger således, at ny bebyggelse og udendørsarealer ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra vejtrafik.

#### 9.8

Mod Hillerødvej skal støjafskærmning, efter nærmere vurdering, anlægges som støjvold indenfor arealet vist på kortbilag 2. Støjvolden skal begrønnes, og tilplantes med buske og træer.

#### 9.9

Langs Kollerødvej skal støjafskærmning opføres langs det eksisterende levende hegn med mest mulig hensyn til det bevarelsesværdige beplantningsbælte.

Såfremt støjhegn opføres på sydsiden af beplantningsbæltet, skal hegnet, såfremt der jf. § 7.4 og 7.9 opføres garager/carporte indenfor byggefeltet, integreres som en arkitektonisk del af garage- eller carportbygningerne.

Såfremt der etableres parkeringspladser uden overdækning langs det levende hegn, skal støjhegnet udformes som begrønnet hegn og med størst muligt hensyn til den bevarelsesværdige beplantning.

### **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

#### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 - 5.6.

#### 10.2

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

#### 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer.

#### 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved beregning er påvist at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.7 - 9.9.

### **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

#### 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 11.2

Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Allerød Byråd kræver det.

#### 11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Allerød Kommune.

#### 11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkerings- og fællesareal, herunder belysning, beplantning samt mindre fælles bygninger, som er opført på arealet.

#### 11.5

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

#### 11.6

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

#### 11.7

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

### **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

#### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-391 ophæves den del af området, der er beliggende indenfor afgrænsningen af Lokalplan 313 i Lyng Nordkvarteret.

### **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### 13.1

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

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

### 13.2

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

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

### 13.3

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

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

### 13.4

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

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den X. XX. 2015.

Jørgen Johansen  
borgmester

Morten Knudsen  
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den X. XX. 2015.

Jørgen Johansen  
borgmester

Morten Knudsen  
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den XX. måned 2015.

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget igangsatte den 21. april 2015 udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg for boligbebyggelse ved Baunesvinget, på baggrund af drøftelserne på byrådets forårsseminar.

Området er omfattet af rammeområde LU.R.04 "Idrætsplads ved Mejeribakken" i rammedelen i Kommuneplanen 2013, der er derfor behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg, som udlægger området til boligområde.

Lokalplanens formål er at udlægge området til helårs boligbebyggelse i form af tæt-lav rækkehusbebyggelse. Bebyggelsen skal placeres med udgangspunkt i grundens form og som understregning af de levende hegn.

### Lokalplanområdets beliggenhed

Området er beliggende i det nordligste Lyngø på hjørnet af Hillerødvej og Kollerødvej. Nord og vest for området er åbent land med marker og mindre landbrug. Lokalplanområdet får vejadgang fra Baunesvinget, der er adgangsvej til villaområdet mellem Hillerødvej og Lyngø Bygade.

Lokalplanområdet hører til Lyngø-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 500 m til Lyngø Skole og til nærmeste daginstitutioner.

Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lyngø Bytorv ca. 1.200 m fra lokalplanområdet.

Allerød station ligger ca. 6 km fra lokalplanområdet.



## Eksisterende forhold



Lokalplanens område udgør et areal på i alt ca. 2,2 ha. Området er karakteristisk indrammet af markante læhegn langs øst, vest og nord i form af høje træer i flere lag. Hegnet langs østskel er resterne af et markhegn fra stjerneudstykningsen og udpeget som bevaringsværdigt.

Indenfor lokalplanens område ligger en mindre spejderhytte samt bygning til en petanque-klub med tilhørende bane og en grusparkeringsplads.



*Hegn ved Kollerødvej og Hillerødvej*



*Spejderhytten*



*Spejderhyttens terrasse*



*Petanqueklubbens hus*



## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter nedrivning af de eksisterende bygninger til fritidsformål på ejendommen.

Der etableres i forbindelse med bebyggelsen et støjhegn langs Kollerødvej og en støjvold langs med Hillerødvej.

### Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Mod nord og øst afgrænses lokalplanområdet af markante levende hegn bestående af flere rækker træer samt spredt buskads.

Ny bebyggelse placeres parallelt med de levende hegn og hensigten er, at rækkehusene nærmest hegnene skal understrege den levende skelbeplantning og danne et markant landskabsrum mellem bygningerne og heget.

Arealet mellem rækkehusene i to etager og skelbeplantningen skal anvendes til parkering, enten i form af garager eller carporte, alternativt parkeringspladser uden konstruktion. Det er den endelige udformning af rækkehusene, der skal fastlægges hvor vidt parkering enten integreres i rækkehusbebyggelsen eller skal etableres som byggeri langs hegnsbeplantningen. Samtidig skal det ved den endelige bebyggelse fastlægges, hvorledes der med størst muligt hensyn til skelbeplantningen etableres et støjhegn mod Kollerødvej, enten som en integreret del af garage/carportbyggeri eller som selvstændigt hegn.

Samtidig skal arealet mellem rækkehusene i to etager udformes som adgangsareal til den enkelte bolig uden at etablere egentlige og afskærmede forhavelignende private rum. Tre steder i den toetagers bebyggelse skal der etableres mulighed for gennemgang, enten som åbne passager eller lukkede, bygningsintegrerede passager gennem byggeriet til rækkehusene i én etage.



*Indgangen til området*



*Hegn mod sydøst*



*Hegn mod vest*



*Petanquebane*

Arealet mellem rækkehusene i to etager og rækkehusene i én etage skal fremstå som et fælles frirum med opholds- og adgangsarealer.

Rækkehusene i én etage skal udformes efter de samme arkitektoniske principper som boligerne i to etager således, at der i formgivning og materialer opnås en samlet arkitektonisk enhed, der samtidig udfordrer og visualiserer forskellene i bygningernes volumen.

Med hensyn til bebyggelsens materialer foreskriver lokalplanen, at facaderne mod nord og øst skal udføres enten som grønne klimaskærme eller udformes så de med enkle midler på et senere tidspunkt kan begrønnes. De grønne klimaskærme er særligt vigtige i forbindelse med den 2 etages rækkehusbebyggelse, da der derigennem skabes en unik oplevelse af at færdes i en grøn "tunnel" skabt af de levende hegn i skel og facaderne.

Bebyggelsens tagflader skal udføres som grønne tage bl. a. af hensyn til forsinkelse af regnvandsafledningen eller med mørke ikke reflekterende tagmaterialer.

De bevaringsværdige levende skelhegn langs Kollerødvej imod nord og Mejeribakken mod øst skal bevares i den nuværende form og må alene beskæres som del af almindelig træ- og hegnspleje.

I skelbeplantningen mod Hillerødvej må der foretages udtynning, når den endelige bebyggelsesplan er fastlagt således, at der kan foretages et konkret skøn i forhold til eventuelle gener i form af skyggeområder ved de nærmeste boliger i både én og to etager.

For at beskytte boligerne mod trafikstøj fra Kollerødvej og Hillerødvej, skal der etableres nødvendig støjafskærmning. Mod Kollerødvej enten ved en begrønnet støjskærm eller ved integrering af støjskærmen i en mulig garage- eller carportbebyggelse.



Kilde: Ark. SpaceFAB, projekt: Ulvebo

Mod Hillerødvej er der udlagt et areal til støjvold. Endvidere er det hensigten, at etablere hastighedsdæmpende foranstaltninger, som vil have en betydelig effekt på trafikstøjen.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

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

Lokalplanområdet ligger i det øvrige storbyområde, hvor der alene kan ske byudvikling af lokal karakter.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone omfatter ikke intensive byfunktioner, hvorfor lokalplanen vurderes i overensstemmelse med fingerplanen.

### Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2013 – 2025 er lokalplanområdet udlagt til idrætsplads, og området er beliggende i landzone. Området må kun anvendes til rekreative formål, idrætsanlæg og –haller m.m.

Da lokalplanens formål er, at området skal anvendes til helårsboligformål er der udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

I henhold til tillægget må området anvendes til boligområde – tæt lav.

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m<sup>2</sup> til fx salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m<sup>2</sup> inden for det enkelte rammeområde.

Den fremtidige zonestatus er byzone. Plandistriktet er Lynge-Uggeløse.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for rammeområdet under ét. Den maksimale bygningshøjde til 8,5 meter.

Det skal sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

### **Allerød Spildevandsplan**

Lokalplanområdet ligger i kloakeret opland med separatkloak og med nedsivning af tagvand.

### **Jordforurening**

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

Ved opførelse af nye boliger skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede. Alternativt skal der etableres en varig, fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b.

### **Museumsloven**

Der må ikke påbegyndes grave- og anlægsarbejder, før Nordsjællands Folkemuseum har enten foretaget prøvegravninger eller tilkendegivet, at museet ikke ønsker, at gennemføre prøvegravninger.

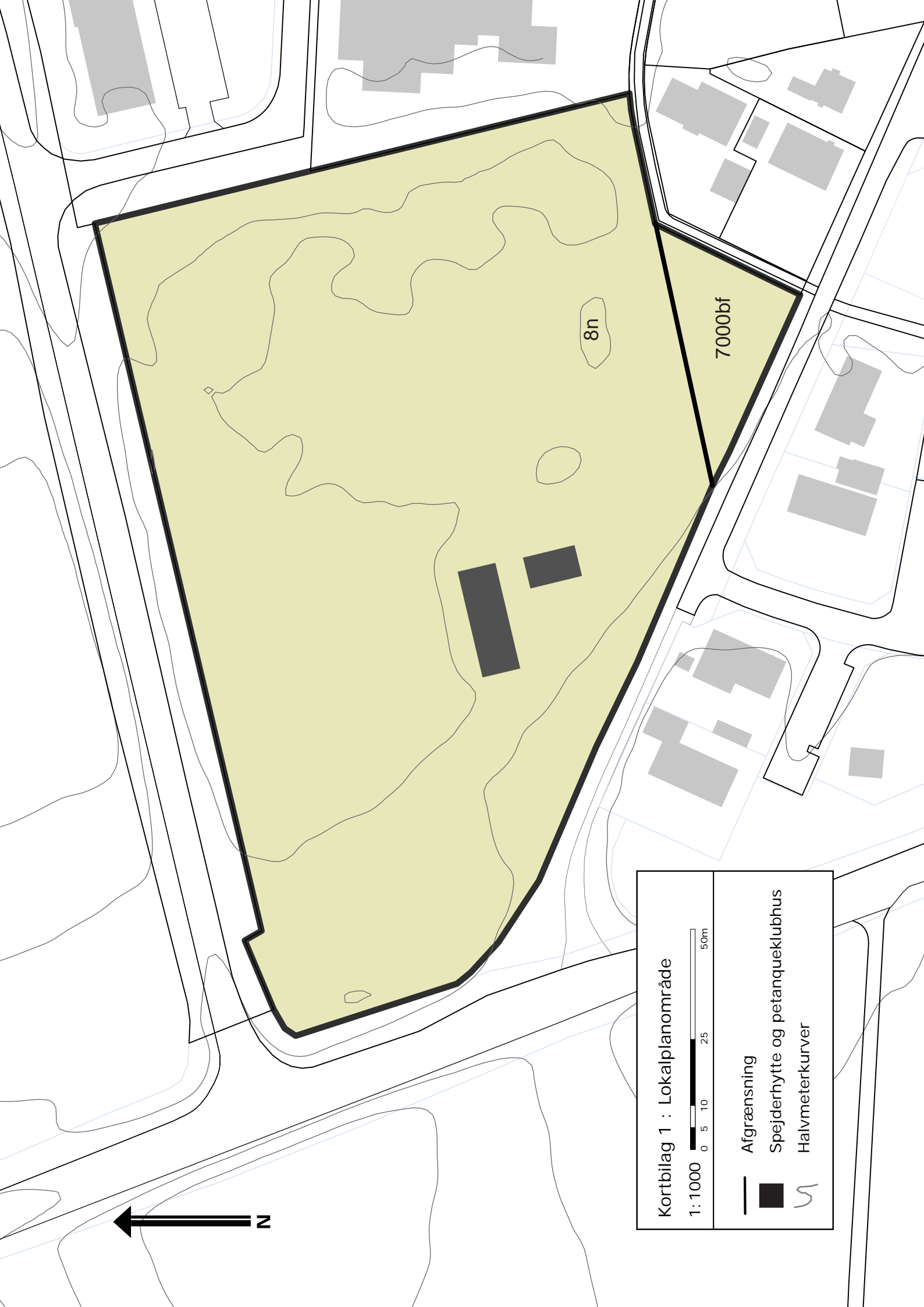
Skulle der under anlægsarbejdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign. skal arbejdet standses og museet tilkaldes for besigtigelse.

### **Støj**

Ved planlægning af nye boligområder op til eksisterende vej-anlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er i boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner, udendørs opholdsarealer mv.): 58 dB.

Støjkortlægningen i Allerød Kommuneplan 2013 – 2025 viser, at dele af lokalplanområdet er omfattet af vejtrafikstøj, som overskrider de vejledende grænseværdier.



8n

7000bf



Kortbilag 1 : Lokalplanområde



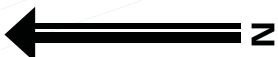
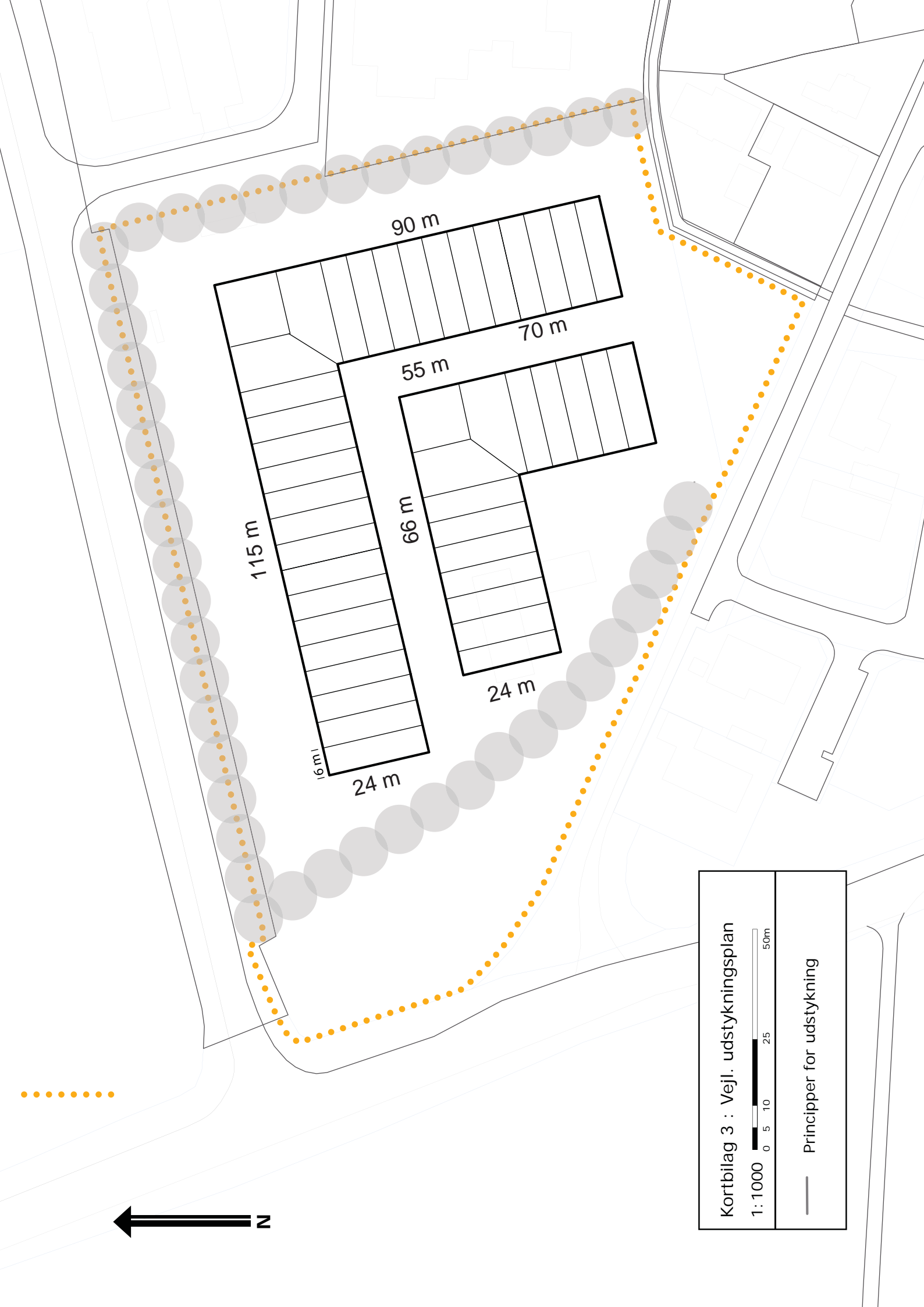
- Afgrænsning
- Spejderhytte og petanqueklubhus
- Halvmeterkurver



**Kortbilag 2 : Byggefelter, vejareal m.m.**

1:1000 0 5 10 25 50m

●●●	Lokalplanafrænsning
■	Byggefelter 2 etager
□	Byggefelter 1 el. Vej- og parkeringsareal
●	Bevaringsværdigt levende hegn
○	Særlig beplantning
↔	Overkørsel Baunesvinget
⋯	Støjvold
⋯	Vejbyggelinje
⋯	Halvmeterkurver



115 m

90 m

70 m

55 m

66 m

24 m

16 m

24 m





## **Bilag: 10.2. Miljøscreening**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60659/15

## **Screening for miljøvurdering**

- Forslag til lokalplan 3-391 For et område i Lyngø

Økonomiudvalget vedtog den 23. april 2015 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for området Sportspladsen i det nordligste Lyngø med henblik på boligformål i form af etagerækkehuse samt mindre dobbelthuse i én etage.

Lokalplanområdet udgør ca. 20.000 m<sup>2</sup> og omfatter matr. nr. 8n, Lyngø By, Lyngø samt vejareal matr. nr. 7000bf Lyngø By, Lyngø.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre ca. 55 mindre boliger i form af rækkehuse på ca. 80-90 m<sup>2</sup> i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m, samt mindre dobbelthuse med et boligareal på ca. 50-60 m<sup>2</sup> pr.bolig.

Der etableres støjdæpende foranstaltninger mod Hillerødvej og kollerødvej.

Vejarealet matr. nr. 7000bf, Lyngø By, Lyngø udgør delområde 3 i lokalplan 313 og kan jf. bestemmelserne § 3.2 kun anvendes til adgangs- og parkeringsareal til Sportspladsen.

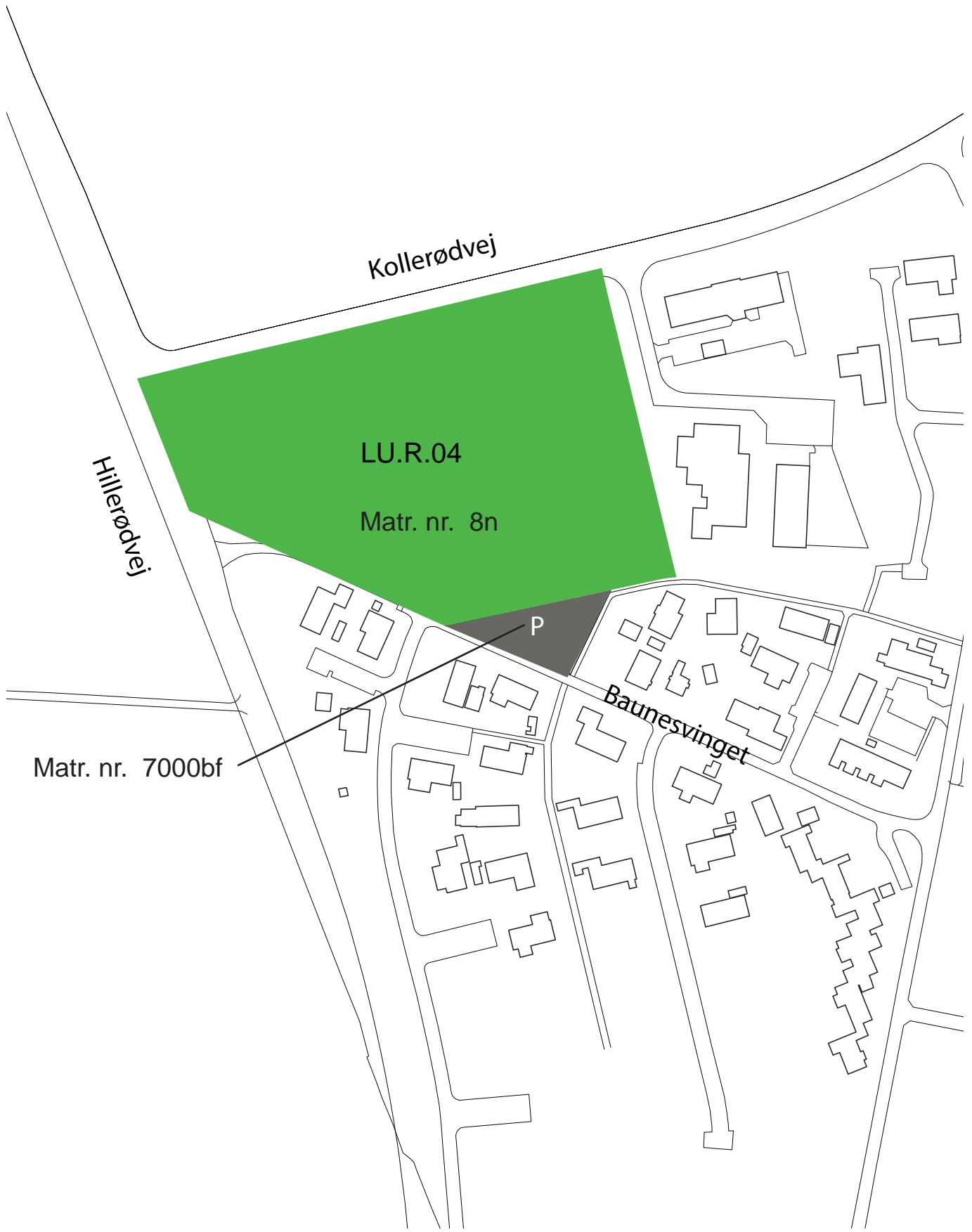
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Baunesvinget.

### **Miljøvurderingsscreening**

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplan 3-391 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 939 af 3. juli 2013). Se screeningsskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser.

Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.



Kollerødvej

Hillerødvej

LU.R.04

Matr. nr. 8n

P

Baunesvinget

Matr. nr. 7000bf

## Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Der skal udarbejdes kommuneplantillæg til Allerød Kommuneplan 2013. Planen er derfor screenet iht. Bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura2000-områder er sø- og vådområder omtrent 400 meter øst og sydvest for lokalplanens område.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)		X	

**Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)**

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>	X			<p>Lokalplanens område er beliggende i den nordligste del af Lyng på hjørnet af Hillerødvej og Kollerødvej. Lokalplanen giver mulighed for at opføre cirka 30 rækkehuse (etape 1) med en maksimal højde på 8,5 meter og omkring 25 boliger i fritliggende dobbelthuse (etape 2) med en maksimal højde på 4 meter.</p> <p>Servicefunktioner så som Lyng Bibliotek, Lyngehus og Lyng Bytorv er beliggende i en afstand af ca. 1.100 meter fra lokalplanens område samt er mindre forretningsområde ved Lynghøjvej 750 meter fra lokalplanområdet.</p>
<p>Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>		X		<p>Området er beliggende i landzone / vedtaget overgår til byzone og er omfattet af rammeområde LU.R.04 i kommuneplan 2013. anvendelsen er fastsat til rekreativt område i form af idrætsanlæg.</p> <p>Lokalplanen forudsætter ændring af rammebestemmelserne med henblik på anvendelse til boligformål.</p> <p>Ændringen medfører byggeri øget trafik i de nærliggende boligområder.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>		X		<p>Boligområdet sikrer øget boligudbud i kommunen i form af rækkehuse og dobbelthuse. Kommunen er i dag har overvejende præget af villabebyggelse.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>	X			<p>Jorden er ikke klassificeret ift. nogen forureningsgrad.</p>

<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>	x			<p>Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.</p>
---	---	--	--	--

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<b>Landskab, by- og kulturmiljø</b>				
<p>Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.</p>		x		<p>Det nye boligområde er en naturlig afslutning af Lynge nord mod hovedtrafikvejene Hillerødvej og Kollerødvej. Ved at bevare de markante levende hegn mod nord og øst udgør den kommende bebyggelse ikke en markant ændring mod det åbne land.</p>
<p>Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning</p>		x		<p>Området er omfattet af en skovbyggelinje fra Årtusindskifteskoven. På grund af lokalplanområdets beliggenhed vest for Mejeribakken / Møllebakken og den skærmende bebyggelse vurderes den ny bebyggelse ikke at få negativ indflydelse på skovbrynets fremtræden. Skovbyggelinjen forelsås reduceret for lokalplanens område på lige fod med de nærliggende bolig- og erhvervsområder.</p>
<p>Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse</p>	x			<p>Jf. Kulturstyrelsen er der ikke registreret kulturarv i lokalplanområdet. Museumslovens almindelige bestemmelser iagttages.</p>
<p>Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?</p>		x		<p>Grundtanken med bebyggelsestyperne rækkehuse og tætavl i form af dobbelthuse er, at arealerne mellem bygningerne fremstår som grønne opholdsrum.</p>
<b>Trafik og transport</b>				

<p><b>Tilgængelighed</b> f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)</p>		x		<p>Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lyngø. Tilgængeligheden er således middel for både bilister, cyklister og gående.</p> <p>Nærmeste offentlige transport er buslinje 336 ca. 900 meter fra lokalplanområdet. Linjer kører mellem Lyngø-Uggeløse og Lillerød/Allerød Station med S-togsforbindelse til Hillerød København H.</p> <p>I en afstand af ca. 1,4 km krydres den regionale buslinje 310R, der kører mellem Frederikssund og Farum.</p> <p>Nærmeste større dagligvarecenter, Lyngø Bytorv, er beliggende ca. 1,1 km fra området og i en afstand på ca. 800 til Lynghøjvej finder man et lille udvalg i forretninger.</p> <p>Vejbetjening sker via baunesvinget.</p> <p>Området er let at komme til med bil fra både de regionale trafikveje samt Hillerødmotorvejen.</p> <p>Kørevejene på cykel mellem Lillerød og Slangerup er ikke forsynet med cykelsti.</p>
<p>Trafikafvikling / -kapacitet</p>		x		<p>Det forventes at boligområdet vil generere en lille stigning i antallet af bilture i døgnet i forhold til det omgivende villaområde samlet set.</p>
<p>Trafiksikkerhed</p>	x			<p>Uændrede forhold i de nærliggende veje og stiers færdselsikring.</p>
<p><b>Naturbeskyttelse</b></p>				

Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder	X			Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.  Nærmeste Natura 2000-område er tre beskyttede naturtyper i form af vandhuller beliggende ca. 500 meter fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Nej
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X			Nej

### Vand- og jordforhold

Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer		X		Der kan nedsives tagvand fra tage så længe disse ikke har kobber, bly, zink eller aluminium belægning, render, inddækning osv.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X			Lokalplanområdet ligger indenfor det kommunale kloakopland.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X			Ingen registrering

### Forurening og sundhed

Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X			Lokalplanområdet grænser mod nord op til Kollerødvej og mod vest til Hillerødvej. Der skal etableres lydæmpende afskærmning mod Hillerødvej. Mod Kollerødvej er der et kraftigt beplantningsbælte. Læhergnet er bevaringsværdigt og etablering af yderligere støjreducerende skærmning børumiddelbart ikke finde sted.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-



<b>Luftforurening</b> f.eks. emissioner af partikler/ luftarter, CO2, trafikos, støv,	X			Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
<b>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv.</b> j.f. Risikobekendtgørelsen	X			-
<b>Ressourceanvendelse</b> Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X			Området er beliggende i landzone og skal med lokalplanen overføres til byzone. Området indgår dog i en bymæssig karakter og er i kommuneplanen også udpeget som fremtidig byzone.
<b>Levevilkår og materielle goder</b>				
<b>Socioøkonomiske effekter</b> f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Området vil bidrage med en anden boform end største delen af kommunen kan tilbyde i dag, der enten består af parcelhuse eller mindre rækkehuse.
<b>Bymiljø</b> f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Området grænser direkte op til det åbne land nord og vest for Lyngø og er beliggende tæt på Årtusindskifteskoven som et rekreativt område.
<b>Afstand til privat / offentlig service</b> f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X		Lokalplanområdet hører til Lyngø-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1,7 km til Lyngø skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lyngø Bytorv ca. 800 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter. Ca 400 m fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner. Allerød station ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet.

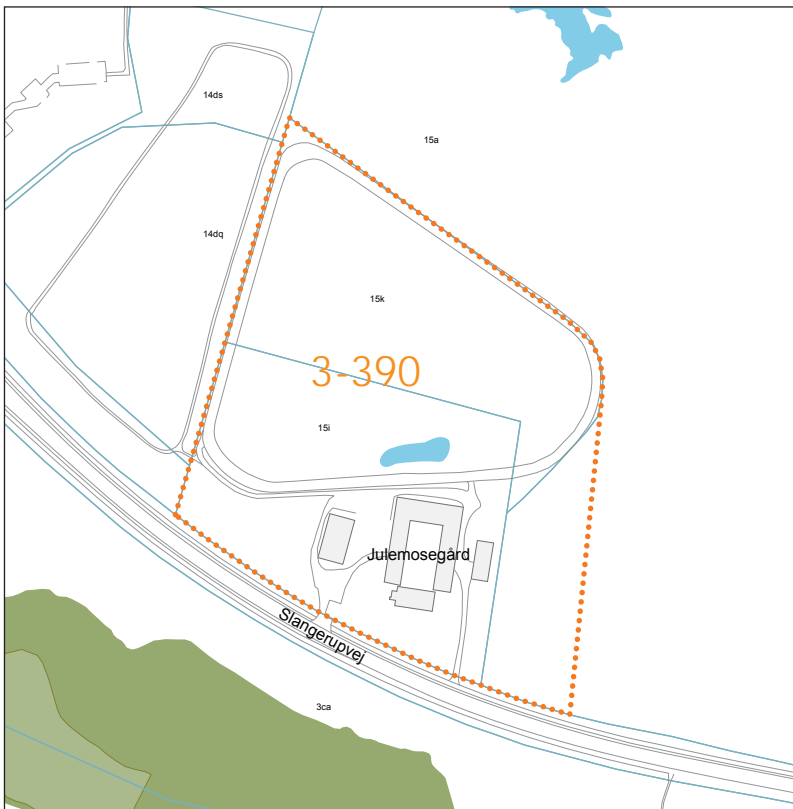
## **Bilag: 11.1. Miljøvurdering**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 25418/15



## MILJØVURDERING

Lokalplan 3-390, Boligområde ved  
Julemosegård, Lyng

2015



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>1. INDLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Rapportens opbygning	4
<b>2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ</b>	<b>5</b>
<b>3. BAGGRUND</b>	<b>8</b>
3.1 Historik	8
3.2 Lokalplanens formål og indhold	8
3.3 Forhold til anden planlægning	9
<b>4. METODE</b>	<b>10</b>
4.1 Afgrensning af miljøvurderingen	11
4.2 Alternativer	11
<b>5. LANDSKAB OG BYMILJØ</b>	<b>12</b>
5.1 Regulerende lovgivning	12
5.2 Relevante miljømål	12
5.3 Metode/Grundlag	13
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	13
5.5 Miljøvurdering	15
5.6 Alternativer	18
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	18
<b>6. TRAFIK OG TRANSPORT</b>	<b>20</b>
6.1 Regulerende lovgivning	20
6.2 Relevante miljømål	20
6.3 Metode/Grundlag	20
6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	20
6.5 miljøvurdering	24
6.6 Alternativer	28
6.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	28
<b>7. VAND OG JORDBUNDSFORHOLD</b>	<b>30</b>
7.1 Regulerende lovgivning	30
7.2 Relevante miljømål	30
7.3 Metode/Grundlag	30
7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	30
7.5 miljøvurdering	33
7.6 Alternativer	37
7.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	37
<b>8. REFERENCER</b>	<b>39</b>
<b>9. SCOPINGNOTAT OG MILJØSCREENING</b>	<b>40</b>

# 1. INDLEDNING

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

## 1.1 LOVGRUNDLAG

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

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

Det er planmyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt en plan er omfattet af § 3, jf. lovens § 4. Allerød Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplan 3-390 for Julemosegård i henhold til § 3, stk.1.

## 1.2 RAPORTENS OPBYGNING

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

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

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

Relevante miljømål er hentet fra Statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, relevant sektorlovgivning samt kommunens egne miljømål.

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

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

## 2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ

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

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

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye boliger.

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

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

### **Landskab og bymiljø**

Julemosegårds placering ud til det rekreative område ved Lynges Grusgrav gør, at det er vigtigt at arbejde med samspillet mellem de to områder. Dette gøres ved at understøtte overgangen mellem by og land. Gennem udbygningen af området lægges der vægt på at tydeliggøre afgrænsningen af området, ved at arbejde med placeringen af boligerne og valg af beplantningen ved boligerne.

Bebyggelsen placeres og udformes så terrænen understreges, så man sikrer, at det kuperede landskab forbliver synligt i landskabet.

Området skal udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i arkitektur, udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning.

Boligerne er placeret i en ydre og en indre cirkelform. Bebyggelsen er placeret og arrangeret således, at der er udsigt til Lynges Grusgrav fra en stor del af boligerne.

Lokalplanen sikrer, at de fremtidige boliger på Julemosegård bliver tæt-lav bebyggelse overvejende i 2 etager, men med mulighed for enkelte boliger i 3 etager.

## **Trafik og transport**

Trafikken til Julemosegård ledes af Gladgårdsvænge. Vejen er en relativ bred lokalvej, hvor der er god plads til, at også større vogne kan passere hinanden. Der er fortov langs vejen og generelt gode udsigtsforhold.

Julemosegård planlægges for etablering af omkring 100 boligenheder, og ligeledes er det planlagt at udbygge sidste etape af Gladgårdsvænge, beliggende op til Julemosegård, med 40 boligenheder. Trafikken på Gladgårdsvænge vil derved blive væsentligt forøget, men ud fra ovennævnte forhold vurderes det, at der ikke vil opstå væsentlige gener forbundet med den øgede trafik.

Trafikken fra Julemosegård skal, sammen med trafikken fra Gladgårdsvænge og Langkæret med tilstødende veje, ledes ud på Hillerødvej.

Der er gode oversigtsforhold i krydset ud til Hillerødvej, og det vurderes, at det ikke vil være forbundet med sikkerhedsmæssige problemer at øge belastningen i krydset, ligesom det vurderes, at ventetider for trafikanter, der skal ind og ud fra Langkæret kun vil blive forøget i mindre grad, og fortsat vil være acceptable.

Allerød Kommune vil i 2016 påbegynde en trafiksanering af Hillerødvej med etableringer af cykelsti. Det vurderes, at en forbindelse fra Julemosegård til stisystemet i Gladgårdsvænge, vil blive benyttet af mange cyklister til og fra Julemosegård for at undgå at benytte Hillerødvej, da strækningen til bytorvet, skole og idrætsanlæg, derved vil være kortere.

For at animere kommende beboere på Julemosegård til at benytte cykel frem for bil på de kortere interne transporter anbefales det, at der på sigt etableres sti langs østsiden af det rekreative område samt at forbedre stisystemet herfra og mod nord til cykelstien på Knud Rasmussens Vej op mod skole og idrætsanlæg.

## **Vand og jordbundsforhold**

På de nordligste og østligste dele af Julemosegård har der tidligere været indvundet råstoffer, hvorefter terrænet er genskabt gennem tilførsel af ren jord. Opfølgningen af Julemosegård er sket i forlængelse af opfyldning af arealer i det rekreative område i Lynges Grusgrav, og en undersøgelse af den tilførte jord i det rekreative område har vist, at der er mindre partier af forurenede jord, men at jorden generelt kan karakteriseres som ren /7/.

Store dele af byggeriet skal opføres på opfyldte arealer i den tidligere råstofgrav. Det vurderes, at der ikke vil være problemer med nedsivning på Julemosegård.

Afledningen af vejvand vil skulle ske gennem et lavteknologisk rensningsanlæg (laguneanlæg) og det skal ved udformningen af anlægget sikres, at der under ekstreme regnskyl kan opstaves vand, så bortledningen af vand ikke belaster det kommunale afløbssystem uacceptabelt. Di-

mensioneringen og udformningen af anlægget vil ske i forbindelse med detailplanlægningen af byggeriet, idet det påregnes, at anlæggelsen vil ske gennem at integrere den eksisterende sø.

Der er tilført store mængder ren jord til Julemosegård og de øvrige dele af Lynge Grusgrav, men tilladelser til denne tilførsel er udløbet. Tilførsel af jord til etablering af dele af støjvolden ud mod Slingerupvej vil kræve dispensation fra Jordforureningslovens §52.



## 3. BAGGRUND

### 3.1 HISTORIK

Julemosegård blev udlagt til byudviklingsområde første gang i Regionplan 2005. Baggrunden herfor var – og er - Allerød Kommunes ønske om flere samt mere varierede udbud af boliger i Lynge-Uggeløse.

Økonomiudvalget vedtog den 8. april 2014 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Julemosegård, på baggrund af skitseforslag fra CasaFutura. I skitseforslaget lægges der vægt på at skabe en boligbebyggelse med plads, udsigt og tryghed.



Luftfoto: Lokalplanområdet forrest og Lynge-Uggeløse by i baggrunden

### 3.2 LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at overføre området fra landzone til byzone, samt at sikre at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav beboligbygelse. Det skal gennem lokalplanen sikres at bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lynge Grusgrav. Det skal tilstræbes at der skabe et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

De tilgrænsende naturområde og bebyggelsen placering på skrænten ud mod grusgraven, spiller en stor rolle i oplevelsen af bebyggelsen fra de omkringliggende områder. Derfor skal planen sikre at bebyggelsen placeres så der dannes en tydelig bygrænse ud mod grusgraven.

Området ved Julemosegård indrettes så der både er grønne kvaliteter ind i bebyggelsen, samtidig med at de naturmæssige kvaliteter der ligger op ad området, kan opleves. Det sikres

gennem lokalplanen at området indrettes med et grønt fælles område i midten at bebyggelsen, hvor den lokale håndtering af overfladevand bidrager som et blåt rekreativt element, til glæde for beboerne. Det sikres ligeledes gennem lokalplanen, at der etableres kig fra det indre grønne område og ud mod grusgraven.

Bløde trafikanter tilgodeses i planen ved interne stier i området, samt en sikring af god sammenkobling mellem området og det øvrige stisystem i Lynges.

Lokalplanen inddeler området i 6 delområder.

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område til brug for rekreative formål samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign. Delområdet indrettes med en legeplads og opholdsplads, og skal gives en englignende karakter.

Delområderne B1 til B4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne skal placeres så der i facadelinjen mod vej skabes en forskydning mellem boligerne. Dette er for at sikre en variation i facadeudtrykket.

- Indenfor delområde B1 og B2 må der opføres boliger i to etager, med en maks. højde på 8,5 m.
- Indenfor delområde B3 og B4 må der opføres boliger i to til tre etager, med en maksimal højde på 11 m. Etagehøjden skal variere gennem delområde, så der sikres en variation i udtrykket.
- Halvdelen af boligerne indenfor delområde B3 kan opføres i tre etager,
- En fjerdedel af boligerne indenfor delområde B4 kan opføres i tre etager,
- Indenfor delområde C skal der etableres støjvold i en højde varierende mellem 4,5 m til 5,5 m. Det skal sikres at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

Den samlede bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader skal primært fremtræde i skifer og træ. Udehuse, carporte, garager og andre sekundære bygninger, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger.

Området vejtilsluttes Gladgårdsvænge, der allerede i dag forsyner de almene boliger i området Gladgårdsvænge. Internt i boligområdet ved Julemosegård udlægges der en ny boligvej, der forsyner alle boligerne.

### **3.3 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

#### *Allerød Kommuneplan 2013*

Kommuneplan 2013 udlægger området til boligformål, udpegningen af området er en videreførelse fra Regionplan 2005. Det er hensigten, at lokalplanen skal videreføre kommunenplanens hensyn til områdets beliggenheden på kanten af natur- og fritidsområdet, Lynges grusgrav.

#### *Allerød Spildevandsplan*

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 - tillæg nr.1. Tillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplanen.

## 4. METODE

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

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

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

Hvert kapitel følger nedenstående opbygning:

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

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

#### **4.1 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERINGEN**

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

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

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

Resultatet af screening og scoping af planen har været i høring fra den 3. juni 2014 til den 1. juli 2014 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Forsyningen Allerød Rudersdal A/S, Region Hovedstaden og Nordsjællands Folkemuseum, i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 7, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger, der har givet anledning til at miljøvurdere yderligere emner.

#### **4.2 ALTERNATIVER**

##### *0-alternativet*

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

Da området ikke er omfattet af gældende lokalplan, vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat anvendes til opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne.

0-alternativet udgør referencegrundlaget i miljøvurderingen.

## 5. LANDSKAB OG BYMILJØ

### 5.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.1 - Landskaber

### 5.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

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

Det er byrådets mål:

- at værne om landskabet og sikre de landskabelige beskyttelsesværdier, således at der sker en afbalanceret afvejning mellem benyttelse og beskyttelse af landskabet. /2/
- at muligheden for adgang, oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier skal styrkes under hensyntagen til områdernes sårbarhed. /3/



Luftfoto: Grunden ved Julemosegård i forgrunden. Det kuperede terræn ved Lynges Grusgrav i baggrunden

### 5.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af landskabet er følgende gennemgået:

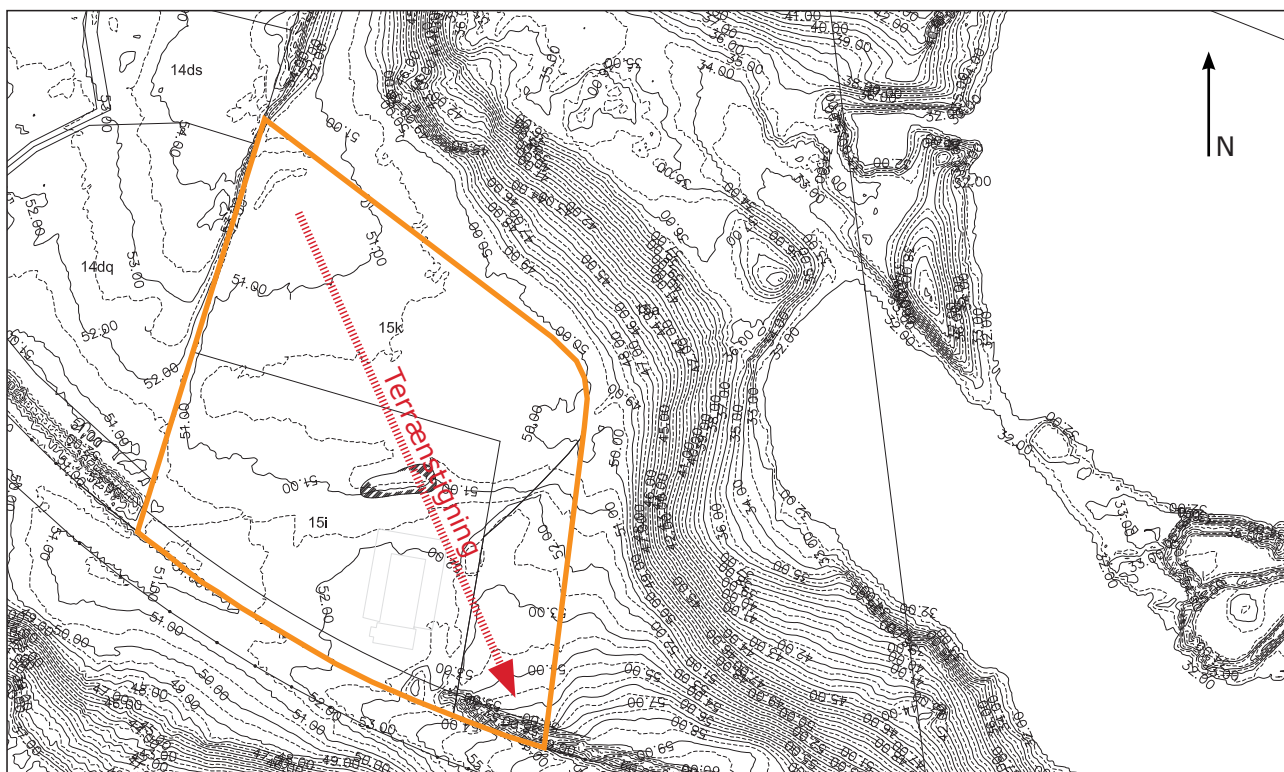
- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

### 5.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Grunden ved Julemosegård er beliggende i den syd/sydpøstlige del af Lyngby og umiddelbart nord for Slangstrupvej. Nordøst for området ligger natur- og friluftsområdet ved Lyngby Grusgrav, som er et rekreativt grønt område. Det kuperede terræn er karakteriseret ved flere års udgravninger af råstoffer.

Lokalplanområdet ligger over grusgraven i terrænet, som et plateau. Grundens nordvestlige halvdel har en ganske svag hældning – set i forhold til det omgivende, meget kuperede terræn. Højdekurverne afslører dog, at grunden stiger fra det nordvestlige hjørne op mod det sydpøstlige hjørne. Hældningens intensitet øges kraftig mod syd og øst, hvor terrænet ender ud i en 3-4 meter høj (støj)vold, der strækker sig cirka 55 meter ind på lokalplanens område.

Terrænet fra grusgraven op mod grunden stiger kraftigt men jævnt. Mod øst stiger terrænet med cirka 20 meter over en strækning på godt 150 meter. Højdeforskellen mod nord er fra matrikelskel til nærmeste sø omtrentlig 15 meter ved en distance på 130 meter. Terrænet er oplevelsesrigt og giver området variation. Dette understreges særligt, hvor det kuperede natur-



Lokalplanområdet - et plateau med stigning fra nordvest hjørne op mod sydpøst hjørne på grunden

/ kulturterræn møder det bymæssige og mere flade areal. Lokalplanområdets terrænmæssige "plateau" er dermed med til at fremhæve landskabets varierede terræn. Området har klare afgrænsninger mod nord og øst i form af grusgravens terræn - samt mod syd hvor Slangstrupvej definerer matriklens skel.

Af bevoksning i området ses træerækker langs det nordlige og det vestlige skel. Den vestlige træerække fortsætter som et læhegn forbi matrikelgrænsen og videre - et par hundrede meter mod nord.

Mellem den nuværende bebyggelse Gladgårdsvænge og frem til læhegnet langs Julemosegård er der et åbent græsbevokset bælte. Der er et igangværende projekt om at bebygge dette åbne stykke, som led i færdiggørelsen af bebyggelsen Gladgårdsvænge.

Julemosegårds arealer fremstår som et fladt område med ekstensivt dyrkede arealer (græsmarker), omgivet af ca. 5 m bred ridebane til træning af væddeløbsheste. Midt på runden er der et mindre vandhul, som er tilgroet med primært piletræer og buske. Ud mod den sydøstligste del af området ligger bebyggelsen, der er delvist skjult af træer.



*Læhegnet mod vest – og den tætte bevoksning omkring Julemosegård. På den anden side af Slangstrupvej falder terrænet.*

Syd for lokalplanområdet løber Slangerupvej. Området på den anden side af Slangerupvej er landbrugsområde, hvor der er etableret folde ud mod vejen. Et stykke inde på foldene falder terrænet, og Julemosegård og området omkring gården er kun synligt i et relativt smalt bælte fra den anden side af Slangerupvej.

Langs Slangerupvej, øst for hovedbygningen på Julemosegård, er der en ca. 250 m lang strækning med vold ud mod den tidligere råstofgrav og vejen. Hovedbygningen er skjult af eksisterende tæt bevoksning, og volden glider relativt ubemærket over i beplantningen omkring gården.

Hvor beplantningen omkring stuehuset slutter, er ridebaner og dele af gårdens længer synlige fra Slangerupvej, på en strækning på ca. 100 m. Kigget inde til Julemosegårds arealer afsluttes ved støjvolden der skærmer for Gladgårdsvænget. Denne støjvold løber frem til lyskrydset ved Hillerødvej, men fremstår mere som levende hegn end som vold.

## 5.5 MILJØVURDERING

Påvirkningen af de landskabelige forhold forsøges begrænset med en velovervejet bearbejdning af overgangen mellem by og land. Udbygningen af området skal medvirke til en tydeligere afgrænsning af overgangen fra by til åbent landskab.

Det kuperede terræn og de landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af Lynges Grusgrav, hvorfor planen sikrer, at bebyggelsen placeres og udformes så terrænstigningen underbygges, værdifulde landskabelige kig bevares, og der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.



*Julemosegård set fra Slangerupvej/sydøst for området, hvor træerne skjuler bygningsmassen.*



Bebyggelsen skal integreres med det tilstødende landskab og naturområde, særligt mod øst og nord ønskes der skabt en tydelig overgang mellem by og land. Lokalplanen sikre at boligerne placeres mod kanten af matriklen, så bygrænsen defineres af en tydelig bebyggelse.

For at forstærke bygrænsens klarhed skal afskærmning af terrasser / haver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen og dermed lade skel mod grusgrav stå åbne uden beplantning. Det bliver således bebyggelsen, der tegner afgrænsningen mod det åbne land.

Projektet bestræber sig på at udnytte samt fremhæve stedets kvaliteter i form af den landskabelige oplevelse af - og udsigt til det rekreative område. Bebyggelsen er placeret og arrangeret således, at der er udsigt til Lynges Grusgrav fra en stor del af boligerne. Udsigten fremmes endvidere via åbninger i bebyggelsen, der åbner op og lader kig til landskabet fortsætte ind til midten af grunden, der også vil være begrønnet og rumme såvel sø som lege- og fællesarealer.

Boligerne er overordnet placeret i en ydre og indre cirkelform og har dermed kig ud mod enten det åbne landskab eller ind mod de grønne fællesarealer og søen i midten af området. Det sikres i planen at kun en del af boligerne på kanten mod grusgraven må opføres i 3 etager. Derved sikres udsyn for flest mulig beboere i området.

Lokalplanen sikrer, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer. Området skabes ud fra en arkitektonisk helhedsvirkning, der vil få det til at fremstå harmonisk og homogen. Af hensyn til bygningernes sammenhæng med landskabet stilles der krav om materialevalg til facader.



*Bebyggelsen placeret på luftfoto af grunden*



*Bebyggelsen skaber en tydelig afgrænsning mellem by og land*

Fremtidig bebyggelse på grunden ved Julemosegård vil være med til at forstærke synligheden af Lynges Bytorv-kilen, ved at skabe en markant overgang mellem by og land. Området har i dag ikke en klar definition af bykanten, på samme måde som den nordlige del af Lynges by har en klar afgrænsning mellem land og by. Projektet vil være med til at oprette dette og dermed skabe en harmoni langs flere fronter af byens skel.

Bebyggelsen vil være fremtrædende på kanten til grusgraven og danne en veldefineret overgang til byen. Bebyggelsen vil fra det rekreative stisystem virke fremtrædende, men med en rolig og homogen helhedsvirkning, skabt af det ensartede udtryk og brugen af materialer.

Opdelingen af bebyggelsens rækker skaber rum og mulighed for kig fra bebyggelsen og ud og ligeledes fra det rekreative område og ind imellem boligerne. Bebyggelsen vil dermed markere grænsen mellem by og land og på samme tid invitere landskabet ind mellem husene.

Ved udbygningen af Gladgårdsvænge vil den samlede bykant mod Lynges grusgrav blive forstærket og sammenkoblet med den eksisterende bykant. Julemosegård vil syne som en videreførelse af den bykant som udvidelsen af Gladgårdsvænge er med til at skabe.



*Bebyggelsesvolumenerne set fra sti i det rekreative område nord for lokalplanområdet*

På strækningen langs Slangerupvej opføres en støjvold. Volden vil blive en forhøjelse af den eksisterende vold, der i dag ligger i områdets sydøstlige del. Volden skal anlægges i en varierende højde på mellem 4,5 m op til 5,2 m af hensyn til støjafskærmning. Oplevelsen af kig fra Slangerupvej og ind i området vil ikke ændre sig væsentligt, da strækningen i dag allerede er tæt beplantet og der allerede er støjvold på dele af strækningen ud mod vejen. Da der ikke ligger bebyggelse tæt på området på den modsatte side af Slangerupvej, samt at terrænet falder, vil volden vil ikke opleves skæmmende. Lokalplanen sikre at volden begrønnes og tilplantes med buske og træer, så den så vidt muligt fremstår som et grønt element i området.

## **5.6 ALTERNATIVER**

### *0-alternativ*

i 0-alternativet fastholdes den nuværende anvendelse med opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne, og der sker ingen udlæg af boliger i området.

## **5.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING**

Projektet vil blive et synligt element fra grusgraven. Bebyggelsens samspil med det rekreative område, defineres blandt andet ved at markere grænsen mellem by og land, bebyggelsens placering, brug af materialer og et samlet arkitektonisk udtryk.

De landskabelige værdier i det rekreative område kan opleves fra lokalplanområdet både fra de boliger, der har udsigt over området, men ligeledes via de kig, der opstår mellem boligerne – der visuelt binder områderne sammen.

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

Lokalplanen sikrer,

- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænstigningen underbygges, værdifulde landskabelige kig bevarer, og der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.
- at boligerne placeres mod kanten af matriklen, så bygrænsen defineres af en tydelig bebyggelse.
- at åbninger i bebyggelsen åbner op og lader kig til landskabet fortsætte ind til midten af grunden.
- at skel mod grusgrav skal stå åbne uden beplantning.
- at afskærmning af terrasser skal udføres som en integreret del af boligbebyggelsen.
- at kun en mindre del af boligerne på kanten mod grusgraven må opføres i 3 etager.
- at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer.
- at volden begrønnes og tilplantes med buske og træer, så den så vidt muligt fremstår som et grønt element i området.

## 6. TRAFIK OG TRANSPORT

### 6.1 REGULERENDE LOVGIVNING

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

### 6.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- at der ved placering og udformning af lokale trafik anlæg i det åbne land tages hensyn til naturen, landskabelige værdier og udpegede kulturmiljøer. /12/
- at offentlig adgang til skove, søer, vandløb og kyster fremmes, uden at natur- og landskabsinteresser tilsidesættes. /12/
- at sikre bedre adgangsmuligheder til det åbne land, så landskaberne kan opleves af alle. /12/

Det er byrådets mål:

- at fremme sunde og miljøvenlige transportformer fra en tidlig alder ved at motivere til brugen af cykel/gang som den foretrukne transportform til og fra institution, skole og fritid. /2/
- at fremme trafiksikkerheden og trygheden i trafikken /5/
- at sikre fremkommelighed og optimere det eksisterende trafiksystems kapacitet /5/
- at udbygge stisystemer for at tilskynde til brug af cykel /5/
- at reducere CO2 udslippet fra trafikken /5/

### 6.3 METODE/GRUNDLAG

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

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /1/
- Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Rambøll /5/
- Cykelstier på Hillerødvej i Lyngby, September 2014, ViaTrafik /11/

### 6.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

*Bilisme*

Trafikbetjeningen af Julemosegård skal ske via en forlængelse af Gladgårdsvænge, som munder ud i Langkæret og videre herfra ud i Hillerødvej. Forlængelsen af Gladgårdsvænge vil ligeledes skulle benyttes i forbindelse med en udvidelse af Gladgårdsvænge. I dag trafikbetjenes Julemosegård fra Slangerupvej.

Gladgårdsvænge er en 5,5 m bred vej med 1,75 m bredt fortov bag kantsten og langs sydsiden af Gladgårdsvænge forløber en støjvold. I den øverste del af Gladgårdsvænge ligger Gladgården. Området hvor Gladgården ligger er udlagt til offentligt formål.

Fra Gladgårdsvænge køres ud på Langkæret, som efter en strækning på ca. 50 m munder ud i Hillerødvej.



Bebyggelsesvolumenerne set fra sti i det rekreative område nord for lokalplanområdet

Området omkring Langkæret er et lukket område rent trafikalt og i området er, inklusiv de eksisterende boliger på Gladgårdsvænge, knap 225 husstande, heraf ca. 50 beliggende på Gladgårdsvænge. Endvidere ligger der på Langkæret en daginstitution med ca. 60 børn.

Samlet vurderes det, at der i dag er ca. 1000 biler i døgnet, der skal ind og ud fra Langkæret i krydset til Hillerødvej. Med etableringen af Julemosegård, samt gennemførelsen af sidste etape på Gladgårdsvænge, kan den samlede trafikmængde (kumulative effekt) forventes at stige med ca. 50%.

Fra Langkæret køres ud på Hillerødvej, som er en vej med en smal cykelstribе og med fortov på begge sider. Mod syd af Hillerødvej er der ca. 200 m ned til lyskryds ved Slangerupvej og mod nord er der ligeledes 200 m til Lyngе Bytorv. Fortsættelsen ad Hillerødvej er i retning af Hillerød.

På Hillerødvej er der etableret svingbane ind mod Langkæret for nordgående trafik på Slangerupvej, mens der ikke er etableret venstresvingsbane på Hillerødvej ind mod Langkæret.

Via Trafik Rådgivning A/S har for Allerød Kommune udarbejdet notat om trafikafviklingen på Hillerødvej. I den forbindelse er trafikafviklingen i krydset Langkæret og Hillerødvej i myldretidstrafikken morgen og aften blevet vurderet. /11/

Ud fra denne rapport fremgår det:

- at der kan være problemer med at foretage venstresving ind på Langkæret pga. kødannelser i krydset Hillerødvej og Slangerupvej ca. 240 m syd for Langkæret.
- at middelventetiden for trafik fra Langkæret til Hillerødvej i spidsperioden ved en udbygning på 150 boligenheder vil stige fra 6 til 7 sek. i morgenspidstimen og fra 7 til 8 sekunder i eftermiddagsspidsperioden,
- at etablering af venstresvingsbaner på Hillerødvej vil kunne skabe en mere robust trafikafvikling, og at denne løsning tillige vil reducere risiko for bagendekollisioner.



*Langkæret ud mod Hillerødvej*



*Langkæret ud mod Hillerødvej - set mod Slingerupvej*



*Langkæret ud mod Hillerødvej - set mod Lynge Bytorv*

#### *Cyklister og gående*

Der er fortove langs alle relevante veje og adgang for gående på stierne, hvorfor den gående trafik ikke indgår yderligere. Der vurderes ikke at være farlige passager øst for Hillerødvej, hvorfor trafiksikkerheden for gående vurderes at være god.

Der er et relativ veludbygget stinet i Lynge og dermed også i området omkring Langkæret og Gladgårdsvænge. Afstanden mellem Gladgårdsvænge er via stier eller mindre lukkede sideveje til



Lyng Bytorv ca. 700 m og Lyng Skole ca. 1.500 m. Vedudbyggelsen af Gladgårdsvænge etableres der stiftforbindelse frem mod Julemosegård, så boligområdet kan kobles på det eksisterende system.

Alternativet til stisystemet og de mindre sideveje er at køre via Gladgårdsvænge eller Langkæret og ud på Hillerødvej. Her er en smal cykelstribе på den trafikerede vej. Der er udarbejdet skitseprojekt for trafiksanering af Hillerødvej, hvor der arbejdes med etablering af cykelstier langs vejen. Der er afsat midler til projektet i perioden 2016-2018.

#### *Kollektiv trafik*

Lyng betjenes af busruterne pendlerbus 310R mellem Farum og Frederikssund via Slingerup, linje 337 mellem Lillerød og Hillerød Station samt linje 336 mellem Lyng og Lillerød.

Alle ruter har stoppested tæt omkring krydset mellem Lyng Stationsvej og Hillerødvej. Der er ca. 850 m fra bebyggelsen på Julemosegård til stoppestederne.

## **6.5 MILJØVURDERING**

### *Bilisme*

Trafikken fra etablering af de op til 150 boenheder på Julemosegård vurderes ikke at ville påvirke belastningen af det overordnede vejnet i området mærkbart. De overordnede veje defineres i denne sammenhæng som Hillerødvej og Slingerupvej.

Den mærkbare påvirkning af trafikken fra Julemosegård vurderes som en konsekvens heraf, at indskrænke sig til nærområdet, som er Gladgårdsvænge og Langkæret inklusiv vejkrydset mellem Langkæret og Hillerødvej.

Trafikken på Gladgårdsvænge vil stige væsentligt med etableringen af flere boliger i Gladgårdsvænge samt Julemosegård, idet der vil ske mere end en fordobling af antallet af daglige bilture.

Bredden af Gladgårdsvænge er tilstrækkelig til, at to biler kan passere hinanden uden problemer, også hvis den ene er en renovationsvogn.

Der er som nævnt fortov langs Gladgårdsvænge, og det vurderes, at der vil være en meget begrænset cykeltrafik, idet indkøbsmuligheder, skole samt adgangen til de rekreative områder i Lyng Grusgrav nemmere vil kunne nås via Langkæret og stisystemet i området. Dette forudsætter dog, at der etableres en stiftforbindelse fra Julemosegård til eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge, hvilket er planlagt i forbindelse med udvidelsen af bebyggelsen Gladgårdsvænge.

Selv om trafikken stiger væsentligt på Gladgårdsvænge vurderes trafikken ikke at overstige bæreevnen, idet der fortsat vil være en relativ lav trafikintensitet på Gladgårdsvænge, at der er god bredde på vejen og gode oversigtsforhold samt at der er etableret fortov langs vejen.

- - - - - Forslag nye stiforløb
- — — — — Sti samt mindre befærdet vej til bytorv
- — — — — Stisystem og cykelsti mod Lynges Skole



Trafikken fra det lukkede område skal videre ad Hillerødvej gennem krydset for enden af Langkæret. Det er vurderet, ud fra rapporten fra Via Trafik, at den nuværende trafik fra Langkæret ved udbygningen af Julemosegård samt ved færdiggørelsen af sidste etape af Gladgårdsvænge vil stige med ca. 50-60%, hvorved det samlede (kumulative) antal biler til og fra Langkæret vurderes at blive ca. 2.000.

Af rapporten fra Via Trafik fremgår det, at der under myldretidstrafikken om morgenen kan opstå kødannelser fra krydset ved Slingerupvej og op forbi Langkæret. Trafiktællinger af myldretidstrafikken foretaget af Via Trafik viser, at trafikken ned mod krydset ved Slingerupvej i myldretidstrafikken vil stige med 10-15 biler, hvilket er godt 3% af den samlede trafik i forhold til dagens trafikmængde. En stigning i denne størrelsesorden vurderes ikke at ville ændre trafikafviklingen mærkbart.

ViaTrafik forventer dog, at den samlede trafik over en årrække vil blive forøget yderligere på Hillerødvej som følge af generelt stigende trafik i Lyng. Hvorvidt dette vil skabe en uacceptabel trafikafvikling på Hillerødvej vil afhænge af, om den øgede trafik påvirker udviklingen i kørselsmønstret.

Der er gode oversigtsforhold i krydset, og det vurderes, at den øgede trafikmængde til og fra området ikke vil betyde uacceptable ventetider, når bilister skal ud på Hillerødvej.

Det vurderes endvidere, at den øgede trafikmængde fra Julemosegård og fra sidste etape af Gladgårdsvænge ikke vil bevirke, at der opstår uacceptable ventetider for trafikken. Det foreslås af ViaTrafik /11/ at der etableres venstresvingsbane på Hillerødvej til trafikken fra nord der drejer ind på Langkæret. Løsningen vil reducere risikoen for bagendekollisioner og give venstresvingende bedre tid til at afklare deres vigepligt.

På Julemosegård etableres en 5-5,5 m bred vej i form af en ringvej imellem bebyggelsen. Etableringen af den interne vej på Julemosegård, der er den inderste del af det lukkede vejsystem Gladgårdsvænge, vurderes af få en lav trafikbelastning, så etablering af stier langs



Mulig udformning af svingbaneanlæg, som også indbefatter Lyng Stationsvej. Fra /11/.

vejen for gående og for cyklister er uforholdsmæssig. Vejen vil som følge heraf blive etableret som stillevej af hensyn til trafiksikkerheden.

### *Cyklister*

Stisystemet i Lyngby er relativt veludbygget, men Allerød Kommune prioriterer udbygningen af stisystemet højt for dels at højne trafiksikkerheden, men også for at få flere til at fravælge bilen i det daglige.

Det vurderes væsentligt at fra start at få koblet det nye stisystem i Julemosegård sammen med det eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge. Det vurderes ligeledes at være vigtigt at sikre en kobling mellem det interne stisystem i Julemosegård, sammen med stisystemet i Lyngby Grusgrav. Disse forbindelser vil give cyklister fra Julemosegård en nemmere stiforbindelse til knudepunkterne i Lyngby end ved at skulle benytte Gladgårdsvænge og Hillerødvej.

En ny sti mellem Gladgårdsvænge og Julemosegård vil munde ud i den nordlige vejføring på Julemosegård. Der er i projektet for Gladgårdsvænge udlagt areal til en videreførelse af det eksisterende stisystem frem mod skole til Julemosegård. Det vurderes at trafikintensiteten på denne strækning af vejsystemet i Julemosegård vil være lav, og videreførelsen af stien fra Gladgårdsvænge ud på vejen ikke medføre nogen risiko for bløde trafikanter.

I mindre udstrækning vil en sti gennem den nye etape af Gladgårdsvænge forbedre mulighederne for adgang til det rekreative område i Lyngby Grusgrav, men det vil supplere de i forvejen gode adgangsmuligheder til dette område.

Det vurderes endvidere, at en opgradering af stien langs vestenden af Lyngby Grusgrav, yderligere vil forbedre forholdene for cyklister, især for cyklister, der skal til Lyngby Skole og til idrætsanlægget (forbindelse op mod cykelstien på Knud Rasmussens Vej).

Etableringen af stier langs Hillerødvej, som vedtaget af Allerød Kommune til igangsætning i 2016, vurderes at betyde, at en del af cykeltrafikken fra Julemosegård til den centrale del af Lyngby og Lyngby Bytorv vil blive flyttet fra stisystemet i Gladgårdsvænge og de mindre veje ved Langkæret til Hillerødvej.

Det vurderes dog ikke, at udbygningen af stier langs Hillerødvej vil kunne overflytte trafik fra bilisme til gående eller cyklende trafikanter, idet mulighederne for disse trafikanter er lige så gode ved benyttelse af stier og mindre lukkede veje i området. Dette skal ses i lyset af, at Lyngby Bytorv, skolen og idrætsanlæggene ligger i den østlige del af Lyngby by, hvorfor benyttelse af Hillerødvej vil øge afstanden for gående og cyklister til disse områder.

## 6.6 ALTERNATIVER

### *0-alternativ*

Lokalplanområdet vil med sin nuværende anvendelse fortsat have en meget begrænset trafikafvikling, hvorfor krydsningsbehovet på Slangerupvej fortsat vil være begrænset. Forlængelsen af Gladgårdsvænge vil omfatte udvidelsen af Gladgårdsvænge, og den trafikale belastning på Gladgårdsvænge vil stige som følge af dette, svarende til en øget belastning fra 50 boliger. Dette vil medføre en mindre belastning af krydset ved Langkæret og Slangerupvej, end ved etableringen af både Gladgårdsvænge og Julemosegård. Den belastning vil dog kunne håndteres af ved hjælp af de fremsatte løsninger fra ViaTrafik.

## 6.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

### *Bilisme*

Det vurderes Gladgårdsvænge at kunne bære det øgede trafikale tryk fra Julemosegård og udbygningen af Gladgårdsvænge. Ligeledes vurderes det, at trafiksikkerheden i krydset Langkæret og Hillerødvej samt de øgede ventetider for bilister ind og ud af Langkæret ikke bliver væsentligt forringede.

Det vurderes i forlængelse heraf, at etableringen af 100-150 boligenheder på Julemosegård ikke behøver at blive korrigeret ud fra de trafikale forhold.

Via Trafik har konkluderet, at etablering af venstresvingsbaner på Hillerødvej til kunne skabe en mere robust trafikafvikling, og at denne løsning tillige vil reducere risiko for bagendekollisioner.

### **Cyklister**

Med en gennemførelse af den planlagte sti gennem den nye etape af Gladgårdsvænge vil der ske en sammenbinding af Julemosegård og Lynge By, uden at cyklister (og gående) skal via vejen ind til området.

En yderligere sti fra Julemosegård og langs vestenden af det rekreative område og videre nordover, vil yderligere tilskynde til anvendelse af cykler i forbindelse med trafik til skole og idræt.

### **Afværgeforanstaltninger**

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

Lokalplanen sikrer,

- at boligvejen etableres så der tages hensyn til trafiksikkerheden.
- at det nye stisystem i Julemosegård kobles sammen med det eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge.

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

## 7. VAND OG JORDBUNDSFORHOLD

### 7.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Spildevandsplan 2013-2016
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 6.5-6.6 - Tekniske anlæg
- Miljøbeslyttelsesloven

### 7.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- at værne om natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag. /10/
- at grundvandet skal beskyttes således, at drikkevandsforsyning også fremover kan baseres på simpel rensning af grundvandet. /10/

Det er byrådets mål:

- at al regn- og spildevand i kommunen skal håndteres, så der ikke sker en u hensigtsmæssig påvirkning af hverken recipienter eller grundvandsressource. /13/
- at regnvand skal, hvor det er muligt, indgå som et rekreativt element i byens rum samt øge naturindholdet i byområderne. /1/

### 7.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af grundvand og jordbundsforhold er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /1/
- Allerød Spildevandsplan 2013-2016. December 2013. Allerød kommune /13/
- Allerød kommunes grundvandstrategi. September 2013. Allerød kommune /14/

### 7.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Julemosegård er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og er samtidig beliggende i nitratfølsomt område (NFI-område). Disse områder er kendetegnet ved at være sårbare over for grundvandsforurening, og der skal lægges særlig vægt på materialeanvendelsen til byggeriet og til afledningen af overfladevand.

#### Geologi og potentiel jordforurening

Terrænkoten for Julemosegård ligger i kote 51 og i den tilgrænsende Lynges Grusgrav er der generelt udgravet til en bundkote ca. + 32 m udenfor søerne. Vandspejlet i grusgravssøerne er beliggende omkring kote +32 m, og søerne er op til 22 m dybe.

På store dele af Julemosegård, mod nord og øst, har der været indvundet råstoffer ned til kote ca. 32, hvorefter terrænet er blevet genetableret med ren jord med en mægtighed på ca. 18 m.

På de sydlige dele af arealet (matr. nr. 15i) viser de geotekniske undersøgelser, at der i dele af matriklen ikke har været indvundet råstoffer, i overensstemmelse med tidligere gravetilladelser. Der er konstateret lag af fyldjord på op til 1,8 m, men der er ikke konstateret mursten, brokker

eller andre bygningsrester, hvorfor det vurderes, at der er tale om opblanding af jord i forbindelse med jordarbejder.

Den indledende geotekniske undersøgelse har vist, at jorden i den nordlige og østlige del af arealet overvejende består af tilført moræneler, og der på de sydlige dele af arealet er afvekslende lag af sandet og siltet moræneler og sandlag. Der er i ingen af borerne truffet tegn på frit vandspejl.

Region Hovedstaden har i september 2012 foretaget en undersøgelse af tilført jord til Lyngre Grusgrav /7/. Undersøgelsen indbefatter ikke arealerne på Julemosegård, men idet jordtilførslerne til Julemosegård har været foretaget i samme periode og som en integreret del af jordtippen i undersøgelsens delområde A (se næste side), vurderes det, at undersøgelsen vil være repræsentativ også for de dele af Julemosegård, hvor der er tilført jord.

Det generelle billede er, at der, i de undersøgte delområder, hovedsagelig er deponeret (ren) klasse 1-jord (88,4 % af prøverne), som forventet ifølge oplysningerne fra Farum Sten & Grus A/S. Endvidere er gennemsnitskoncentrationen for de enkelte stoffer i jordprøverne væsentligt lavere end grænsen for klasse 1-jord. Der er i et mindre antal prøver (11,6 % af prøverne) fundet forurening med tunge kulbrinter, PAH'er (tjærestoffer) og tungmetaller, som medfører klassificering i klasse 2-, 3- og 4-jord. To jordprøver (svarende til 0,5 % af det samlede antal jordprøver) er klassificeret som klasse 4-jord, grundet indhold af tunge kulbrinter.

På alle 5 delområder er der fundet nogle få, mindre overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier, men alle jordprøverne overholder Miljøstyrelsens afskæringskriterier.



Luftfoto over Julemosegård og råstofudvinding på området





Oversigt over de undersøgte delområder

Afskæringskriterier er kriterier for, hvornår der bør ske en afskæring i forhold til kontakt med jorden /7/.

Dele af overfladejorden på de 5 delområder kan derfor betragtes som lettere forurenet svarende til, hvad der kan forventes i jordoverfladen i ældre bymæssige områder. Lettere forurenet jord vurderes ikke at udgøre en sundhedsmæssig risiko ved anvendelse til rekreative formål.

Ifølge rapporten er det område A, grænsende op til Julemosegård, som har relativ færrest overskridelser af grænseværdierne for ren jord (95,7 % er konstateret rene) og ligeledes det område, hvor der er konstateret de relativt mindste overskridelser.

Julemosegård har tidligere huset maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer, hvorfor der er risiko for, at der nogle steder er sket en forurening af jordoverfladen. Dette vil blive konstateret i forbindelse med nedrivningen af de gamle bygninger og fjernelse af belægninger m.m.

### Vand

Der er centralt på Julemosegård et mindre, stærkt tilgroet vandhul, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullet modtager afvandingsvand fra bygninger og befæstede arealer på Julemosegård. Der er ikke kendskab til mængderne som tilledes, men de vurderes at være begrænsede.

Det tilledte vand er regnvand, og vandhullet bærer ikke præg af at være tilført forurenende stoffer. Dette er vurderet ud fra, at der kunne konstateres bundlevende dyr.



*Julemosegård anvendes i dag som hestepension. I billedet søen med randbeplantning.*

## **7.5 MILJØVURDERING**

### **Eventuel jordforurening**

Selv om undersøgelsen fra Region Hovedstaden af tilført jord til Lynges Grusgrav /7/, ikke indbefatter jord tilført Julemosegård, så vurderes undersøgelsen også at repræsentere Julemosegård. Det vurderes i forlængelse heraf, at jorden på Julemosegård kan karakteriseres som generel ren jord, som ikke vil true grundvandet i området. Derudover vurderes det, at der kun vil være en ringe sandsynlighed for, at den tilførte jord vil udgøre en risiko for kommende beboere på Julemosegård.

### **Støjvold**

Støjvolden skal etableres for at støjniveauet ved enhver bolig kan overholde gældende grænseværdi og leve op til kommunens målsætning om, at ingen borgere i kommunen udsættes for et uacceptabelt støjniveau.

Luftfoto og undersøgelser i form af vurdering af boringer har vist, at der har været tilført jord til de arealer, der ligger på matr. nr. 15k og 15a. På matr. nr. 15i har der været meddelt råstof-indvindingstilladelse, der har omfattet den nordlige del af matriklen.

Tilførsel af jord til en tidligere råstofgrav kræver dispensation efter jordforureningslovens §52. En sådan tilladelse har været meddelt i forbindelse med de tidligere opfyldninger på Julemosegård,



Luftfoto fra 1997 der viserråstofudvindingen i lokalplanområdet.

men denne tilladelse er udløbet. Det vil kræve en tilladelse fra jordforureningsloven §52 at tilføre udefrakommende jord til etablering af støjvold mod Slingerupvej på matrikel 15a. Området udlagt til støjvold på matrikel 15i, hvor der ikke har været foretaget råstofudvinding, er ikke omfattet af forbuddet i jordforureningsloven. Jordforureningslovens §52 om forbud mod deponering gælder alene arealer, hvor der konkret har fundet råstofudvinding sted.

Det vil være nødvendigt, at tilføre i størrelsesordenen 2-4.000 m<sup>3</sup> jord udefra i forbindelse med etablering af støjvolden.

Det vurderes at etableringen af støjvolden ikke vil få konsekvenser for jord- samt grundvandsmiljøet på om omkring jordvolden.

### Afledning af tagvand

I bilag 1 til statslig udmelding om grundvandsforhold ved etablering af boligbyggeri /10/ fremgår, at boligbyggeri kendetegnes ved "at have ingen eller kun ubetydelige oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter". Det fremgår dog videre, at der kan være behov for at etablere tekniske tiltag for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Det vurderes ud fra ovenstående, at påvirkningen fra bebyggelsen, med de krav til materialeanvendelse, der fremgår af lokalplanen, ikke vil række ud over lokalplanområdet og de nære omgivelser, hvor det rekreative område Lynges grusgrav indgår.

Regnvand på tagflader og på de enkelte parceller vurderes at kunne nedsives på egen grund. For at sikre, at grundvandet samt de nedenfor liggende søer i det rekreative område Lynges Grusgrav ikke forurenes, vil der blive forbud mod anvendelse af tagrender af zink, bly eller kobber. Den samlede regnvandsbelastning af arealerne på Julemosegård vil ikke blive ændret i forbindelse med gennemførelse af projektet. Etablering af regnvandsfaskinerne skal ske på inder-siden af bebyggelserne ud mod den tidligere råstofgrav, så der ikke opstår fare for erosioner ud mod skrænterne ned til den tidligere råstofgrav.

Der er endnu ikke fastlagt, hvor store befæstede arealer der, ud over tagfladen, skal nedsives fra. En vejledende beregning ud fra 200 m<sup>2</sup> befæstet areal viser, at en 1 m dyb og 1 m bred faskine skal have en længde pr. boligenhed på ca. 9,4 m. Tilført jord er erfaringsmæssigt overvejende lerede jordtyper, men der vil også forekomme lettere jordtyper. På de sydlige arealer, hvor der ikke har været tilført jord, vurderes nedsivningsforholdene at være bedre, hvorved størrelsen på faskinen kan reduceres.

Endelige vurderinger af nedsivningsforhold og mulighed for vand ved hussokler vil blive foretaget for hver boligstreng i forbindelse med byggeansøgning.

Samlet vurderes det, at der ikke vil blive problemer med nedsivning af regnvand fra tagflader og flisebelægninger på de enkelte ejendomme.

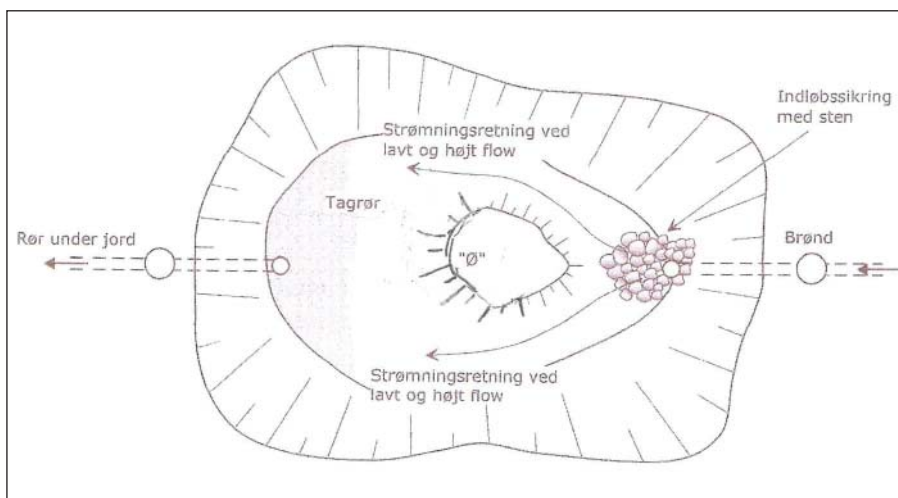
Regnvand fra øvrige fællesarealer inklusiv stier, samt fra haver inklusiv terrasser mm. vil blive nedsivet naturligt på arealerne. Det vurderes herved, at der ikke vil forekomme problemer med den naturlige nedsivning af overfladevand.

### **Afledning af vejvand**

Der etableres en op til 5,5 m bred vej i området, og med en længde på knap 900 m svarer det til et afvandringsareal på ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Vandet fra vejen opsamles i ledningsført regnvandssystem og skal udledes til Kedelsø Å, beliggende syd for Slingerupvej. Derudover ledes vand fra parkeringsarealer ligeledes til regnvandssystemet.

Vejvandet vil være lettere forurenet med olie, benzin, PAH'er og tungmetaller, især cadmium, fra bilers dryp på vejen og dækslid. Der skal derfor forgå en rensning af vandet, inden tilledning til kommunens regnvandssystem ved Gladgårdsvænge med forbindelse til Kedelsø Å. Det skal sikres at vej- og parkeringsarealer indrettes med en tæt belægning og ledes til bassin, så nedsivning undgås. Endvidere skal det sikres, at afledningen af vejvand ikke bidrager til, at den hydrauliske belastning af regnvandssystemet overbelastes.

Vejvandet vil blive rensat i et lavteknologisk renseanlæg etableret som en mindre sø (lagune). Partiklerne vil, ved den rette dimension af bassinet, blive bundfældet, og næringsstoffer og or-



Eksempel på opbygning af lagune

ganiske forbindelser, vil blive delvist omsat i perioder hvor der ikke er en gennemstrømning af vand.

Anlægget skal udformes, så der, i forbindelse med kraftige regnskyl, kan opstuvendes regnvand, som efterfølgende kan afledes i henhold til udledningstilladelsen. Det nødvendige opstuvningsvolumen skal sikre, at kraftige regnskyl ikke bevirker, at områder udenfor lokalplanområdet påvirkes. Der skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3 ansøges om, at det eksisterende mindre vandhul kan indrettes som laguneanlæg.

Erfaringer viser, at bassinets volumen skal være 200-300 m<sup>3</sup> pr. ha befæstet areal /9/. Derudover så vides at jo mindre bassinvolumen er, jo større faktor for størrelse af bassin. Det vurderes derfor, at vandet fra 0,5 ha vej skal ledes til et 150 m<sup>3</sup> stort bassin, idet der tages højde for en mindre overfladetilstrømning til bassinet fra omkringliggende skrænter.

Der må ikke tilledes mere end 1 l/sek. til regnvandssystemet. Derudover skal der etableres et opstuvningsvolumen på grunden, så vand under ekstremregn kan tilbageholdes. Der må kun en gang hvert 10. år ske overløb fra systemet.

Dette indebærer, at der skal kunne tilbageholdes regnvand fra et regnskyl, hvor der falder 230 l regn pr. ha/ pr. sekund i 10 minutter, hvilket med et areal på 5.000 m<sup>2</sup> svarer til knap 69 m<sup>3</sup>. Hertil vil komme vand fra brinker og arealer tæt ved søen, så det samlede opstuvningsvolumen vurderes at skulle være 80 m<sup>3</sup>, hertil skal tillægges et volumen svarende til parkeringsarealerne i området.

Det nødvendige volumen vil blive skabt gennem forskel mellem lagunens vandspejl og det omkringliggende terræn. Det skal sikres at brinkerne indrettes med lavt fald af sikkerhedsmæssige grunde svarende til skråningshældninger som ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.

I forlængelse af denne vurdering vil en udvidelse af eksisterende vandhul - eller etablering af en ny sø, skulle etableres med en bundmembran, enten i form af en bassindug eller i form af tilført ler med lav permeabilitet, som komprimeres under udlægningen. Ved en sådan udformning vurderes det, at der ikke vil være fare for forurening af grundvandet eller af søerne i den tidligere Lyng Grusgrav.

Generelt er området omkring Julemosegård fladt, hvorved det vurderes at være muligt at etablere et laguneanlæg med opstuvningsvolumen på store dele af området. Etablering af anlægget er nemmere jo lavere anlægget placeres i forhold til afvandsingsfladerne.

## **7.6 ALTERNATIVER**

### *0-alternativ*

I 0-alternativet fastholdes den nuværende anvendelse med opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne, og der sker ingen udlæg af boliger i området. Der vil fortsat være udledning af spildevand på grunden der vil medføre en forurening, da området ikke indgår som en del af det kloakerede omland.

## **7.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING**

Der er ikke foretaget undersøgelser af, om den tilførte jord til Julemosegård er ren. Således viste Region Hovedstadens undersøgelser på arealerne op til Julemosegård, at enkelte partier kan være forurenede.

Der bør foretages undersøgelser af jorden i forbindelse med afgravning til etablering af boligerne for at sikre sig, at der ikke er tilført forurenede jord ud over, hvad som er fundet i undersøgelsen fra Region Hovedstaden. Undersøgelserne skal tilrettelægges så det sikres, at jorden overholder de såkaldte afskæringskriterier, så det ikke er forbundet med en risiko at bo på Julemosegård.

Program for og omfanget af undersøgelserne, og eventuelle afværgeforanstaltninger, dersom der mod forventning konstateres en væsentlig forurening, aftales mellem bygherre og Allerød Kommune i takt med byggeriet af Julemosegård.

Ligeledes bør der udtages prøver af jorden, hvor der tidligere har været drevet maskinstation på Julemosegård mellem bygherre og Allerød Kommune. Viser undersøgelserne, at der er sket en forurening, kan det være nødvendigt at afgrave jorden og køre den til godkendt jordmodtager.

Ud fra, at området i stor udstrækning skal bygges på areal med tilført jord, vil det, udover funderingsmæssige forhold, være nødvendigt at vurdere nedsivningsforhold konkret for de enkelte bygningsafsnit forud for etablering af nedsivningsanlæggene. Ved udgravning til fundamentene til de enkelte boligafsnit, vil de konkrete nedsivningsforhold blive belyst.

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

Lokalplanen sikrer,

- at der ikke anvendes tagrender og overflader af zink, bly eller kobber.
- at etablering regnvandsfaskinerne sker på indersiden af bebyggelserne, væk fra den tidligere råstofgrav, så der ikke opstår fare for erosioner ud mod skrænterne ned til den tidligere råstofgrav.
- at vej- og parkeringsarealer indrettes med en tæt belægning og ledes til bassin.
- at brinkerne indrettes med lavt fald af sikkerhedsmæssige grunde svarende til skråningshældninger som ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.
- at regnvandsbassin etableres med en bundmembran.

## 8. REFERENCER

1. Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune,
2. Planstrategi 2011. December 2011. Allerød Kommune,
3. Danmarks Arealinformation. Miljøportalen. <http://arealinformation.miljoeportal.dk>,
4. Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune,
5. Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Allerød Kommune i samarbejde med Rambøll,
6. Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Rambøll for Allerød Kommune,
7. Lynges Grusgrav, Undersøgelse af deponeret jord, Region Hovedstaden sep. 2012,
8. Indledende geoteknisk undersøgelse på Slangerupvej 48, Lynges, DMR sep. 2014,
9. Faktblad om dimensionering af våde regnvandsbassiner, Ålborg Universitet 2012,
10. Bilag 1 til: Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande,
11. Allerød Kommune, Cykelstier på Hillerødvej i Lynges, notat af 22. september 2014,
12. Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013. 2011. Miljøministeriet,
13. Allerød Spildevandsplan 2013-2016. Juni 2013. Allerød kommune,
14. Allerød kommunes grundvandstrategi. September 2013. Allerød kommune.



## Screening og scoping

### Forslag til lokalplan 3-390 for rækkehuse ved Julemosegård

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

#### Beskrivelse af projektet

Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 150 rækkehuse på Julemosegårds arealer. Arbejdet er igangsat på baggrund af en henvendelse fra Casa Futura der ønsker at udvikle området. Lokalplanområdet udgør ca. 5,3 ha og omfatter matr. nr. 15k, 15i samt dele af 15a, alle Uggeløse By, Uggeløse.

Julemosegård anvendes i dag som bolig, hvorfra der drives hestepension. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive gården og indrette området til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplan 3-390 har til formål at sikre, at området overføres fra landzone til byzone og udlægges til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i 2-3 etager, dog overvejende i 2 etager. Støjen fra Slangerupvej skal håndteres ved enten en støjvold eller støjskærm langs vejen, for at beskytte boligerne.

Vejadgang til de fremtidige boliger ved Julemosegård sker via Gladgårdsvænge. Det interne stisystem i Gladgårdsvænge skal indtænkes i planlægningen af Julemosegård, så de bløde trafikanter tilgodeses og området kommer til at fremstå familievenligt. Det er vigtigt at der ses nærmere på muligheden for at lede en øgede mængde trafik ud på Hillerødvej. Der vil, i nærmeste fremtid, blive igangsat et trafiksaneringsprojekt af Hillerødvej, hvor bl.a. cykelstier langs vejen behandles.

#### Forløb

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en indledende screening og høring hos interne og eksterne myndigheder. Efter høringsperioden blev det forhold bekendt, at store dele af arealet tidligere var været anvendt som råstofsgrav. Dette forhold, samt indsigelser til den oprindelige screening, gav anledning til at revidere afgørelsen om ikke at foretage miljøvurdering. Ud fra en samlede betragtning af de vurderede forhold i screeningen, vurderes det at der bør foretages en miljøvurdering af planen.

#### 0-alternativ

0-alternativet er den situation, hvor lokalplanen ikke realiseres, således at eksisterende anvendelse videreføres. Da området ikke er omfattet af gældende lokalplan, vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat henligger med Julemosegård som hestepension langs Slangerupvej.

#### Konklusion

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, pkt. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2, og ud fra en betragtning om en samlede effekt af flere mindre påvirkninger, har kommunen i sinde at træffe afgørelse om at planen skal miljøvurderes. Dette notat indeholder en scoping af planforslaget.

Scoping har vist, at miljøvurderingen skal indeholde nærmere vurdering af emnerne:

- Landskab og bymiljø (med særlig fokus på byprofil/bykant, kig ind og ud af området samt visuel påvirkning af landskabet)
- Trafik og transport
- Vand- og jordforhold



## Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende ca. 1 km syd for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning/ Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter</p> <p>Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>		X		<p>Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lyngø, umiddelbart grænsende op til de rekreative arealer af Lyngø Grusgrav. Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 150 nye boliger i form af række-, kæde- eller dobbelthuse, samt nedrive Julemosegård. Der gives mulighed for at etablere en støvjold mod Slangstrupvej.</p> <p>Området ligger i umiddelbar forlængelse af Lyngø grusgrav, og der tages derfor ekstra hensyn til stiføringen i området, så det er muligt at bevæge sig gennem lokalplanområdet og ud i grusgraven.</p>
<p>Indflydelse på andre planer</p> <p>Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>	X			<p>Området er beliggende i landzone og er omfattet af rammeområde LU.B.11 i Kommuneplan 2013. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området under ét. Området kan overføres til byzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.</p> <p>For et mindre del af lokalplanområdet gælder den eksisterende lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngø. Den eksisterende lokalplan, som udlægger arealet til offentlige rekreative formål, ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af denne.</p> <p>Lokalplanområdet er udlagt til byområde jævnfør fingerplanen. Området grænser op til transportkorridoren.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed</p> <p>De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>		X		<p>Boligområdet sikrer et varierede boligudbud i kommunen, som i dag har overvejende villabebyggelse.</p> <p>Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen</p> <p>Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>		X		<p>Jorden er ikke klassificeret ift. nogen forureningsgrad. Området bliver i dag anvendt som hestepension, hvilket ikke giver anledning til nogen forureningsklassificering.</p> <p>Bygningerne har i 20'erne været brugt som maskinforsøgsstation og i 50'erne som opmagasinering af veteranbiler og brandsprøjter, der er dog ikke noteret nogen forurening på arealerne ud fra disse tidligere anvendelser. I 90'erne har der været indvundet råstoffer på store dele af lokalplansområdet, som efterfølgende er blevet opfyldt med ren jord, af denne årsag kan det være nødvendigt at benytte pølefundering.</p> <p>På området er der udpeget et bluespot der indikerer at der i terrænet er et område uden naturligt afløb, dette kan give anledning til oversvømmelse i den fremtidige bebyggelse. Jorden i området er meget sandholdig og lerfattig, hvorfor man kan antage at der er god nedsivning, hvilket vil mindske risikoen for oversvømmelser.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning</p> <p>F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>		X		<p>Området er ikke omfattet af den gældende kommunale spildevandsplan, der udarbejdes et tillæg sideløbende med lokalplanen. Tillægget beskriver kravene til håndtering af regn- og spildevand. Tillægget miljøvurderes for sig.</p>

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<b>Landskab, by- og kulturmiljø</b>				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		<p>Det nye boligområde vil være med til at forstærke synligheden af Lynges Bytorv kilen, i det kilen afgrænses af en ny bykant mod syd.</p> <p>Lynges grusgrav, der grænser helt op til lokalplanområdet, får en tættere sammenhæng med byen, og der kan skabes flere indgange til området. Bykanten bliver mere defineret ud mod grusgraven, da byggeriet kan lægge sig helt ud til skrænten ud mod grusgraven. Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser for udformning af bykant, således at der sikres en klar grænse mellem by og land.</p> <p>Det skal sikres at de omkringliggende landskabelige værdier kan opleves fra lokalplanområdet.</p>
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning		X		<p>Området er udpeget som havende en specifik geologisk bevaringsværdi samt værende værdifuldt landskab. Begge udpegninger er relateret til Øvre Mølleådal, og begge udpegninger omfatter en mindre del af lokalplanområdet. Da området ligger yderligt i udpegningen, samt på modsatte side af Slangerupvej ift. Øvre Mølleådal, vil det ikke give nogen påvirkning af den samlede landskabelige og geologiske oplevelse.</p> <p>Plateauet, som den nye bebyggelse placerer sig på, ligger terrænmæssigt højt i forhold til Lynges Grusgrav, hvilket medfører, at der er tydeligt indblik fra det rekreative område.</p>
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse		X		<p>Indenfor lokalplanområdet ligger Julemosegård, der er en landejendom af ældre dato. Gården har haft flere anvendelser gennem tiden, udover landbrug har den været benyttet som maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer. Gården fremstår i pæn stand og benyttes i dag til beboelse og hestepension. En ombygning af gården, for at kunne møde de nuværende energikrav, ville medføre store omkostninger.</p> <p>Der har ved tidligere udgravninger, i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen. Området bør undersøges nærmere af museum Nordsjælland inden anlæggelse af byggeri.</p>
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X			<p>Der dannes et indre grønt opholdsmiljø til beboerne i området. Her er det tænkt at der kan etableres legearealer og lign. Dette område placeres midt i bebyggelsen for at give en større rekreativ værdi til beboerne, der vender ind mod arealet.</p> <p>Der tages højde for at folk udenfor området kan benytte stisystemerne til at krydse igennem området og ud i det rekreative område ved Lynges Grusgrav.</p> <p>Det grønne område nord for lokalplanområdet er med til at danne Lynges bytorv kilen. Ved at etablere bebyggelse på lokalplanområdet gøres kilen mere tydelig og bymæssig.</p>

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	<p>Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lynges. Tilgængeligheden er middel for både bilister, cyklister og gående, pga. den yderlige beliggenhed i byen.</p> <p>Adgangen til området er via Gladgårdsvænge, hvilket på nuværende tidspunkt er en rolig beboelsesvej. Det må formodes at der kommer væsentlig mere trafik på vejen, da både lokalplanområdet og 30-40 nye boliger i Gladgårdsvænge skal vejbetjenes via Gladgårdsvænge.</p> <p>Vejbetjeningen fra lokalplanområdet planlægges via Gladgårdsvænge til Langkæret og videre ud på Hillerødvej. Der er igangsat et trafiksaneringsprojekt på Hillerødvej, der undersøger mulighederne for håndteringen af trafik i krydset Langkæret-Hillerødvej.</p> <p>Området er nemt for bilister at komme til, da det ligger tæt på Hillerød motorvejen og Slangerupvej.</p> <p>Der er et internt net af stier i Gladgårdsvænge der håndterer gående og cyklister, hvilke lokalplanområdet kan koble sig på, da stinettet udbygges sammen med de nye boliger i Gladgårdsvænge.</p> <p>Området ligger tæt på det sti- og vejnet der er udpeget som anbefalede skoleveje i Lynges til Lynges skole.</p> <p>Lokalplanområdet betjenes af bus 337 (Allerød st. - Hillerød st.) med ca. 450m til stoppested på Slangerupvej, samt bus 336 (Lynges, Hillerødvej - Blovstrød allé) med ca. 850 m til nærmeste stoppested på Hillerødvej.</p> <p>Lokalplanområdet ligger tæt på Lynges bytorv, ca. 1,2 km, der fungerer som bycentrum i Lynges.</p> <p>Udearealer skal indrettes under hensyntagen til svage grupper.</p>
Trafikafvikling / -kapacitet		X	<p>Boligområdet vejbetjenes af Gladgårdsvænge via Langkæret.</p> <p>Det forventes at boligområdet vil generere ca. 300 bilture i døgnet. Da Gladgårdsvænge allerede vejbetjener et boligområde på ca. 45 boliger, og der planlægges anlagt 30-40 boliger mere, er det vigtigt at sikre, at der er den fornødne kapacitet på både Gladgårdsvænge samt i krydset Langkæret/Hillerødvej.</p>
Trafiksikkerhed		X	<p>Fortov og cykelsti på Hillerødvej optimeres i gennem trafiksaneringsprojektet for Hillerødvej. Langs Gladgårdsvænge er der udlagt fortov, derudover tilgodeses de bløde trafikanter gennem det interne stisystem hvor de kan færdes sikkert.</p> <p>Området udlægges som boligområde, og sikkerheden i området skal tilgodeses beboere i området, så det er familievenligt.</p>
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	<p>Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende ca. 1 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.</p>
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		X	<p>I lokalplanområdet ligger en sø, der er centralt placeret i området. Denne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Påvirkninger der medfører ændringer i søens tilstand kræver en dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven. Allerød kommune er myndighed på området.</p> <p>Søen modtager spildevand fra den eksisterende Julemosegård, ifm den nye lokalplan ophører dette samt søen vil kunne oprensnes.</p>
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov		X	-

Vand- og jordforhold			
<p><b>Grundvand</b> f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>		X	<p>Der udledes i dag spildevand fra Julemosegård til den interne sø i området, dette vil ophøre ifm. opførelsen af det nye boligområde.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende i et NFI område, hvilket betyder at den naturlige beskyttelse mod udvaskning af nitrat er ringe. Derudover er området beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.</p> <p>Grundvandet i området er ikke beskyttet i særlig høj grad mod forurening, da der har været indvundet råstoffer på store dele af området. Opfyldsgrunden kan ikke forventes at have samme rensende effekt som de før naturligt eksisterende jordlag. Der skal laves tiltag i håndteringen af bl.a. vejvand i området.</p> <p>I det rekreative område, der ligger umiddelbart op til lokalplanområdet, ligger der tre fritlagte grundvandssøer. Håndteringen af overfladevand i området skal tage højde for risikoen for at udlede uhensigtsmæssig stoffer til søerne.</p> <p>Der må ikke etableres nye flader, der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt direkte til nedsivning uden rensning. Hvis der ved nybyggeri eller ved renovering af bestående bygninger vælges at etablere nye flader med zink, en legering med zink eller coated zink, skal det afledte vand ledes til kloak (med mindre lokalplanen foreskriver at tagvand skal nedsives) eller renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen</p>
<p><b>Regn- og spildevand</b> f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)</p>		X	<p>Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakeret område, og der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen der omfatter området, sideløbende med lokalplansprocessen. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tids gældende spildevandsplan. I det store dele af området befæstes, skal byggherre være opmærksom på spildevandsplanens krav til forsinkelse af overfladevand inden afledning til kloak.</p> <p>Vejvand skal ledes til recipient via bassin, og tagvand skal nedsives.</p> <p>Der skal tages højde for en evt. erosion af skrænten mod grusgraven, ifm. nedsivning ved de huse tættest på.</p>
<p><b>Jordbund</b> f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>		X	<p>Jorden i området er ikke klassificeret, men på baggrund af tidligere arealanvendelse er det vigtigt være opmærksom på en evt. jordforurening.</p> <p>Store dele af området har været anvendt til indvinding af råstoffer og områderne er efterfølgende blevet fyldt op med ren jord.</p> <p>Området har tidligere været benyttet som råstofområde, tilførelse af jord til et sådant område er underlagt et forbud. Ved etablering af støjvold mod Slingerupvej skal der gives dispensation af Region Hovedstaden fra jordforureningsloven til at tilføre jord til området.</p> <p>Ved fund af jordforurening skal dette anmeldes til kommunen og ved bortskaffelse af jord fra lokalplanområdet, skal jordflytningen anmeldes til kommunen.</p> <p>Der vurderes derudover, at den i området §3 beskyttet sø, skal oprensnes efter der er blevet ledt spildevand til søen. Det opgravede jord og slam, skal prøvetages og håndteres derefter.</p>

Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj		X		Den sydlige del, ud mod Slangerupvej, er i dag belastet med vejstøj. Området er planlagt til boliger, der karakteriseres som støjfølsom anvendelse, der ikke må belastes med vejtrafikstøj. Lokalplanen stiller krav om at der placeres støjafskærmning ud mod Slangerupvej, langs hele den sydlige strækning.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.  Bygningerne må opføres i op til 3 etager, 9,5 m. Bygningerne placeres dog indbyrdes med så stor afstand, at det vurderes, at der ikke vil være skyggegener foranlediget af bebyggelsen. Der er heller ikke omgivelser, der kan blive generet af skyggekast fra bebyggelsen.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv,		X		Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt, set i betragtning af at området ligger direkte ud til Slangerupvej, hvor der dagligt kører ca 13.500 biler.  Ca halvdelen af kommunens CO2 påvirkning udledes af de private husholdninger, det skal derfor bestræbes at miljøpåvirkningen fra boligerne minimeres. Lokalplanen stiller krav om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri, hvilket vil minimere varme/energi-forbruget i den enkelte boliger.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			-
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald	X			Området er beliggende i landzone og bliver med lokalplanen overført til byzone. Området indgår i en bymæssig karakter og er i kommuneplanen udpeget som fremtidig byzone.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Området vil bidrage med en anden boform end størstedelen af det kommunen kan tilbyde i dag, der enten består af parcelhuse eller mindre rækkehuse.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Området grænser direkte op til Lynge grusgrav, der er udlagt som rekreativt område, hvor der er mulighed for forskellige typer af aktiviteter.  Området er planlagt som beboelsesområde med rækkehuse. Tætheden i området giver en god tryghed og en nedsat risiko for indbrud. Derudover fordrer de tætte forhold en mere social omgang med de andre beboere i området, og det tætliggende boligområde Gladgårdsvænge der omfatter almene boliger samt flygtningeboliger.  I området er der planlagt et fælles grønt område, der vil fungere som legeplads og opholdsareal. Dette område vil være med til at skabe et synligt liv i området, samtidig vil det, i kraft af områdets placering tæt på grusgraven, fungere som et muligt stop for folk, der passerer igennem området.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X		Lokalplanområdet hører til Lynge-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1,7 km til Lynge skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lynge Bytorv ca. 800 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter. Ca 400 m fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner. Allerød station ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet.



**Bilag: 11.2. Lokalplanforslag 3-390**

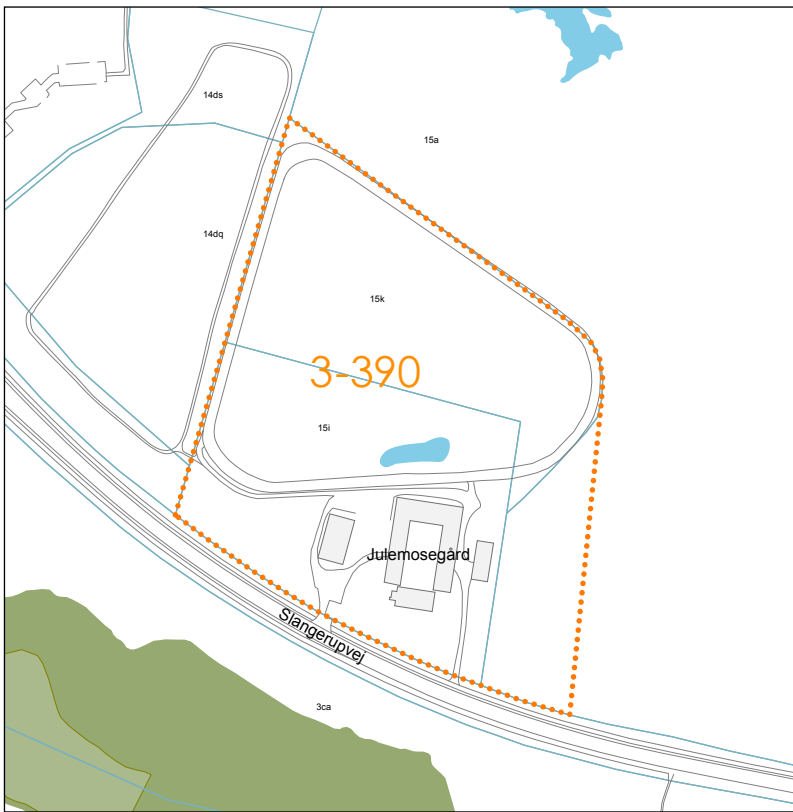
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 25417/15

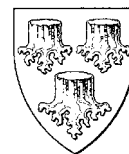
# FORSLAG



## BOLIGOMRÅDE VED JULEMOSEGÅRD, LYNGBY

Lokalplan 3-390

2015



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	<b>3</b>
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>6</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 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	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§ 11 GRUNDEJERFORENING	16
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>19</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>20</b>
Baggrund for og formål med lokalplanen	20
Lokalplanområdets beliggenhed	21
Eksisterende forhold	22
Lokalplanens indhold	24
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>28</b>
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	28
Allerød Kommuneplan	28
Eksisterende lokalplan	29
Allerød Spildevandsplan 2013-2016	29
Naturbeskyttelse	30
Jordforureningsloven	30
Grundvand	33
Vejbyggelinie	33
Museumsloven	33
Servitutter	34
Miljøbeskyttelse (støj)	35
<b>MILJØVURDERING</b>	<b>36</b>
<b>BILAG</b>	<b>37</b>
Kortbilag 1: Matrikelkort	37
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	38
Kortbilag 3: Teknisk kort	39
Kortbilag 4: Illustrationskort	40

*Denne lokalplan  
er udarbejdet af  
Forvaltningen i Allerød  
Kommune i samarbejde  
med Casa Futura.*

## FORORD

### Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

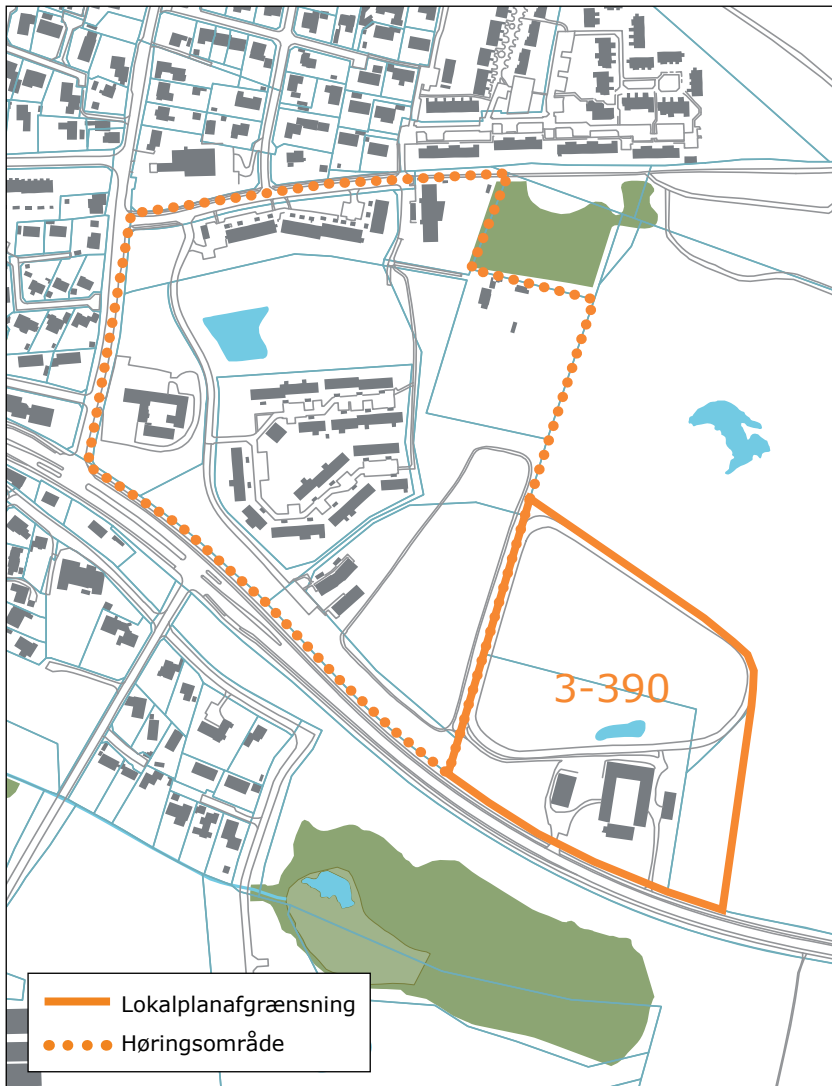
### Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

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

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



Høringsområde

### Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

### **Lokalplanens offentlige fremlæggelse**

Lokalplanen kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, [www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk) og [kort.plansystem.dk](http://kort.plansystem.dk).

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

- Rådhuset i Borgerportalen,
- Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

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

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra xxxdag den. XX. maj 2015 til xxxdag den XX. juli 2015.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest xxxdag den XX. juli 2015.**

**Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2**

**3450 Allerød**

**[kommunen@alleroed.dk](mailto:kommunen@alleroed.dk)**

## BESTEMMELSER

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav beboligbygning (række-, kæde- eller dobbelthuse),
- at ny bebyggelse overvejende opføres i 2 etager, med mulighed for et mindre antal boliger i 3 etager,
- at ny bebyggelse fremstår ensartet og harmonisk efter fastlagte bestemmelser - med et tidssvarende arkitektonisk udtryk,
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder,
- at bebyggelsen indrettes med fælles grønne friarealer,
- at området overføres fra landzone til byzone.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15k, 15i og dele af matr.nr. 15a Uggeløse by, Uggeløse, samt alle matrikler, der efter den 10. marts 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 2.2

Lokalplanen opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A: ca. 8650 m<sup>2</sup>
- Delområde B1: ca. 9000 m<sup>2</sup>
- Delområde B2: ca. 7050 m<sup>2</sup>
- Delområde B3: ca. 7350 m<sup>2</sup>

- Delområde B4: ca. 14.200 m<sup>2</sup>
- Delområde C: ca. 7000 m<sup>2</sup>

### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål samt til almen tilgængelig grønning.

### 3.2

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område til brug for rekreative formål samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign.

### 3.3

Delområderne B1 - B4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse)

### 3.4

Delområde C må kun anvendes til støjafskærmende foranstaltninger.

### 3.5

På ejendommene må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.



- At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Grunde i områderne B1 - B4 skal minimum have en størrelse på 150 m<sup>2</sup>.

### 4.2

Udstykningen af de enkelte ejendomme skal være i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende udsyningsplan vist på kortbilag 3.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

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

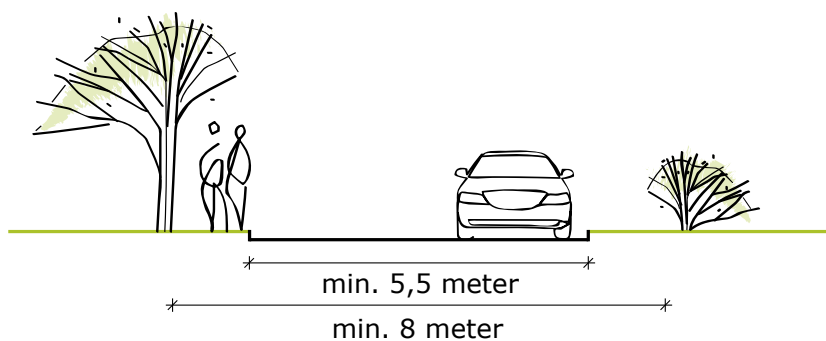
### 5.2

Veje, parkeringsarealer og vendepladser skal anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der kan ske en kontrolleret afledning.

### 5.3

Der udlægges areal til veje, parkering, vendeplads og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Boligvej A-A udlægges i en bredde på 8 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m bredde.



*Note til § 5.3*

*Den endelige udformning af veje, stier og parkering fastlægges i projekteringsfasen.*

*Principsnit for boligvej*

#### 5.4

Hovedstierne a-a, b-b, c-c og d-d udlægges i en bredde af 3 m og befæstes i en bredde på 2 m. Stierne anlægges i stenmel eller anden kørefast belægning.

Mindre stier i området kan anlægges som græsstier i en bredde af min. 1,5 m.

#### 5.5

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig, heraf skal 1 p-plads pr. bolig etableres som privat på egen grund. Den resterende parkering etableres som fælles parkering.

Derudover skal der anlægges gæstepladser til handicappede der følger anbefalingerne i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgave.

#### 5.6

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

#### 5.7

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgave.

### **§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ**

#### 6.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

#### 6.2

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

*Note til § 6*

*Regn- og spildevand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.*

### 6.3

Udendørsbelysning på parkeringsarealer, pladser og stier skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Udendørsbelysning på bygninger, i haver, stier, veje, adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for beboere.

### 6.4

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes til regnvandsbassin, hvor det forsinkes.

Ved etablering af faskiner skal det sikres at de placeres, så en erosion af skrænten mod Lynge grusgrav undgås.

### 6.5

Individuelle antenner og parabler må ikke være hævet mere end 1,5 m over terræn til overkant af parabolantennen.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### 7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelt B1-B4, som angivet på kortbilag 3.

### 7.2

Boligbebyggelse skal placeres i en afstand på minimum 5 m fra vejskel.

### 7.3

Boligbebyggelse må maksimalt gives et samlede etageareal på 180 m<sup>2</sup>.

### 7.4

Facader mod vej skal gives en længde på mellem 6,0-9,2 m.

Bebyggelse skal opføres med en husdybde på ca. 9,6 m.

*Note til § 6.4*

*Vand fra eks. terrasser og stier kan nedsives.*

*Vand fra veje, vendepladser og parkeringsarealer må ikke nedsives jf. § 5.2.*

*Note til § 7*

*Der må ikke bygges ovenpå det rørlagte vandløb.*

### 7.5

Bebyggelse indenfor delområder B1-B4 skal opføres med samme tagform.

### 7.6

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som flade tage med en taghældning mellem 1-11 grader.

### 7.7

Bebyggelse må opføres og sammenbygges i skel mod nabo.

### 7.8

Udhuse og lign. sekundære bygninger skal sammenbygges med boligen, og placeres indenfor byggefeltet.

### 7.9

Carporte og garager kan placeres udenfor byggefeltet og skal placeres i en afstand på 0,5 m fra vejskel, som angivet på kortbilag 4.

Der må til hver bolig opføres én carport eller garage.

### 7.10

Bebyggelsen skal brydes med flere adgangsforbindelser eller kig mellem boligvejen, det fælles friareal og Lynges grusgrav, som i princippet vist på kortbilag 3.

### 7.11

Beboelse skal placeres så der skabes en variation i facadelinjen langs vejskel.

### 7.12

Der kan etableres altan på facader mod have.

## 7.13 Delområde B1 + B2

- Beboelsesbygninger må højst opføres i 2 etager.
- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

*Note:*

*Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 30 %.*

*Note til § 7.10:*

*Der skal mod nord og øst, sikres flere kig mellem bebyggelsen fra det fælles friareal ud mod Lynges grusgrav.*

### 7.14 Delområde B3

- Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, og højst 3 etager.
- Halvdelen af boligerne kan opføres i 3 etager.
- Etagehøjden på boligerne skal variere igennem delområdet.
- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

### 7.15 Delområde B4

- Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, og højst 3 etager.
- En fjerdedel af boligerne kan opføres i 3 etager.
- Etagehøjden på boligerne skal variere igennem delområdet.
- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### 8.1

Bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader og tage samt døre og vinduer skal etableres og fastholdes med en ensartet karakter.

### 8.2

Facader skal fremtræde i skifer og træ. Til mindre facadepartier, der maksimalt udgør en tredjedel af facaden, kan anvendes andre materialer som plader af metal eller pudset facader.

### 8.3

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes.

*Note til B3 og B4:*

*Det skal sikres at boligerne i 3 etager ikke samles i én gruppe i delområdet, men fordeles i flere mindre grupper i delområdet.*

*Note til § 8.2*

*Der må ikke etableres facadepartier i metal der påvirker jord og grundvand, dvs. bly, zink og kobber.*

Tage kan begrønnes med mos eller stenurt, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.

#### 8.4

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

#### 8.5

Udehuse, carporte, garager og andre sekundære bygninger, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller udføres i træ, metal eller plademateriale.

#### 8.6

Solenergianlæg skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk.

Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbigående. Ved etablering af solenergianlæg skal dette udføres efter en samlet plan for hele området.

### **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

#### 9.1

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af bebyggelse, veje og klokker.

Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end  $\pm 0,5$  m i forhold til terræn.

#### 9.2

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende.

*Note til § 9:*

*Ved Slangerupvej gælder en tinglyst vejbyggelinje, beliggende 20 m fra midten af vejen.*



Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.

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

### 9.3

Hegn i skel mod nabo, sti og grønne områder skal etableres som levende hegn. Hække skal anlægges i bøg og holdes i en højde på 1,50 m - 2,10 m.

Der må ikke etableres hække og hegn i forhaver.

Der må ikke etableres hæk eller hegn i delområde B4 i skel mod Lynge grusgrav. Transparent trådhegn i op til 1 m højde dog undtaget.

### 9.4

Der kan til hver bolig etableres privat terrasse på terræn samt altan. Opholdsarealet skal holdes inden for byggefeltet, og fremstå som en integreret del af de primære bebyggelser.

*Note til § 9.3:*

*Der må i delområde B4, i skel mod Lynge grusgrav, opsættes transparent trådhegn i en højde på 1 m..*

## 9.5

Der kan etableres fast hegn i skel mellem boligerne som afskærmning af private terrasser på terræn. Hegn må etableres i terrassens længde, i en højde på maks. 1,8 m og skal fremstå som en integreret del af den primære bebyggelse. Hegn skal etableres i træ. Hegn skal holdes inden for byggefeltet.

**Delområde A**

## 9.6

Der skal i delområdet anlægges legeplads.

## 9.7

Beplantning af området skal fremtræde med englignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter.

## 9.8

Ved anlæg af regnvandsbassin skal bassinet anlægges med fast membran og skråningshældninger, der ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.

**Delområde C**

## 9.9

Langs Slangerupvej skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger, så ny bebyggelse og udendørsarealer ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra vejtrafik.

## 9.10

Støjafskærmning skal anlægges som støjvold, som i princippet vist på kortbilag 4.

## 9.11

Støjafskærmning skal begrønnes, og tilplantes med buske og træer.

*Note til § 9.5:*

*Hjemmehørende arter:*

*Store træer (15-45 m):*

*Ahorn, Ask, Avnbøg,*

*Bævreasp, Bøg,*

*Dun-birk, Elm*

*(storbladet, småbladet, skærmblostmestret),*

*Fuglekirsebær,*

*Hæg, Hvid-pil, Lind*

*(småbladet), Naur, Pære*

*(vild), Rødel, Skov-fyr,*

*Stilkeg, Spidsløn, Selje-*

*pil, Vinter-eg, Vorte-birk.*

*Mindre træer (op til 15 m):*

*Bened, Hassel, Hyld,*

*Hvidtjørn, Kristtjørn,*

*Kræge, Mirabel, Røn*

*(alm.), Skov-æble, Taks,*

*Tørst, Vrietorn,*

*Buske:*

*Dunet gedebled,*

*Hunderose, Kvalkved,*

*Mosebølle, Pebertræ,*

*Rød kornel, Slåen, Æble-*

*rose.*

*Klatre- / slyngplanter:*

*Humle, Kaprifolie,*

*Vedvend*

*Note til § 9.8:*

*Der skal ansøges*

*om dispensation fra*

*Naturbeskyttelseslovens*

*§ 3 til benyttelse af søen*

*som regnvandsbassin.*



## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE**

### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 - 5.5.

### 10.2

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

### 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer, jf. § 9.6 - 9.8.

### 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.9.

## **§ 11 GRUNDEJERFORENING**

### 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

### 11.2

Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Allerød Byråd kræver det.

### 11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Allerød Kommune.

#### 11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkerings- og fællesareal, herunder belysning, sø/regnvandsbassin, beplantning samt mindre fælles bygninger, som er opført på arealet.

#### 11.5

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

#### 11.6

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

#### 11.7

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

### **§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

#### 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-390 ophæves den eksisterende lokalplan 332 for natur- og fritidsområde i Lyngø, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### **§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

#### 13.1

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

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

### 13.2

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

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

### 13.3

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

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

### 13.4

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

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den XX. måned 2015.

Jørgen Johansen  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den XX. måned 2015.

Jørgen Johansen  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den XX. måned 2015.

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget igangsatte den 8. april 2014 udarbejdelsen af lokalplanen for boligbebyggelse ved Julemosegård, på baggrund af en henvendelse fra Casa Futura, der ønskede at opføre omkring 100 rækkehuse.

Med Regionplan 2005 blev Julemosegård udpeget til byudviklingsområde. Området blev indskrevet første gang i en kommuneplan i 2007. Området ved Julemosegård udlægges til boligområde med mulighed for at bygge op til 150 rækkehuse.

Området er omfattet af rammeområde LU.B.11 "Nyt boligområde ved Julemosegård" i rammedelen i Kommuneplanen 2013. Beliggende i den vestlige del af Allerød Kommune. Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens formål er at sikre, bebyggelsen opføres efter principper, der fremgår af Kommuneplanen 2013 for udvidelse af byområdet i Lyngby. Bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lyngby Grusgrav. Det skal tilstræbes at der skabes et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.



*Note:*

*Lokalplanafgrænsningen er fastlagt efter kommuneplanramme LU.B.11 i Kommuneplan 2013.*

*Sø ved grusgraven*

## Lokalplanområdets beliggenhed

Området er beliggende i Lyngge-Uggeløse – i den syd/sydpøstlige del af Lyngge by og umiddelbart nord for Slangerupvej. Nordøst for området ligger natur- og friluftsområdet ved Lyngge Grusgrav som er et rekreativt grønt område. Lokalplanområdet får vejadgang fra nordvest via Gladgårdsvænge, der også fungerer som adgangsvej til naboområdet Gladgårdsvænge.



*Lokalplanområdet - beliggende på kanten af Lyngge by med udsigt til grusgraven.*

## Eksisterende forhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanens område omfatter i alt ca. 5,3 ha. Indenfor lokalplanområdet ligger Julemosegård, der er en landejendom af ældre dato. Julemosegård er en udflyttergård fra Uggeløse landsby. Gården har haft flere anvendelser gennem tiden, udover landbrug, har den været benyttet som maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer. Gården fremstår i pæn stand og benyttes i dag til beboelse og hestepension. En ombygning af gården, for at kunne møde de nuværende energikrav, vil dog medføre store omkostninger.

Der har ved tidligere udgravninger i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen.



*Julemosegård*



*Søen er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven*



*Der er hestepension på grunden i dag*



*Staldbygning*

Søen i området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Søen modtager spildevand fra den eksisterende Julemosegård, ifm. denne lokalplan vil dette ophøre og søen vil blive oprenset.

### Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Lynge-Uggeløse By - i udkanten af byen. Indbyggertal i Lynge er i dag omkring 5.000.

Vest for området ligger Gladgårdsvænge - et tæt-lav boligområde bestående af 1-plans rækkehuse med have opført i henholdsvis 1993, 2001 og 2008. Gladgårdsvænge forventes at blive udbygget med endnu en etape i 2015.

Mod nord og øst ligger Lynge Grusgrav. Et rekreativt grønt område med vådområder, særegne terrænformer med anlagte stier og et udvalg af friluftaktiviteter.

Syd for lokalplanområdet ligger et jordbrugsområde samt et rensningsanlæg.

Lokalplanområdet hører til Lynge-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1,7 km til Lynge Skole. Ca. 400 m. fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner.

Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lynge Bytorv ca. 800 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter.

Allerød station ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet.

### Infrastruktur

Lokalplanområdets yderlige beliggenhed i forhold til byen gør at tilgængeligheden er middel for både bilister, cyklister og gående.

Lokalplansområdet ligger ud til Slangerupvej, der leder trafik ind mod Farum og Hillerød motorvejen mod øst - og Frederikssund mod vest. Slangerupvej er en overordnet trafikvej med en årsdøgnstrafik på ca. 13.000 køretøjer/døgn. Langs Slangerupvej er der planlagt at etablere en supercykelsti der skal forbinde Farum og Frederikssund.



*Søen omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven*



*Slangerupvej syd for området*



*Søerne i grusgraven med lokalplanområdet i baggrunden*



Der er et internt net af stier i Gladgårdsvænge, der håndterer gående og cyklister, hvilket lokalplanområdet kobler sig på. Området ligger i umiddelbar forlængelse af det sti- og vejnet, der er udpeget som anbefalede skoleveje i Lynge til Lynge Skole.

Lokalplanområdet betjenes af bus 337 (Allerød st. - Hillerød st.) og bus 310R (Farum st. - Frederikssund st.) med ca. 450 m til stoppested på Slangerupvej, samt bus 336 (Lynge, Hillerødvej - Blovstrød Allé) med ca. 850 m til nærmeste stoppested på Lynge Stationsvej.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Lokalplanens virkeliggørelse kræver at Julemosegård nedrives.

Der anlægges i forbindelse med bebyggelsen et indre grønt rekreativt fælles område med regnvandsbassin, og en støjvold langs med Slangerupvej.

### Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Mod øst, vest og nord afgrænses lokalplanområdet af bebyggelsen. Bebyggelsen placerer sig på et plateau ud imod grusgraven, og danner en tydelig bykant.

Boligerne er placeret således, at der tages højde for at udsigten mod Lynge grusgrav, kommer så mange beboere til gode som muligt. Der er indlagt kig mellem bebyggelsen fra det indre grønne område ud mod Lynge grusgrav.

Boligbebyggelsen skal placeres inden for de angivne byggefeltet. Boligbebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen. Udhuse og sekundære bygninger skal placeres inden for byggefeltet og udføres som en integreret del af boligen. Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 30%.

Beboelsesbygninger opføres primært i 2 etager, med mulighed for, i delområde B3 og B4, at opføre en andel af boligerne i 3 etager, med en maksimal højde på 11 meter. Der lægges vægt på at højdeforskellen bruges til at give en variation i bebyggelsens udtryk. Boligerne i 3-etager skal derfor fordeles indenfor delområdet. Ydermere arbejdes der med spring i bebyggelsen facadelinje mod vej, for ligeledes at give området variation.

Bebyggelsen skal fremstå ensartet i udtrykket - herunder både form og materialer/farver, således området fremstår harmonisk og homogen. Foran hver bolig anlægges der en carport til privat parkering og et forhavsareal til brug som blandt andet cykelparkering.

Bygningerne opføres med facaderne i skifer og træ. Der er mulighed for at benytte alternative materialer som metal plader eller pudset facade på en tredjedel af det samlede facadeareal.

Der kan til hver af boligerne etableres en terrasse på terræn samt en altan. Begge skal placeres, så opholdsarealerne vender ud mod havesiden af huset. I forbindelse med terrasse, må der sættes fast hegn ud fra boligen og i terrassens længde. Hegnet må maksimalt opføres i 1,8 m, og skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen. Hegnet skal, ligesom terrassen, placeres indenfor byggefeltet.

Anlæg til vedvarende energi skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk, som skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur. Anlæg til vedvarende energi skal være en samlet del af bebyggelsen, både for at være i overensstemmelse med bygningens arkitektur, men også for at undgå at solfangeranlæg og solpaneler bliver opsat tilfældigt og dermed bliver skæmmende for bebyggelsen. Endvidere vil det være en arkitektonisk styrke for boligbebyggelsen med et fælles arkitektonisk helhedsudtryk med hensyn til solfangeranlæg og solpaneler på boligbebyggelsen.

### **Adgangsforhold og parkering**

Vejbetjeningen til lokalplanområdet anlægges som en forlængelse af Gladgårdsvænge til Langkæret og videre ud på Hillerødvej. Der er igangsat et trafiksaneringsprojekt på Hillerødvej, der tager højde for den øgede trafik i krydset Langkæret-Hillerødvej.

Vejen i området udlægges som en ringvej rundt i kvarteret, der forsyner boligerne. Der anlægges 1,5 parkeringsplads pr bolig, hvor den ene parkeringsplads anlægges som privat parkering på egen grund. Den resterende andel anlægges som fællesparkering, der etableres som mindre områder spredt i bebyggelsen.

Alle veje, vendepladser og parkeringsarealer anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvor vandet ledes til bassin, for at undergå rensning.

Der skal etableres stier i lokalplanområdet, som forbindes med et hovedstinet i Gladgårdsvænge og Lynges grusgrav.

Området ligger i umiddelbar forlængelse af Lynges Grusgrav, og der tages derfor ekstra hensyn til stiføringen i området, så det er muligt at bevæge sig gennem lokalplanområdet og ud i grusgraven.

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgave.

### **Ubebyggede arealer**

Midten af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og udlægges til almen grønning med legeområde. Området gives en englignende karakter, og der kan etableres græsslåede stier i området, der hvor behovet viser sig. Den eksisterende § 3 sø i området forventes at anlægges som regnvandsbassin, dette kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Regnvandsbassinet skal anlægges med fast membran så en evt. forurening af jord og grundvand forhindres. Sidderne på bassinet skal etableres med en hældning på 1:5, så hældningen ikke udgør nogen sikkerhedsrisiko for dyr og børn.

Hver bolig anlægges med en mindre forhave mod vej og en baghave. Der må ikke sætte hegn eller plantes hæk i forhaven.

Da bykanten mod Lynge grusgrav skal fremstå tydeligt, må der ikke plantes hæk i skel mod Lynge Grusgrav i delområde B4. Det er dog tilladt at sætte trådhegn i op til 1 m.

Der anlægges støjvolden mod Slingerupvej fo at beskytte boligerne i lokalplanområdet for vejstøjen. Støjvolden skal begrønnes med træer og buske, så den fremstår naturligt i området, og indgår som en naturlig forlængelse af den eksisterende støjvold ved Julemosegård.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse gives et ordentlig udseende. Arealerne må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede campingvogne og lign. Oplag af affald og andet materiale skal afskærmes mod omgivelserne.

### **Forsyning**

#### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Uggeløse Vandværk.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet ligger under Lynge Renseanlæg.

#### *Varmeforsyning*

Der gives frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

#### *Affald*

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

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

Området grænser op til Transportkorridoren og placerer sig i det ydre storbyområde, hvor der alene kan ske byudvikling af lokal karakter.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone omfatter ikke intensive byfunktioner, hvorfor lokalplanen vurderes i overensstemmelse med fingerplanen.

### Allerød Kommuneplan

Boligområderne i Lyng-Uggeløse er overvejende bebygget med åben-lav bebyggelse, der er dog enkelte områder med tæt-lav bebyggelse.

Området er udpeget som byudviklingsområde i kommuneplanen, hvor der gives mulighed for at placere op til 150 boliger.

### Rammer for lokalplaner

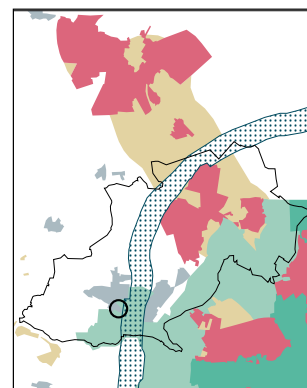
Lokalplanområdet indgår i kommuneplanen i rammen LU.B.11:

#### LU.B.11 - Nyt boligområde ved Julemosegård:

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Områdets zonestatus ændres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone.

I kommuneplanens lokalplanrammer må bebyggelsesprocenten højst være 30% for det samlede rammeområde under ét.



Fingerplan 2013.  
Lokalplanområdet er beliggende i Lyng-Uggeløse sydvest for Lillerød bymidte.



Kommuneplan 2013.  
Lokalplanområdet er udpeget til byudviklingsområde.

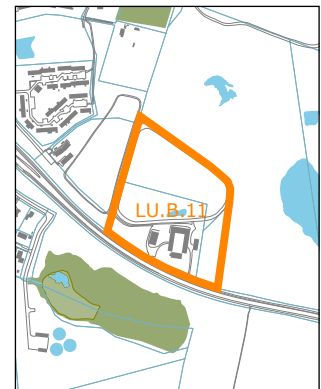
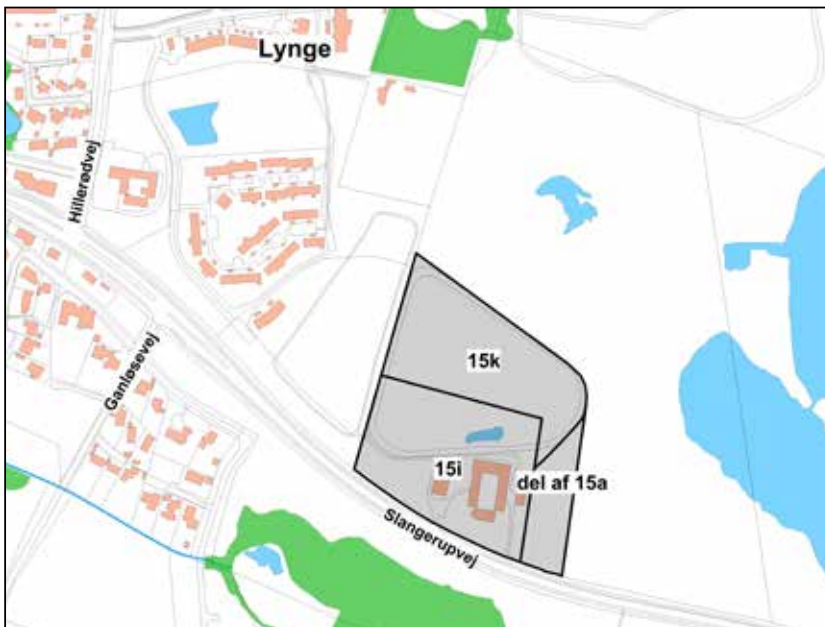
Det skal sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjni-  
veau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier  
fra Miljøstyrelsen.

### Eksisterende lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet (del af matr.nr. 15a) er om-  
fattet af den eksisterende lokalplan 332 for et Natur- og fri-  
tidsområde i Lyngø. Lokalplan 332 aflyses for det område, der  
er omfattet af lokalplan 3-390 med den endelige vedtagelse  
og offentlige bekendtgørelse af denne.

### Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg 1 til Allerød Kommunes  
spildevandsplan 2013-2016, hvilket er vedtaget af Allerød  
Byråd den 18. december 2014. Her forskrives at der kloakeres  
for husspildevand og vejvand, at tagvand skal ledes til faski-  
ner og lignende, samt at vejvand ledes via bassin til recipient.  
Lokalplanområdet ligger under Lyngø Renseanlæg og skal klo-  
akeres efter separatprincippet.



Rammeområdet  
LU.B.11. Afgrænsning  
af rammeområdet er  
sammenfaldende med  
lokalplanområdet,  
hvilket er markeret med  
orange.

Lokalplanområdet.  
Fra "tillæg 1 til  
Allerød Kommunes  
Spildevandsplan 2013-  
2016".

## Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-områder er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca 1 km syd for området. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke det naturbeskyttede område.

I lokalplanområdets midte ligger en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søen. Det vil sige, at der ikke må udsættes fisk eller andre dyr i søen, etableres springvand, terrasser, andehuse i søerne eller ændres på brinkernes udformning uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse.

Det planlægges at den eksisterende § 3 sø omdannes til regnvandsbassin for området, og skal håndtere rensningen af vand fra veje, vandepladser og parkeringsarealer. Dette kræver en tilladelse fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er indenfor lokalplansområdet registret et rørlagt vandløb, der løber fra Gladgårdsvænge og ind på Julemosegårds arealer. Dette vandløb påtænkes at benyttes til afledning af vand fra regnvandsbassinet og videre til recipient. Vandløbet er privat. Vandløbs udformning og placering må ikke ændres uden en forudgående godkendelse fra kommunen.

## Jordforureningsloven

Der har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Julemosegård, været indgivet forespørgelse til Region Hovedstaden omkring muligheden for at etablere støjvold mod Slangerupvej, på arealer der tidligere har været omfattet tilladelse til indvinding af råstoffer.

Der har tidligere været givet tilladelse efter Råstofloven til udvinding af råstoffer på matriklerne 15i, 15k og 15a. Områder der tidligere har været omfattet en råstofftilladelse er som udgangspunkt omfattet af jordforureningslovens § 52 om forbud mod deponering af jord.

Byggeri og anlægsarbejder på arealer, som tidligere har været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og hvor indvindingen er afsluttet, vil ikke være omfattet af forbuddet i jordforureningslovens § 52 i den udstrækning byggeriet ikke omfatter modtagelse af jord, som kommer fra områder uden for det areal der er omfattet af den pågældende gravetilladelse. Endvidere vil tilførsel af udefrakommende rene sand- og grusmaterialer til f.eks. vejformål ikke være omfattet af forbuddet i § 52.

Jordforureningslovens § 52 om forbud mod deponering gælder alene arealer, hvor der konkret har fundet råstofindvinding sted efter reglerne i råstofloven.



*Luftfoto april 1997, der viser de opgravede arealer i lokalplansområdet.*

**Matrikel 15i Uggeløse By, Uggeløse** har tidligere været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og de berørte dele af matriklen er efterfølgende opfyldt i henhold til dispensation af 1. december 1997 fra Frederiksborg Amt. Konkret råstofindvinding har kun fundet sted på den nordlige dele af matriklen og ikke på selve det areal, hvor Julemosegård er beliggende, og hvor der ønskes etablering af støjvolde ved anvendelse af udefrakommende jord.



**Matrikel 15a Uggeløse By, Uggeløse** har tidligere været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og de berørte dele af matriklen er efterfølgende opfyldt uden den fornødne dispensation fra tilsynsmyndigheden. Med dispensation af 22. marts 2013 har Region Hovedstaden lovliggjort denne konkrete deponering. Fornyet tilførsel af udefrakommende jord vil forudsætte dispensation fra forbuddet i jordforureningslovens § 52.

Det skal oplyses, at matriklen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og indgår i Lynges Grugravområdet. Natur- og Miljøklagenævnet har i en tidligere afgørelse fundet, at den naturlige grundvandsbeskyttelse ved Lynges Grusgrav var så begrænset, at vilkårene for dispensation til deponering af udefrakommende jord efter bestemmelserne i jordforureningslovens § 52 stk. 3 ikke var opfyldt.

Etablering af en støjskærm som ikke indebærer tilførsel af udefrakommende jord, ikke vil være omfattet af forbuddet i jordforureningslovens § 52.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet bliver i dag anvendt som hestepension, hvilket ikke giver anledning til nogen forureningsklassificering. Bygningerne har i 1920'erne været anvendt som maskinforsøgsstation og i 1950'erne som opmagasinering af veteranbiler ect.

På arealet er der beliggende en § 3 sø der har været anvendt til udledning af spildevand.

I henhold til olietankregister samt BBR findes der en overjordisk olietank fra 2000 på ejendommen. Tanken skal sløjfes inden nedrivningen. Sløjfningen skal anmeldes til kommunen.

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

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning jf. jordforureningslovens § 72 b.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Det anbefales derfor at der ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekommer anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Området er desuden udpeget som NFI-område (nitratfølsomme indvindingsområde).

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Uggeløse Vandværk og er omfattet af enhver tids gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Allerød.

Der er en gammel ubenyttet brønd på gårdspladsen af Julemosegård. Sløjfningen af brøndes skal foretages efter reglerne i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1260 om udførelse og sløjfning af brønde og borer på land sådan, at stedet i al fremtid er tilstrækkeligt tæt til, at der ikke kan ske en forurening af grundvandet.

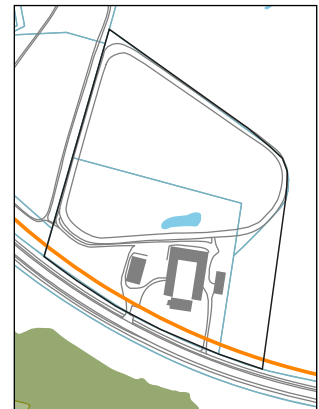
## Vejbyggelinie

Ved Slangerupvej gælder en tinglyst vejbyggelinie, beliggende 20 meter fra midten af vejen. Dette areal er reserveret til fremtidig udvidelse af Slangerupvej, hvilket betyder, at der inden for arealet omfattet af vejbyggelinien hverken må opføres ny bebyggelse, foretages væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse samt indrettes andre anlæg af blivende karakter.

Allerød Kommune er efter kommunalreformen vejmyndighed for Slangerupvej og kan derfor give dispensation til vejbyggelinien efter en konkret ansøgning.

## Museumsloven

Der har ved tidligere udgravninger i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen.



Vejbyggelinie 20 m fra midten af Slangerupvej

Inden påbegyndelse af grave- og anlægsarbejde skal der udarbejdes aftale med Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød der har udtrykt interesse for de dele af området der ikke har været benyttet til råstofudvinding.

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

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

## **Servitutter**

Følgende byrder er ifølge tingbogen tinglyst på matr. nr. 15k, 15i og 15a, alle Uggeløse By, Uggeløse:

matr. nr. 15k og 15i:

- 23.05.2000 Dok ang overkørsler mv

matr. nr. 15a:

- 11.02.1953 Dok om afvanding mv
- 08.03.1967 Dok om adgangsbegrænsning mv
- 19.03.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 07.11.1970 Dok om byggelinier mv
- 23.11.1986 Overenskomst med Farum Sten- & Gruskompagni
- 15.02.1989 Dok om grusgrav mv
- 09.01.1998 Dekl om fjernelse af udendørs serveringsareal

Følgende tinglyste byrder aflyses med lokalplanen:

09.01.1998 Dekl om fjernelse af udendørs serveringsareal og  
23.11.1986 Overenskomst med Farum Sten- og Gruskompagni

## Miljøbeskyttelse (støj)

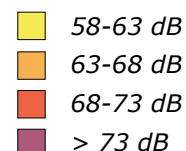
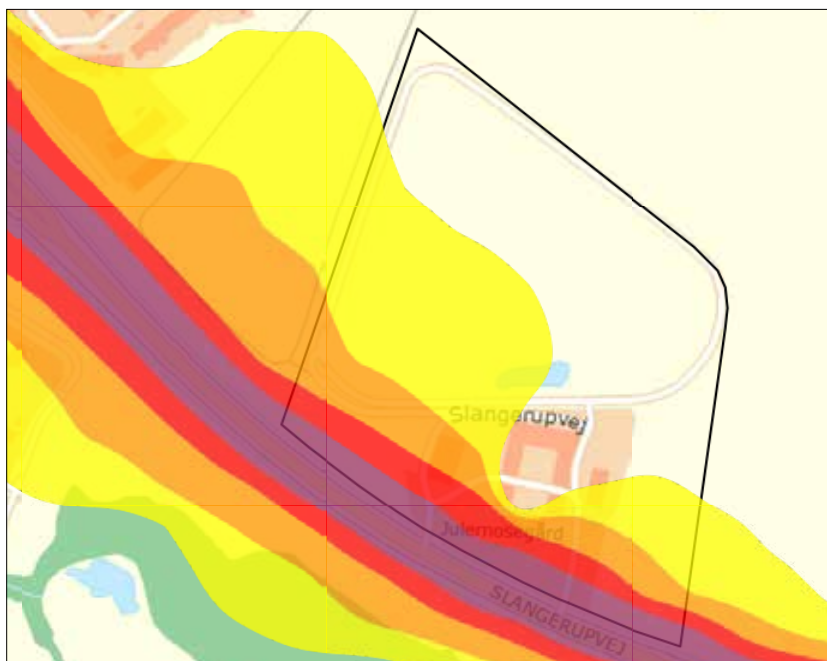
Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

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

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er i boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB.

I 2009 blev der foretaget støjberegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Slangerupvej.

Beregningerne viser, at en større del af udstykningerne i lokalplanområdet vil blive belastet af støj højere end 58 dB fra trafikken på Slangerupvej. Der skal derfor laves de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod vejen, inden ny bebyggelse tages i brug.



Vejtrafikstøj, beregning  
2009

## MILJØVURDERING

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

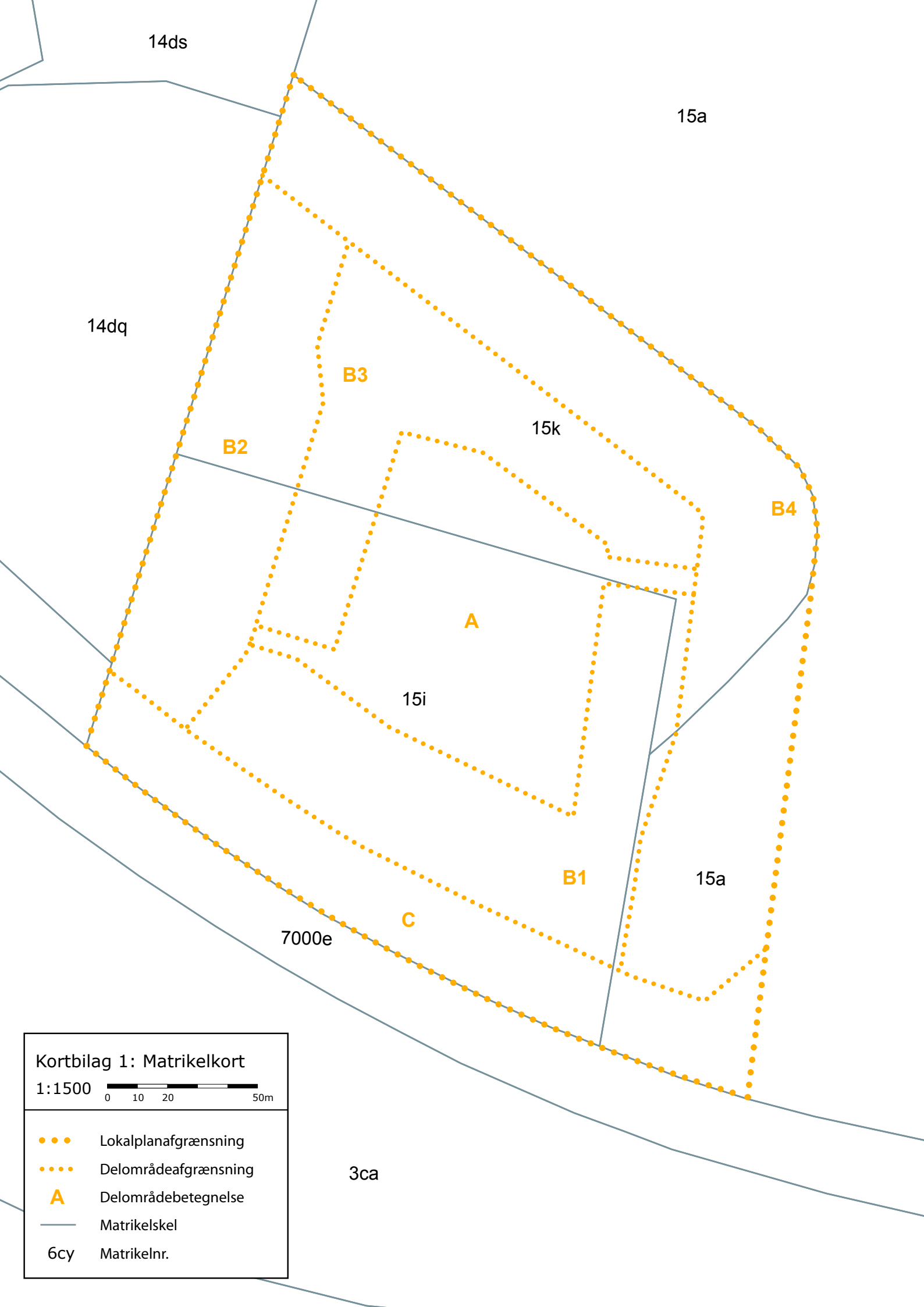
I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der foretaget en miljøvurdering, omhandlende de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af boligområdet ved Julemosegård. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, så der i planforslaget er taget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

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

- Landskab og bymiljø,
- trafik og transport samt
- vand og jordforhold.

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

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



14ds

15a

14dq

B3

15k

B2

B4

A

15i

B1

15a

7000e

C

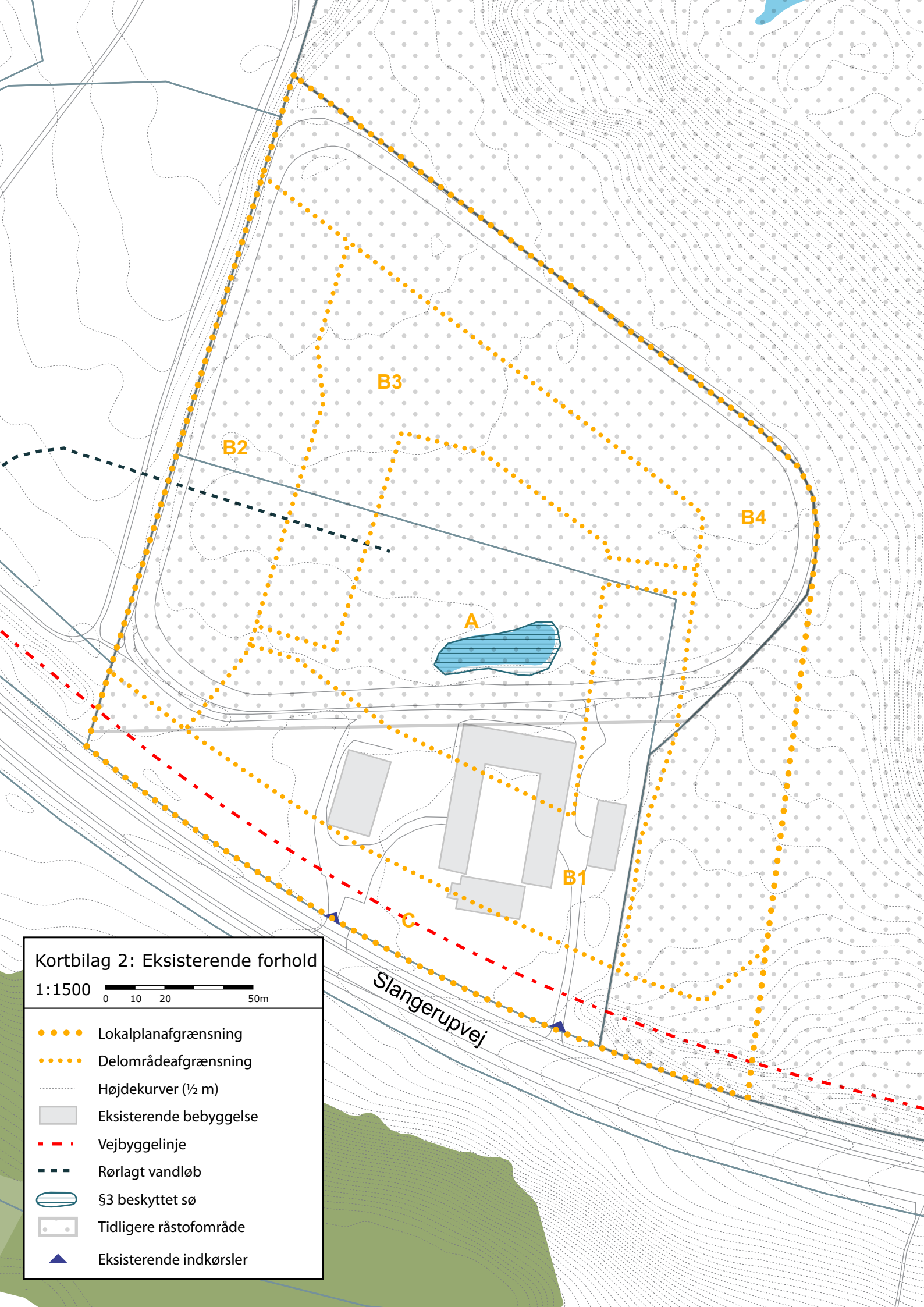
3ca

Kortbilag 1: Matrikelkort

1:1500



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.



### Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1:1500













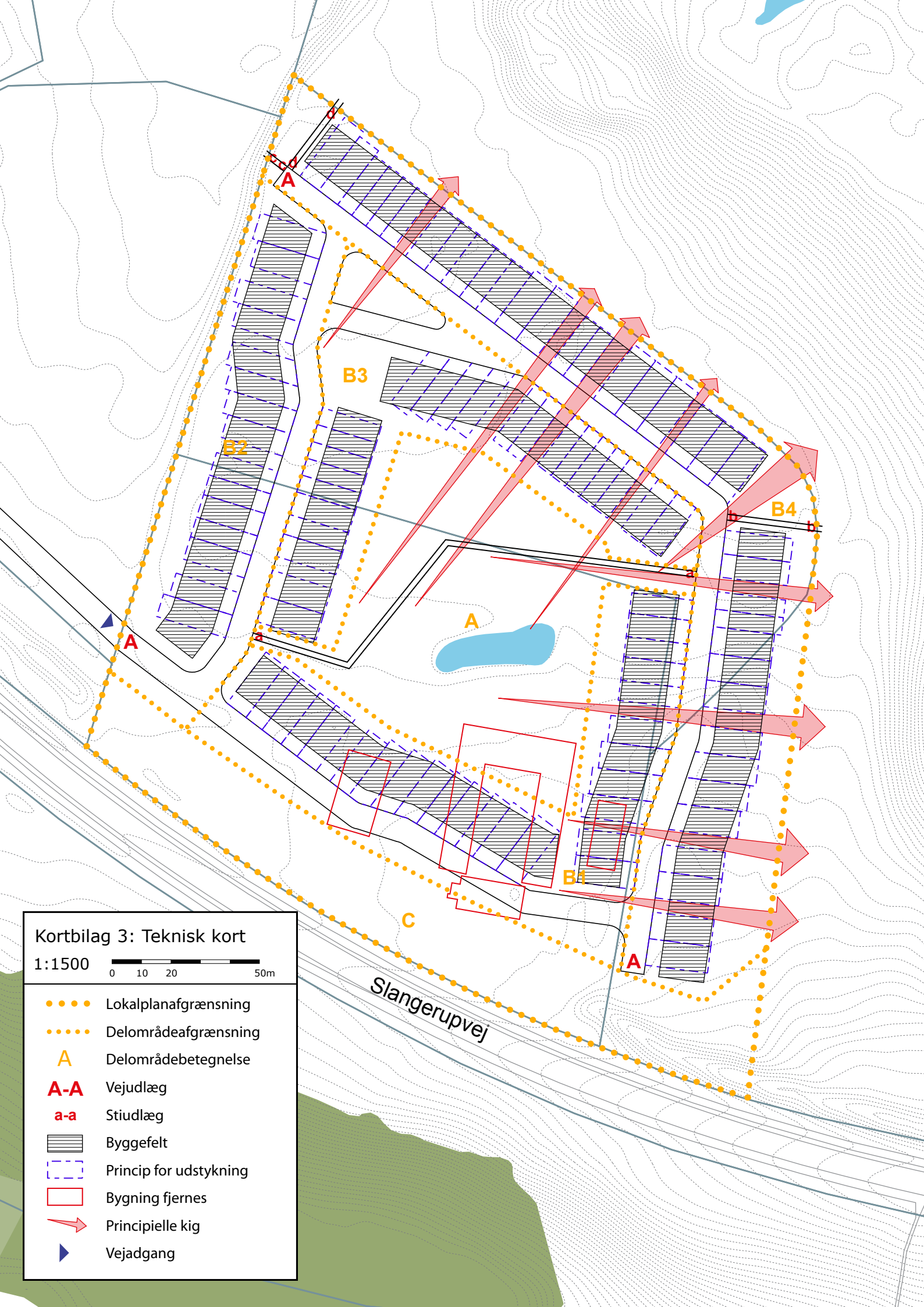
- Lokalplanafgrensning
- Delområdefgræsning
- Højdekurver (1/2 m)
- Eksisterende bebyggelse
- · - · Vejbyggelinje
- - - Rørlagt vandløb
- ▭ §3 beskyttet sø
- ▭ Tidligere råstofområde
- ▲ Eksisterende indkørsler

### Kortbilag 3: Teknisk kort

1:1500



-  Lokalplanafrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Delområdebetegnelse
-  Vejdlæg
-  Stiudlæg
-  Byggefelt
-  Princip for udstykning
-  Bygning fjernes
-  Principielle kig
-  Vejadgang





### Kortbilag 4: Illustrationskort

1:1500



- Lokalplanafgrensning
- Bebyggelse
- Fælles friarealer
- Private haver
- Terrasse
- Parkering
- Beplantning



**Bilag: 11.3. Skitse til revideret bebyggelsesplan**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60627/15



SLANGERUPVEJ

JULEMOSEGÅRD

LOKALPLAN 3-390  
BOLIGOMRÅDE I LYNGE  
ALTERNATIV 07.08.15

**Bilag: 11.4. CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_50637-15\_v1\_Brev fra Inge  
Sørensen.pdf.PDF**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61675/15

Gilleluse 24/6-15.

Til:  
form. for Teknik og Planudvalg  
2. viceborgmester  
Jesper Hammer  
Allerød Kommune

J henhold til vedlagte kopi fra  
Fr.berg Amts Avis, må jeg sige  
at jeg fik kaffen galt i halsen  
og tårerne frem.

Jeg hedder Inge Jørgensen (tidl. Larsen)  
Boet og advokat på Julemosegård  
fra jeg var 0 år - 18 år. Jeg er  
født i 1946 og mine forældre  
var bestyrelsespar fra 1945 - 1970.

Jeg må takke Lars Juel Sørensen  
for at dette kom i avisen.

Hvordan kan J dog få den tanke  
at jævne en proprietærgård med  
jorden ???

Da vi var på gården var den  
ejet af et maskinfirma  
Ole Sørensen og Co. Kolding  
Vi var de første der fik de  
nye maskiner, traktorer og mejetærster  
af msk. "Fahr".

Det første varemærkingsarbejde

fra Alfa-Lavall.

Der kom mange og skulle se det. Bl. andet en delegation fra Israel (ikke Rusland), en af deleg. mr. Kanaan, hvis datter jeg blev pennevenner med.

Hovedbygningen blev besøgt i week-ends og højtider af bl.a. dir. for Store Nordiske Alf Ussing med fru og 2 sønner, og ægteparret Nielsen, der kom tit.

Desuden er der optaget film på Julemose, det husker jeg ikke, men min fætter, som kom på ferie hos, kan huske det.

Jeg har i sinde at komme på besøg på gården, så jeg kontakter nogle af beboerne. Jeg har også kontakt til Barresgård.

Jeg er meget, meget ked af det, og fuldstændt rystet over det. Skal Danmark bestå af villaer, rækkehuse og etagebygninger. Føjt, siger jeg bare, hvis mine børnebørn skal ikke skal kunne se gamle gårde og huse.

Jeg håber, at der er mange andre,  
der har det som mig. I får aldrig  
den slags byggeri igen.

Bevar det dog P.P.P  
000

Mange venlige hilsener

Lise Jørg  
Hundevangset 6  
3250 Gilleleje

Att. 51549940

P.S.

Konst sendt til borgmester  
Hansen Johansen.

**Bilag: 11.5. CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_41623-15\_v1\_Hørings svar vedr..  
lokalplanforslag 3-390(1).PDF**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61674/15



## Grundejerforeningen Birkekrogen/Lindevej

Allerød Kommune  
Forvaltningen Plan og Byg  
Bjarkesvej 2  
3400 Allerød

Lynge d. 27/05-2015

Vedr. forslag til lokalplan 3-390 for et boligområde ved Julemosegård i Lynge.

På vegne af grundejerforeningen Birkekrogen og Lindevej, ønsker vi hermed at fremkomme med en indsigelse mod vejføringen fra den ny bebyggelse ved Julemosegård.

På nuværende tidspunkt er der stor bilkø på Hillerødvej ud mod Slangerupvej – både morgen og aften. Det er svært at komme ud til Hillerødvej fra Langkæret, Stationsvej og Uggeløse Bygade.

Der er i forvejen trafikale problemer som følge af de nuværende strukturer, som ikke virker gennemtænkte. Beboerne fra Uggeløse Bygade og kunderne fra Q8 benzintanken, der har udkørsel til Uggeløse Bygade, overholder i de fleste tilfælde ikke deres ubetingede vigepligt mod Hillerødvej. De drejer ud på Hillerødvej, eller lægger sig klar til at dreje, i stedet for at vente, til der er fri bane. Selvfølgelig fordi de ellers aldrig ville få en chance for at komme ud på Hillerødvej, og derfor har lavet deres egne regler.

Set i lyset af dette, virker det helt urealistisk at føre biler fra en ny stor bebyggelse ud via Gladgårdsvænge og Langkæret til Hillerødvej.

Vi foreslår derfor, at der etableres en vejføring fra den modsatte side af Gladgårdsvænge og ud på Slangerupvej. På dette sted er der i forvejen et T-kryds med lysregulering fra Ganløsevej.

Vi håber, at der findes en god løsning til gavn for alle parter.

Pbv.

Med venlig hilsen



Laila Donovan Maegaard, formand.

Lindevej 10

3540 Lynge

Tlf: 40190675

Mail: kam@catsys.dk

**Bilag: 11.6. CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_52785-15\_v1\_Indsigelse vedr.  
lokalplanforslag 3-390.PDF**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61673/15

**From:** O Kommunen  
**Sent:** 7 Jul 2015 14:34:55 +0200  
**To:** O Plan og Byg  
**Subject:** VS: Indsigelse lokalplanforslag Lokalplan 3-390

Venlig hilsen

Helle Hjermind :: Servicekoordinator :: Allerød Kommune :: Borgerservice :: Front :: Front :: +4548126126 :: [alleroed.dk](mailto:alleroed.dk)

[Sikker kommunikation mellem Allerød Kommune og borgere/virksomheder henvises til "digital post" via Borger.dk og Virk.dk](#)

Denne mail indeholder information, som er rettet til en bestemt person, virksomhed eller myndighed. Hvis du ikke er den tiltænkte modtager, beder vi dig venligst svarfunktionen, og herefter slette mailen.  
Enhver videregivelse, kopiering eller handling på baggrund af denne mail og eventuelle vedhæftede filer er forbudt, hvis du ikke er den tiltænkte modtager.

---

**Fra:** mail@per-olof.dk [mailto:mail@per-olof.dk]  
**Sendt:** 7. juli 2015 13:45  
**Til:** O Kommunen  
**Emne:** Indsigelse lokalplanforslag Lokalplan 3-390

### **Indsigelse til forslag til 'Lokalplan 3-390, BOLIGOMRÅDE VED JULEMOSEGÅRD, LYNGE'**

1993 vedtog Allerød Byråd en plan for den tidligere grusgrav ved Nymølle. Lokalplanen har og havde til formål at sikre, at der skabes et samlet, åbent, rekreativt område, med fri adgang for offentligheden på de efterbehandlede arealer.

Med dette lokalplanforslag trækker man nu et areal ved Julemosegård ud af denne plan for at gøre det til beboelsesområde. Muligheden er åbenbart inkluderet i den vedtagne kommuneplan uden der har været tilstrækkelig offentlig opmærksomhed på konsekvenserne.

Det er svært at se, at denne udbygning er til fordel for det åbne, rekreative område omkring den gamle grusgrav, som er ved at tage form. Der må bygges i tre etager og 'bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lynge Grusgrav'.

Naturligvis er det dejligt med skøn udsigt - men udsigten til husene fra naturområdet vil da fratage området ikke så lidt af den karakter af naturområde, som er på vej.

Jeg opfordrer derfor til at forslaget tages af bordet.

Lokalplanen fra 1993 bør tages op som en helhed, hvor området omkring Julemosegård så kan indgå. Den oprindelige plan fra 1993, hvor formålet var et aktivitetsområde med vandski osv er tiden løbet fra.

Man er jo rent faktisk ved at arbejde sig væk fra den tankegang med det stianlæg, som kommunen har etableret på privat grund. Næste skridt må være, at kommunen erhverver området, så det ikke gnaves i stykker af lokalplaner vedtaget efter salamimetoden.

ps: Jeg anser det for højst uheldigt, at der på nettet eksisterer en version af forslaget, der ikke er opdateret med frist datoer. Teksten lyder: Indsigelsesfrist"Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune senest xxxdag den XX. juli 2015." Nu har jeg på et tidligere på andet sted læst indsigelsesfristen til at være 9. juli og det håber jeg så er rigtigt husket. Aha - forslaget findes på to steder - link <http://www.alleroed.dk/~media/ESDH/committees/Teknik-%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx> med xx-datoer og så det korrekte med datoer her [http://www.alleroed.dk/Politik/~media/Hjemmeside\\_AK\\_Filer/Lokalplanforslag\\_3-390\\_for-Julemosegaard\\_07-05-15.ashx](http://www.alleroed.dk/Politik/~media/Hjemmeside_AK_Filer/Lokalplanforslag_3-390_for-Julemosegaard_07-05-15.ashx) . På en eller anden måde må det på det foreløbige forslag, som det fremlægges for udvalg/byråd anføres/ linkes til den endelige version.

med venlig hilsen

Per-Olof Johansson  
Møllevænget 27, 1. mf.  
3450 Allerød  
tlf 48170909 /22111827

**Bilag: 11.7. CaseNo\_14-8001\_Dok\_no\_52538-15\_v1\_Indsigelse vedr. lokalplan 3-390 - Julemosegård.tif.PDF**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61672/15

Juni 2015

Vedr.

**Forslag til lokalplan nr. 3-390 for et boligområde ved Julemosegård.**

Lokalplanforslaget omhandler bl.a. lokaliteten for den bevaringsværdige gård **Julemosegård** på Slangerupvej 48. At gårdens smukke og velholdte bygninger skal ofres fremgår sent og meget diskret, når planforslaget nærlæses.

Lokalhistorisk Arkiv & Forening vil som den kulturhistoriske institution i kommunen kraftigt fraråde, at endnu en historisk og markant bygning ofres for nogle parcelhuse eller rækkehuse, der aldrig vil kunne blive kønere for egn og landskab end den eksisterende bondegård.

Julemosegård lå oprindeligt i Uggeløse landsby og blev sammen med Gladgård udflyttet til landevejen mod Slangerup sydøst for Lynges Kro. Den nuværende Julemosegård er fra 1906, men udlængerne med stråtage nedbrændte i 1926 og blev nyopført med tegl. Blandt ejerne kan nævnes Lynges-Uggeløses sognekonge, P.D.Jensen

LFAK vil stærkt opfordre til, at gården kan bevares og indgå i lokalplanen som et værdigt minde om det tidligere Lynges-Uggeløse, og den tid, hvor velstand var afhængig af landbrugets produktionsbygninger. Enten som fortsat virksomhed og bolig, eller ombygget til flere boliger (som fx Stendysesgaard i Lynges), måske fælleshus og besøgscenter for det nyskabte naturområde Lynges Grusgrav. Men det er vigtigt, at man ikke *kun* bevarer stuehuset som flere andre steder i Lynges og Uggeløse. **Julemosegård er en smuk og bevaringsværdig helhed.**

Et muligt scenarie hvor en bevaringsværdig bygnings nære - sikkert meget nære - nabobygninger kunne være etagebyggeri i op til tre etager hænger jo slet ikke sammen. Vi vil fraråde den slags bygninger i 'Lynges Naturområde' ligesom en støjvold eller anden afskærmning fra Slangerupvejs trafik også vil fjerne den fine udsigt over Kedelsø og Krøgenlund .

Med venlig hilsen,



Lokalhistorisk Arkiv &amp; Forening i Allerød Kommune



**Bilag: 11.8. Indsigelser i PFD udgave**

**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 17. august 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 61671/15



**From:** O Kommunen  
**Sent:** 7 Jul 2015 07:18:01 +0200  
**To:** O Plan og Byg  
**Subject:** VS: Indsigelse mod nedrivning af Julemosegård  
**Attachments:** Indsigelse mod lokalplan Julemosegård.docx

Venlig hilsen

Liselotte Jensen :: Administrativ konsulent :: Allerød Kommune :: Plan og byg :: +4548100391 :: [www.alleroed.dk](http://www.alleroed.dk)

[Sikker kommunikation mellem Allerød Kommune og borgere/virksomheder henvises til "digital post" via Borger.dk og Virk.dk](#)

Denne mail indeholder information, som er rettet til en bestemt person, virksomhed eller myndighed. Hvis du ikke er den tiltænkte modtager, beder vi dig venligst kontakte den ansvarlige, og herefter slette mailen.

Enhver videregivelse, kopiering eller handling på baggrund af denne mail og eventuelle vedhæftede filer er forbudt, hvis du ikke er den tiltænkte modtager.

**Fra:** Lars Juel Sørensen [<mailto:barresoe@gmail.com>]  
**Sendt:** 6. juli 2015 23:12  
**Til:** O Kommunen  
**Emne:** Indsigelse mod nedrivning af Julemosegård

Til Allerød Kommune  
Vedhæftet fremsendes min indsigelse mod Lokalplanen for Boligområde ved Julemosegård mvh.  
Lars Juel Sørensen