



# ALLERØD KOMMUNE

Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Møde nr. 22

Mødet blev holdt tirsdag den 10. november 2015 på Rådhuset i Mødelokale C.  
Mødet begyndte kl. 07:30 og sluttede kl. 09:50.

Medlemmer: Næstformand - Lone Hansen (V), Martin Wolffbrandt (C), Lea Herdal (UP), Henriette Gedde (A)

Afbud: Formand - Jesper Hammer (D)

1. Bemærkninger til dagsordenen .....	1
2. Meddelelser .....	2
3. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lyngesø.....	4
4. Udstykning af Hvidestenen.....	8
5. Udkast til lokalplan 1-136 samt kommuneplantillæg nr. 4 for Sjølsø Allé 1-7 .....	10
6. Adgang fra Vassingerød landsby til Lillevang .....	12
7. Ansøgning vedrørende bebyggelse på ejendommene Amtsvej 9 - 11 .....	14
8. Kondemnering Birkedalsvej 6 .....	16
9. LAR projekter .....	19
10. Nye flexhurtakster .....	21
11. Sag fra Martin Wolffbrandt.....	24
12. Anlægsregnskab for renovering af vejbelystning .....	25

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**

**1. Bemærkninger til dagsordenen**

Sagsnr.: 14/18798

**Punkttype**                      Beslutning.

**Tema**                                -

**Bilag**                                Nej

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 10-  
11-2015**                      Ingen.

---

**Fraværende**                      Jesper Hammer

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

Sagsnr.: 14/18798

**Punkttype** Orientering.**Tema****1 – Busbetjening 2016, køreplanskifte**

I 2016 foretages en række ændringer af busbetjeningen i Allerød Kommune, bl.a. som følge af at regionen opretter en ny regional buslinje, 55E, mellem Allerød, Farum og Ballerup:

- Linje 335 omlægges via Vassingerød og antallet af afgang pr. time i myldretiden reduceres fra 3 til 2
- Linje 336 opgraderes med højere frekvens i aften timerne
- Linje 337 nedlægges i Allerød Kommune
- Linje 338E nedlægges

Idet man afventer implementeringen af den nye regionale buslinje, udskydes køreplanskiftet for 2016 til tirsdag den 29. marts 2016.

Forvaltningen vil vende tilbage med de eventuelle økonomiske konsekvenser, som det udskudte køreplanskifte kan medføre.

**2 – Evt. besøg hos eksperimentarium for udvikling af energieffektiv udendørsbelysning**

Hvis udvalget ønsker det, vil Forvaltningen undersøge muligheden for, at udvalgsrådet den 12. januar 2016 kan afholdes hos Living Lab i Hersted Industripark i Albertslund. Living Lab er en del af belysningsprojektet DOLL, som er Danmarks nye platform for udviklingen af morgendagens LED-belysning og Smart City-løsninger. DOLL's formål er at skabe energibesparelser, mere intelligent indendørs og udendørs belysning samt nye danske arbejdspladser. Hos Living Lab i Albertslund testes belysning, styringssystemer og Smart City-teknologier i skala 1:1.

Såfremt mødet holdes hos DOLL Living Lab, skal det flyttes til kl. 16, idet det er hensigtsmæssigt, at et besøg afholdes, mens det er mørkt.

**3 – Flagstang ved SKOVEN 4**

Forvaltningen vil afholde møde med Foreningssamvirket Pensionisthuset om evt. at flytte deres flagstang til arealet ved hækken ud mod rundkørslen foran SKOVEN 4.

Der er ikke afsat budget til flytning af flagstang.

#### **4 – Henvendelse vedrørende Stolelyngen**

Borgmesteren samt Teknik- og Planudvalget har modtaget den vedlagte henvendelse vedrørende færdsel på Stolelyngen.

Borgmesterens svar på henvendelsen er vedlagt.

#### **Bilag**

Henvendelse vedr. Stolelyngen nr 20 og 21  
Svarbrev fra borgmesteren

#### **Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015**

---

Udvalget tog meddelelserne til efterretning, herunder meddelelse om, at renoveringen af Allerød Station, ifølge oplysning fra DSB, forventes færdiggjort i indeværende år - dog med enkelte hængepartier, som vil række ind i januar 2016.

Vedr. meddelelse 2 søges besigtigelsen hos Living Lab afholdt den 2. februar 2016.

#### **Fraværende**

Jesper Hammer



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

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.

***Supplerende Tema***

Teknik- og Planudvalget besluttede den 17. august 2015, på baggrund af de modtagne indsigelser og bemærkninger, at sende et ændringsforslag i høring. Ændringsforslaget indeholder en bevaring af Julemosegård.

I den supplerende sagsbeskrivelse nedenfor redegøres for de indkomne bemærkninger og om Forvaltningens forslag til beslutninger.

Udvalget anmodes om at behandle de indkomne bemærkninger til ændringsforslaget og fortage indstilling til Økonomiudvalget og byrådet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

**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 projektet om cykelsti langs Hillerødvej 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 Lyngre 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 høringsvar, hvorefter sagen genoptages.

### ***Supplerende sagsbeskrivelse***

Ved udløbet af fristen for høringen om ændringsforslaget var der indkommet 4 høringsvar, som vedrører:

- Vejadgang
- Etagehøjder
- Bevaring af Julemosegård
- Økonomi

Vedrørende vejadgang forslås vejtilslutning i et lysreguleret kryds over for Ganløsevej.

Med hensyn til etagehøjder anses 3 etager at være for højt i Lyng.

Vedrørende Julemosegård protesteres der på den ene side mod, at ændringsforslaget indebærer, at Julemosegård bevares. Der henvises i den forbindelse til Økonomiudvalgets beslutning fra 8. april 2014, hvor lokalplanarbejdet blev iværksat på forskellige betingelser dog ikke, at gården skulle bevares. Desuden henvises til Julemosegårds bevaringsværdi og byggetekniske stand. Endelig stilles i udsigt, at ejerne kan/vil forlange gården overtaget af kommunen, såfremt en kommende lokalplan bestemmer, at den skal bevares.

På den anden side udtrykkes stor tilfredshed med, at gården kan bevares, og der stilles forslag om, at den fremover kan anvendes til fællesarealer med værksteder og fællesrum til spil og sysler.

Med hensyn til økonomi er der utilfredshed med, at Forvaltningen i sagsfremstillingen redegjorde for, at kommunen ikke ville opnå en salgsindtægt fra jordsalg, såfremt ændringsforslaget blev gennemført.

Med hensyn til vejadgangen har Forvaltningen vurderet, at trafiksikkerheden ikke vil blive forbedret ved en udvidet lysregulering ved Ganløsevej i forhold til at lede trafikken ad Gladgårdsvænge til et forbedret kryds ved Langkæret – Hillerødvej. Omkostningerne vil være ganske betydelige, ligesom der vil ske et gennembrud af støjvolden med øgede støjgener for den eksisterende boligbebyggelse til følge.

Med hensyn til spørgsmålet om kommunens overtagelse af Julemosegård (såfremt det bestemmes, at den skal bevares) henvises til planlovens § 49, hvorefter en ejer kan forlange en bebyggelse overtaget af kommunen, såfremt der nægtes tilladelse til nedrivning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Som ovenfor nævnt benyttes ejendommen ifølge BBR-oplysningerne til 3 boliger med køkken og 4 værelser uden køkken samt erhverv. Såfremt boliger, værelser og erhverv er indrettet i overensstemmelse med byggelovgivningen, kan denne anvendelse fortsætte uændret efter vedtagelse af lokalplanen.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen følgende forslag:

#### **Nyt Forslag 1**

Lokalplanforslaget som vedtaget af byrådet den 30. april 2015 videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på endelig vedtagelse uden ændringer.

#### **Nyt Forslag 2**

Ændringsforslaget med bevarelse af Julemosegård videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på beslutning om, at forslaget lægges til grund for ændring af lokalplanen.

#### **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 finansiering**

Ved Forslag 2 mister kommunen salgsindtægter svarede til salg af råjord til ca. 10 rækkehuse.

#### **Bilag**

Lokalplanforslag 3-390  
Miljøvurdering  
Skitse til revideret bebyggelsesplan  
1. høring 2015  
2. høring 2015

---

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

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 2.

#### **Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015**

Udvalget besluttede, at sagen genoptages med ny skitse til bebyggelse med ca. 100 boliger samt bevarelse af gården.

#### **Fraværende**

Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****4. Udstykning af Hvidesten**

Sagsnr.: 15/6264

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at tage stilling til udstykning af Hvidesten i henhold til Planlovens § 35 stk. 1.**Sagsbeskrivelse** Hvidesten på Frederiksborgvej 71 ejes af Statens Seruminstitut. Ejendommen består af 19 matrikelnumre og er på 106 ha (bilag 1). Hele ejendommen ligger i landzone. På ejendommen findes 15 bygninger, som alle ligger på matr. nr. 3a og 4a., heraf 2 boliger som begge ligger på matr. nr. 4a.

Ejendommen benyttes til produktion af serum fra de dyr, som holdes på ejendommen. Denne produktion kræver ikke så stort et jordtilligende, som ejendommen har i dag, ligesom det ikke nødvendigvis er en fremtidig statsopgave at producere serum. Der er derfor et overordnet ønske om at udstykke ejendommen og frasælge de jorder og bygninger, der ikke er behov for - og dermed realisere de værdier som ejendommen repræsenterer.

Landinspektørfirmaet Hyldegaard har på vegne af Serum Instituttet søgt om, at Hvidesten opdeles i 2 ejendomme (se bilag 2).

**Ejendom A** på ca. 16 ha. indeholder Hvidesten og de fleste bygninger samt størstedelen af arealet syd for vejen Enghaven. De 2 nuværende boliger ligger på denne ejendom. Ejendommen agtes solgt til et privat selskab, som evt. kan forsætte serumproduktionen.

**Ejendom B** indeholder den gamle gård ”Toftehave”, som består af 4 længer samt ca. 90 ha, der består af alle matrikelnumre som ligger nord og vest for vejen Enghaven. Af de 90 ha. er ca. 4 ha. fredskov og ikke dyrkbare mosearealer i Børstingerød Mose. De dyrkbare arealer er bortforpagtede. Statens Seruminstitut beholder ejendommen indtil videre, men på sigt vil den formentlig blive frasolgt.

Selve Hvidesten og Toftehavegård er omfattet af Lokalplan 253, som har til formål at udlægge arealet til dyrehold og opdræt af forsøgsdyr samt give mulighed for laboratorier og anlæg til produktionsformål.

Udstykningen kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1 og en dispensation fra lokalplan 253.

I henhold til Planlovens § 4.1 skal udstykninger godkendes af byrådet og være i overensstemmelse med lokalplanens

anvendelsesbestemmelser.

De nye ejendomsskel, og dermed den fremtidige anvendelse, følger ikke lokalplanens anvendelsesbestemmelser og delområdeafgrænsning. Udstykningen er dermed i konflikt med lokalplanens §§ 3.3 og 3.5 (Se bilag 3).

På baggrund af ovenstående har Forvaltningen følgende forslag:

**Forslag 1.** Der meddeles landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 253 til udstykningen. Hvidesten anvendes fremover til serumproduktion i overensstemmelse med lokalplanen. Begrundelsen er, at udstykningen ikke vil have nogen reel betydning for landskab, natur eller trafik som varetages med landzonebestemmelserne.

Toftehavegård og arealerne nord for Enghaven bliver en landbrugsejendom med en tilknyttet erhvervsbygning.

**Forslag 2.** Der meddeles afslag på dispensation fra Lokalplanen 235 og landzonetilladelse, idet udstykningen og fremtidige ejendomsskel ikke er i overensstemmelse med de fastlagte delområder.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

**Afledte konsekvenser**

-

**Økonomi og finansiering**

-

**Dialog/høring**

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

**Bilag**

Bilag 1 - Nuværende ejendom  
Bilag 2 - udstykningsforslag  
Bilag 3 - Lokalplankort

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015**

---

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.

**Fraværende**

Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****5. Udkast til lokalplan 1-136 samt kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7**

Sagsnr.: 15/9032

**Punkttype**

Beslutning.

**Tema**

Økonomiudvalget vedtog den 8. september 2015 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for Blovstrødcenteret, beliggende på Sjælsø Allé 1-7, på baggrund af en henvendelse fra ejer, der ønsker at indrette boliger i den eksisterende bebyggelse.

Udvalget anmodes om at indstille udkast til lokalplan 1-136 (bilag 1) samt kommuneplantillæg nr. 4 (bilag 2) for Sjælsø Allé 1-7 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.

**Sagsbeskrivelse**

Lokalplanområdet udgør ca. 1 ha og omfatter matr. nr. 8fæ, 8gt samt dele af 7000r, alle Blovstrød By, Blovstrød. Området er beliggende i byzone.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan ombygges og indrettes til 30-40 boliger i form af rækkehuse og lejligheder. Tilbygning skal ske inden for det eksisterende byggefelt (tagudhæng inkluderet), dog kan sekundære bebyggelser, som cykelskure, carporte, garager, miljøstationer og lignende opføres indenfor angivne byggefelter hertil.

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage og i en maks. højde på 8,5 m.

Til- og ombygning af bebyggelsen skal fremstå med respekt for og i harmoni med bebyggelsens oprindelige arkitektur, med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader skal fremstå i blank mur af gule teglsten, alternativt kan facader fremstå i vandskuret eller glatpudset mur i farverne hvid eller grå. Enkelpartier kan udføres i sortmalet træ. Tage skal fremstå med rødt tegltag. For at sikre dagslys til tagetagerne giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres tagvinduer eller kviste i overensstemmelse med de i lokalplanen viste principper for placering og udformning.

Sekundære bygninger må opføres i maks. 3,5 m højde og skal fremstå med flade tage med facader i sortmalet træ. Der kan etableres solenergianlæg på tagene, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Området vejbetjenes fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé via eksisterende overkørsler. Parkering etableres på de eksisterende parkeringspladser, og der udlægges 2 p-pladser pr. bolig, hvoraf 1½ p-plads pr. bolig skal være anlagt inden ibrugtagning af bebyggelsen.

Der udlægges desuden fælles grønne friarealer for områdets beboere.

Den offentlige sti gennem området og bebyggelsen opretholdes.

*Kommuneplantillæg nr. 4*

Lokalplanområdet er i Allerød Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområde BL.BE.01 Blovstrødcentret. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsboligformål, med rækkehuse/lejligheder i 1½ plan, er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesprocenten for rammeområde BL.BE.01. Kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7 har til formål at udlægge området til helårsboligformål samt at hæve bebyggelsesprocenten til 50, således at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen

**Administrationens forslag**

Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalg og byråd, at udkast til lokalplan 1-136 samt kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7 vedtages som forslag og sendes i offentlig høring i 8 uger.

**Afledte konsekvenser**

-

**Økonomi og finansiering**

-

**Dialog/høring**

Forslag til lokalplan 1-136 samt kommuneplantillæg nr. 4 offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser i §§ 24-26 om tilvejebringelse af planforslag.

**Bilag**

Bilag 1 Udkast til lokalplan 1-136 Sjælsø Allé 1-7  
Bilag 2 Udkast til kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015**

---

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt.

**Fraværende**

Jesper Hammer



**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****6. Adgang fra Vassingerød landsby til Lillevang**

Sagsnr.: 08/8725

**Punkttype** Beslutning.**Tema** På baggrund af Konstitueringsaftalen samt henvendelse til byrådet af 16. marts 2015 fra Birthe Nørhave (bilag) har udvalget den 22. september 2015 foretaget besigtigelse vedrørende sagen om ”genåbning af markvejen”.

Udvalget besluttede den 22. september 2015, at sagen genoptages som beslutningspunkt på udvalgets førstkommende møde.

Udvalget anmodes om at træffe beslutning i sagen.

**Sagsbeskrivelse** Allerød Kommune modtog i 2008 en anmodning om nedlæggelse af en markvej mellem Vassingerød landsby og Natur- og Golfområdet, det tidligere militære øvelsesterræn ved Farum Kaserne. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 26a blev vejen nedlagt, idet kommunen ikke gjorde indsigelse indenfor den lovfastsatte frist på 4 uger.

På baggrund af klager fra bl.a. ryttere har sagen om genetablering af forbindelsen været behandlet af Teknik- og Planudvalget adskillige gange, og udvalget har foretaget besigtigelser bl.a. den 2. april 2013 og senest den 22. september 2015.

Det har været forsøgt at opnå en aftale med ejeren om genåbning af markvejen og om alternative linjeføringer for et stiforløb.

Endvidere er mulighederne for at benytte Bøgevangen, det tidligere jernbanetracé mv. været inddraget i overvejelserne.

Såfremt markvejen skal genåbnes, vil det efter Forvaltningens opfattelse kræve, at kommunen erhverver de nødvendige arealer. Jf. vedlagte notat kan dette næppe ske ved ekspropriation.

Konstitueringsaftalen indeholder en hensigtserklæring om at markvejen skal søges genåbnet ved at Allerød Kommune erhverver jord til formålet.

**Forslag 1.**

Der optages forhandling med ejeren om erhvervelse af jord til en genåbning af markvejen. Eventuelle udgifter til jordkøb oversendes til byrådets budgetforhandlinger 2017 – 20.

**Forslag 2.**

	Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at sagen henlægges for nuværende.
<b>Administrationens forslag</b>	Forvaltningen anbefaler forslag 2.
<b>Bilag</b>	Henvendelse til byrådet Notat om reetablering af vej og ekspropriation.pdf
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 22-09-2015</b>	<hr/> Sagen genoptages som beslutningspunkt på udvalgets førstkommende møde. Henriette Gedde deltog ikke i besigtigelsen.
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015</b>	Udvalget besluttede Forvaltningens forslag 1. Sagen genoptages til beslutning i januar 2016.
<b>Fraværende</b>	Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****7. Ansøgning vedrørende bebyggelse på ejendommene Amtsvej 9 - 11**

Sagsnr.: 15/14703

**Punkttype** Beslutning.

**Tema** Med henvisning til dispensation meddelt af Teknik- og Planudvalget i 2011 anmodes udvalget om stillingtagen til ændret skitseforslag til opførelse af ny boligbebyggelse på ovennævnte ejendomme.

**Sagsbeskrivelse** Det fremsendte skitseforslag (bilag) indeholder boligbebyggelse i tre etager med tilbagetrasket tageetage og underetage med parkering, depotrum mv. Underetagen ligger delvist over terræn/fortov ved Amtsvej. Nedkørsel til parkeringskælder sker fra Amtsvej. Tilkørsel til parkeringspladser på terræn i gård sker fra "bagvej" ved Amtsvej 5 – 7.

Bebyggelsesforslagets samlede etageareal angives til 4.284 m<sup>2</sup>. Hertil kommer trappetårn, altangange og depotrum på tilsammen 610 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte, som Allerød Byråd vedtog i 2005. Lokalplanen indeholder i § 7 bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Ny bebyggelse skal placeres inden for nogle fastlagte byggefelter, og bebyggelsens facade skal placeres i byggefelternes grænse mod fodgængerarealer og torve/pladser. På de her omhandlede grunde må bebyggelsen højst opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage. Tagetagen skal enten udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 35 og 50 grader eller som en tilbagerykning på min. 1 meter i forhold til facaden. Bebyggelsen må ikke gives en højde, der overstiger 13 meter over det omgivende terræn.

Lokalplanens byggefelter er trukket 1,5 til 3 meter tilbage fra vejskel mod Amtsvej og "knækker" på midten. Endvidere respekterer byggefelterne den angivne fodgængerforbindelse mellem Prins Valdemars Alle og "Byens Plads". Byggefelterne angiver en husdybde på ca. 12 meter.

Ved optagne mål på lokalplanens kortbilag kan bebyggelsens omfang beregnes til ca. 3.100 etagemeter.

I 2008 meddelte Allerød Kommune tilladelse til, at bebyggelse på ejendommene kunne rykkes frem til ca. 1,10 meter fra vejskel og følge Amtsvejs krumning.

I 2011 meddelte kommunen tilladelse til udvidelse af byggefeltet i stueetagen med 270 – 300 m<sup>2</sup> med henblik på indretning af

dagligvarebutik.

Sammenlagt ville de to meddelte dispensationer give mulighed for et etageareal på ca. 4.100 m<sup>2</sup>, som på det foreliggende skitsegrundlag må anses for at svare til ovennævnte angivne etageareal på 4.284 m<sup>2</sup>.

For god ordens skyld skal det oplyses, at en dispensation fra en lokalplan bortfalder, såfremt den ikke er udnyttet inden for tre år.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen følgende forslag:

**Forslag 1.**

Der tilkendes accept af det fremsendte skitseforslag, idet det dog skal understreges, at et mere gennemarbejdet bebyggelsesforslag skal sendes i naboorientering, forinden der kan meddeles de fornødne dispensationer fra bestemmelserne i lokalplan nr. 295.

**Forslag 2.**

Der tilkendes ikke accept af det fremsendte skitseforslag, idet de tidligere meddelte dispensationer er bortfaldet, og lokalplanen ønskes overholdt.

**Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler Forslag 1.

**Dialog/høring**

Ved godkendelse af Forslag 1 gennemføres naboorientering efter planlovens bestemmelser.

**Bilag**

Fremsendt skitseforslag

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015**

---

Lone Hansen rejste spørgsmålet om sin habilitet. Udvalget fandt, at der ikke forelå inhabilitet.

Udvalget er positivt indstillet overfor boligbyggeri på grunden, men ønsker et konkret bebyggelsesforslag fremsendt.

**Fraværende**

Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****8. Kondemnering Birkedalsvej 6**

Sagsnr.: 15/15461

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at tage stilling til kondemnering af 2 rum i lejlighed beliggende Birkedalsvej 6.**Sagsbeskrivelse** På ejendommen Birkedalsvej 6 og 6A findes et dobbelthus med 2 ejerlejligheder, som p.t. begge udlejes. Lejligheden Birkedalsvej 6 har ifølge BBR et areal på 82 m<sup>2</sup> og består af 2 værelser, toilet/bad og køkken. De 2 værelser er en stue/spisestue og et soveværelse. Herudover findes der et lille værelse, som på en plan er benævnt børneværelse, men som efter Forvaltningens vurdering ikke opfylder kravene til boligrum. Birkedalsvej 6 bebos af et par, som venter barn primo november 2015.

Forvaltningen modtog den 28. juli 2015 henvendelse fra lejerne af begge lejligheder om problemer med indeklimaet i form af fugtig og jordslået luft/lugt. Den 31. juli 2015 foretog Forvaltningen tilsyn i lejlighederne. Det blev vurderet, at der var grundlag for at rekvirere en ekstern rådgiver til at foretage en undersøgelse af om indeluften i boligerne var påvirket af skimmelrelaterede partikler over normalt niveau.

Forvaltningen modtog rapport fra Hussvamp Laboratoriet den 31. august 2015 (bilag 1). Undersøgelsen omfattede 2 typer af luftprøver i stue og ”børneværelse” i lejemålet Birkedalsvej 6, og i soveværelse og køkken i lejemålet Birkedalsvej 6 A.

På baggrund af undersøgelsens resultat udsendte Forvaltningen den 1. september 2015 partshøring og varsel om kondemnering af ”børneværelse” i lejemålet Birkedalsvej 6 til ejer og lejer. Der blev ikke fundet grundlag for yderligere tiltag vedrørende lejemålet Birkedalsvej 6A.

Ejer fjernede herefter et gammelt tæppe i ”børneværelset” og lagde et nyt trægulv. Han mente, at årsagen til skimmelvæksten hermed var fjernet.

Lejerne af Birkedalsvej 6 anførte som svar på partshøringen, at de også ønskede en undersøgelse af soveværelse, da de havde oplevet symptomer, der kunne skyldes skimmelsvamp, efter natligt ophold i dette rum.

På baggrund af den udførte forbedring og lejernes bemærkninger blev

der den 17. september 2015 foretaget endnu en undersøgelse af Birkedalsvej 6. Ved undersøgelsen blev der taget 2 typer af luftprøver i henholdsvis soveværelse og ”børneværelse”, og efter inspektioner af konstruktioner m.v., blev der taget 2 aftryksprøver, henholdsvis bag forsatsvæg i gang og i badeværelsesskab.

Forvaltningen modtog den 29. september 2015 rapport nr. 2 fra Hussvamp Laboratoriet (bilag 2). Luftanalyse med Air-Sampler (ikke aggressiv prøvetagning) viser meget lave tal for skimmel og meget høje tal for bakterier i både ”børneværelse” og soveværelse.

Mycometer Air testen (aggressiv prøvetagning) viser middel til massiv forekomst af skimmelrelaterede partikler i rumluften.

Aftryksprøver fra henholdsvis badeværelsesskab og mur bag forsatsvæg i gang viser høj kimbelastning.

Resultaterne af luftprøverne kan tyde på, at der er stærkt opfugtede konstruktioner og skjult skimmelvækst bag forsatsvægge m.v. Det kan ikke udelukkes, at der kan være en påvirkning fra områder med skimmelvækst i badeværelse og gang, men da der er tale om vækst inde i konstruktioner, der normalt er lukkede, har Forvaltningen vurderet, at det ikke er en nærliggende sundhedsfare.

Det er Forvaltningens vurdering, at de målte Mycometer-tal i kategori B (middel) og C (høj) betyder, at der er grundlag for at kondemnere soveværelse og ”børneværelse”. Da der er målt Mycometer-tal i kategori A (lav) i stuen er det vurderet, at der ikke er grundlag for at kondemnere hele boligen.

Vedrørende ”børneværelset” indgår det i grundlaget for kondemnering, at rummet ikke opfylder krav til beboelsesrum med hensyn til areal, rumindhold, fri loftshøjde, vinduesareal og redningsåbning. Rummet kan kun godkendes som beboelsesrum, hvis det eftervises, at kravene er opfyldt.

Med brev af 7. oktober 2015 har Forvaltningen varslet kondemnering af de 2 rum jf. Byfornyelseslovens § 76 over for ejer og lejere. Der er ikke modtaget nogen reaktion fra ejer.

Kondemnering vil kun kunne ophæves på baggrund af en nærmere kortlægning af årsagen til skimmelvæksten og en udbedring af skader eller fejl.

Da der ikke er tale om kondemnering af hele boligen, er der ikke pligt til genhusning, og dermed heller ikke ret til indfasningsstøtte eller dækning af andre udgifter i forbindelse med en eventuel flytning til anden bolig.

<b>Administrationens forslag</b>	Forvaltningen foreslår, at udvalget meddeler forbud mod beboelse og ophold i soveværelse og ”børneværelse” i lejligheden Birkedalsvej 6 med omgående virkning, jf. Byfornyelseslovens § 76, stk. 1. Begrundelsen for forbuddet er, at ophold i rummene vurderes at udgøre en sundhedsfare.
<b>Økonomi og finansiering</b>	Udgifterne til indeklimateundersøgelserne, som udgør 18.562 kr., finansieres inden for de afsatte driftsmidler. Der vil være 50 % statsrefusion på disse udgifter.
<b>Dialog/høring</b>	Den påtænkte kondemnering er allerede varslet over for ejer og lejere. Kondemnering vil kunne meddeles umiddelbart efter at udvalget har besluttet det.
<b>Bilag</b>	Birkedalsvej 6 rapport 1 Birkedalsvej 6 rapport 2
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015</b>	<hr/> Udvalget godkendte Forvaltningens forslag.
<b>Fraværende</b>	Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****9. LAR projekter**

Sagsnr.: 14/8409

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at tage stilling til om Allerød Kommune i samarbejde med Allerød Forsyning skal arbejde videre med etablering af LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand) på Gl. Lyngvej og i fuglekvarteret.**Sagsbeskrivelse** Allerød Forsyning har, på baggrund af den foreløbige klimatilpasningsplan for Allerød Kommune og egne erfaringer, i første omgang udpeget 2 områder, hvor der kan etableres nedsivning af tag- og overfladevand for at minimere risikoen for, at opstuvende regnvand i kloaksystemet giver skader på privat og offentlig ejendom. Anlæggene er såkaldte LAR-anlæg, hvor der lokalt sker nedsivning af regnvand fra veje og tag, og skal ses som et billigere alternativ til traditionelle løsninger med spildvandsbassiner mv.

Forsyningen har beregnet, at det vil være en økonomisk fordel at etablere LAR-anlæg på Gl. Lyngvej fra Rådhusvej til Rødpælevej og i fuglekvarteret.

Der foreligger nu et konkret forslag til en løsning ved Gl. Lyngvej, hvor nedsivningsanlægget kan placeres som en række vejbede på Gl. Lyngvej. I et vejbed sker der en rensning gennem filtermuld samt en opmagasinering og nedsivning i faskiner.

Vejbede opfylder kravene i Allerød Kommunes nedsivningsparadigme. Ved saltning af vejen i vinterperioden skal vejvandet forhindres i at komme i vejbedet, hvilket opnås ved en spærre i vejbedet i form af en ”plade” for indløbet.

I forhold til trafikafviklingen på vejen vil vejbedene fungere som fartdæmpere og helt eller delvist afløse de nuværende bump. Bedene placeres mest hensigtsmæssigt i forhold til ind- og udkørsel til parcellerne.

Et lignende projekt er undervejs i fuglekvarteret.

Forsyningen kan i henhold til gældende regler ikke selv afholde udgifterne til etablering af de klimamæssige tiltag på kommunal jord. For at Forsyningen kan finansiere anlægget som en del af spildevandssystemet, forudsætter det enten, at Forsyningen ejer jorden eller at udgiften først afholdes af grundejer og efterfølgende, over en afskrivningsperiode, betales af Forsyningen. Da det rent drifts- og



administrationsmæssigt vil være uhensigtsmæssig, at overdrage en række mindre vejbede beliggende i en vejmatrikel til Forsyningen er anbefalingen, at udgiften i stedet afholdes af Allerød Kommune, og efterfølgende afdrages af Forsyningen over en 10 årig periode.

Projekter, hvor der er indgået aftale i 2015, skal finansieres med 100 % af Forsyningen, mens udgiftsfordelingen for aftaler indgået i 2016 vil være 75 % til Forsyningen og 25 % til kommunen.

I vedlagte notat fra Forsyningen er der nærmere redegjort for reglerne for finansieringen mv.

Da projektet er i overensstemmelse med kommunens målsætning om at reducere problemer med ekstrem regn og kan indpasses i den eksisterende vejprofil anbefales det, at kommunen indgår aftale med Forsyningen på de givne vilkår.

Såfremt udvalget beslutter, at Forvaltningen og Forsyningen skal arbejde videre med projektet, vil der til udvalgets møde i december blive udarbejdet et konkret aftaleudkast.

#### **Forslag 1.**

Et udkast til aftale med Forsyningen om etablering af LAR anlæg på Gl. Lyngvej og i Fuglekvarteret fremlægges til behandling på udvalgets møde i december med henblik på indstilling til Økonomiudvalget og byrådet.

#### **Forslag 2.**

Der arbejdes ikke videre med projektet.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

#### **Afledte konsekvenser**

Den øgede driftsomkostning som følge af anlægget påhviler Forsyningen.

#### **Økonomi og finansiering**

Aftalen vil betyde en ekstraordinær omkostning i 2016. Det forventes, at udgiften kan lånefinansieres og dermed ikke påvirker kommunens likviditet negativt.

Omkostningen vil over en 10-årig periode blive refunderet af Forsyningen.

#### **Dialog/høring**

I forbindelse med projektets udførsel inddrages de berørte beboere.

#### **Bilag**

Notat fra Forsyningen

#### **Beslutning Teknik- og Planudvalget**

---

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.

2014-2017 den 10-  
11-2015

**Fraværende**

Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****10. Nye flexurtakster**

Sagsnr.: 10/17019

**Punkttype** Beslutning.

**Tema** Movias bestyrelse har den 2. september 2015 besluttet at hæve grundtaksten for Flextur til 36 kr. med gyldighed fra 17. januar 2016. Den enkelte kommune kan dog fortsat vælge at køre med en kommunetakst på 24 kr.

Movias forslag til takstændringer har været i høring i maj-juni 2015 og er blevet godkendt på Teknik- og Planudvalgets møde den 2. juni 2015.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, hvorvidt kommunetaksten fortsat skal være gældende i Allerød Kommune, med en forventet årligt merudgift på ca. 76.500 kr. eller om kommunen skal overgå til den nye grundtakst.

**Sagsbeskrivelse** Grundtaksten for en Flextur er i dag 24 kr. og inkluderer 5 km kørsel. Den 17. januar 2016 hæves grundtaksten til 36 kr. og inkluderer fremover 10 km kørsel. Den efterfølgende kilometertakst vil uændret være 6 kr.

I Allerød Kommune har man imidlertid valgt at indføre en kommunetakst, som bevirker, at man har kunnet køre 10 km for en grundtakst på 24 kr. Det er muligt for kommunerne, at fortsætte med denne takst efter den 17. januar 2016.

Movia har anmodet om, at Allerød Kommune inden den 1. december 2015 tager stilling til, om grundtaksten eller kommunetaksten skal gælde i kommunen fra 17. januar 2015.

Gennem årene er brugen af Flextur steget markant i Allerød Kommune. I 2011 udgjorde kommunens tilskudsbehov til Flextur 47.702 kr. Efter takstnedsættelsen i 2013 udgjorde tilskudsbehovet 140.421 kr., og i 2015 har der de første 3 kvartaler været udgifter for 223.775 kr. til Flextur. På budgettet for 2016 er afsat 271.500 kr. til Flextur.

Movia har udarbejdet et estimeret budget for Flextur 2016, hvis der vælges hhv. grundtakst eller kommunetakst:

- Såfremt grundtaksten på 36 kr. bliver gældende for Allerød Kommune, forventes tilskudsbehovet at udgøre 274.000 kr.

Tallet er estimeret ud fra en formodning om en vækst på 0 % i forhold til 2015.

- Såfremt kommunetaksten på 24 kr. fastholdes i Allerød Kommune, forventes tilskudsbehovet at udgøre 348.000 kr. Tallet er estimeret ud fra en formodning om en vækst på 15 % i forhold til 2015.

#### *Historik*

I januar 2013 blev grundtaksten for Flextur nedsat fra 36 kr. til 24 kr., svarende til en 2-zoners kontantbillet, på baggrund af ønske herom fra en række kommuner - heriblandt Allerød. Begrundelsen for den ønskede ændring i takststrukturen var dengang, at få flere borgere til at benytte sig Flextur.

Movia hæver nu igen grundtaksten til 36 kr. med den hensigt at harmonisere Flextur-ordningen med den almindelige bustrafik. Samtidig implementeres en række andre ændringer, bl.a. hæves aldersgrænsen for en ”børnebillet” (50% rabat) fra 12 til 16 år og 50 % rabat til medrejsende udgår.

Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at:

**Forslag 1.** Grundtaksten på 36 kr. inkl. 10 km kørsel vil være gældende i Allerød Kommune pr. 17. januar 2016. Tilskudsbehovet forventes i 2016, at kunne holdes inden for budgettet.

**Forslag 2.** Kommuneskatten på 24 kr. inkl. 10 km kørsel fastholdes i Allerød Kommune, med en forventet kommunal merudgift på ca. 76.500 kr. i forhold til budgettet for 2016.

#### **Administrationens forslag**

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

#### **Afledte konsekvenser**

En stigning i grundtaksten med 12 kr. pr. tur vil have konsekvenser for de borgere, der i dag benytter sig af Flextur. Movia har vurderet, at en overgang til grundtakst vil medføre, at væksten stagnerer. En fastholdelse af kommuneskatten er vurderet, at ville medføre en fortsat øget brug af Flextur, svarende til en stigning i antal passagerer på 15 %.

#### **Økonomi og finansiering**

Udgiften til Flextur har i årene 2011 – 2015 udgjort:

2011:	47.702 kr.
2012:	42.727 kr.
2013:	140.422 kr.
2014:	258.420 kr.
2015 (1.-3. kvartal):	223.775 kr.

I budget 2016 er afsat 271.500 kr. til Flextur.

Vælges grundtaksten er udgiften for Flextur i 2016 estimeret til 274.000 kr., svarende til en merudgift på 2.500 kr.

Vælges kommunetaksten er udgiften for Flextur i 2016 estimeret til 348.000 kr., svarende til en merudgift på 76.500 kr.

**Dialog/høring**

-

**Bilag**

Nej

**Beslutning Teknik-  
og Planudvalget  
2014-2017 den 10-  
11-2015**

---

Udvalget indstiller forslag 2 til Økonomiudvalget og byrådet, idet en evt. merudgift indgår i forventet regnskab.

En evt. overgang til grundtakst tages op i forbindelse med budget 2017 – 2020.

**Fraværende**

Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****11. Sag fra Martin Wolffbrandt**

Sagsnr.: 15/15573

**Punkttype** Beslutning.**Tema** Martin Wolffbrandt har i mail af 2. november 2015 anmodet om, at nedenstående sag optages på udvalgets dagsorden:**Sagsbeskrivelse** **”Evaluering af udbedring af fortove i Blovstrød**  
I oktober er foretaget asfaltering af fortove i Blovstrød efter plan besluttet af Teknik- & Planudvalget. Efter arbejdet nu er afsluttet vil det være en god idé vi i TPU (kort) evaluerer med henblik på et fornuftigt forløb ved kommende arbejder af samme karakter i resten af kommunen. Jeg har selv to observationer (fotos vedhæftet):

- 1) Asfaltering af fortov på Bygvænget var ikke optimal. En borger rettede henvendelse herom. Blev dette bragt på plads med entreprenøren?
- 2) På hjørnet af Skovmarken/Blomstermarken er vokset græs op igennem den nye asfalt. Kan der renses bedre af/sprøjtes før asfaltering. Jeg formoder at sprækker gør asfalten sårbar overfor sne/is.”

**Administrationens forslag** -**Bilag** Foto Blomstermarken  
Foto Bygvænget

---

**Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015** Udvalget tog orienteringen til efterretning, og sagen henlægges.**Fraværende** Jesper Hammer

**TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017****12. Anlægsregnskab for reovering af vejbelysning**

Sagsnr.: 13/7924

<b>Punkttype</b>	Beslutning.
<b>Tema</b>	Udvalget anmodes om at indstille anlægsregnskab for ”Reovering af vejbelysning” godkendt i Økonomiudvalget.
<b>Sagsbeskrivelse</b>	<p>Byrådet meddelte d. 20. maj 2014 en anlægsbevilling på 2.400.000 kr. til reovering af vejbelysning.</p> <p>Projektet bestod i udskiftning af armaturer med lyskilder, som skal udfases i henhold til gældende lovgivning. Det drejer sig om lyskilder med 1-pulver rør og kviksølv. Der er gennemført udskiftning af 463 armaturer. Kommunen har stadig 1.137 armaturer med kviksølvlyskeider, som skal udskiftes inden for de kommende år.</p> <p>Projektet er udført, og der er afholdt udgifter på i alt 2.393.200 kr. hvilket svarer til en mindreudgift på 6.800 kr.</p>
<b>Administrationens forslag</b>	Forvaltningen foreslår, at anlægsregnskabet indstilles godkendt i Økonomiudvalget.
<b>Afledte konsekvenser</b>	Udskiftning af vejbelysning betyder en årlig abonnementsbesparelse på 346.408 kr. fra 2015 (fra når udskiftningen er gennemført).
<b>Økonomi og finansiering</b>	<p>Anlægsbevilling: 2.400.000 kr. Anlægsudgift: 2.393.200 kr.</p> <p>Anlægsregnskabet afsluttes således med et mindreforbrug på 6.800 kr.</p>
<b>Bilag</b>	Bilag 1: Anlægsregnskab for reovering af vejbelysning.pdf
<b>Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015</b>	Udvalget indstiller anlægsregnskabet godkendt i Økonomiudvalget.
<b>Fraværende</b>	Jesper Hammer

Signeret af:

---

Lone Hansen  
*Næstformand*

---

Henriette Gedde  
*Medlem*

---

Lea Herdal  
*Medlem*

---

Martin Wolffbrandt  
*Medlem*



**Bilag: 2.1. Henvendelse vedr. Stolelyngen nr 20 og 21**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 85270/15

Allerød 8. oktober 2015

Allerød Kommune, Plan og Byg

Bjarkesvej 2, 3450 Allerød

Til Borgmesteren samt Teknik- og Planudvalget

Att:

Borgmester: Jørgen Johansen

Formand Teknik- og Planudvalg: Jesper Hammer

Henriette Gedde

Martin H. Wolffbrandt

Lone Hansen

Lea Herdal

Planchef: Poul Rasmussen

Vi skal hermed bede Allerød Kommune behandle nedenstående to emner.

**1: Vedrørende hindringer af færdsel på - og adgang til Ravnholt Skov, via den rekreative sti på privat fællesvej i landzone, (Stolelyngen nr. 20 og 21)**

**Baggrund**

Henvendelsen til Allerød kommune sker på baggrund af, at der desværre over længere tid, og i øget omfang, lægges hindringer i vejen for medlemmerne i Grundejerforeningen Ravnholt, andre borgere fra området og kommunens borgere i øvrigt, for fri færden ad Stolelyngen.

Stolelyngen er en privat fællesvej, der er en del af den rekreative sti, der går langs skovbrynet til det kommunale meget benyttede fællesareal (Bynære friluftsområde, matr. 15v) og videre over broen til Ravnholt Skov, som angivet i kommunalplanen.

Stolelyngen indgår i kommunens system af naturstier, jf. vedhæftede bilag 1 fra kommuneplanen, og endvidere er angivet, citat:

”De rekreative stier består af et fintmasket net af eksisterende og planlagte stier, der via opkobling til trafikstinettet forbinder byområder og stationer med fritids- og udflugtsområder, herunder skove, naturområder og fredede arealer i det åbne land.

Det rekreative stinet omfatter markveje, grusstier og trampestier gennem naturområder og langs vandløb.

Det skal sikres, at de planlagte stier etableres og skiltes.

De rekreative stier skal være egnede for både gående og cyklister. Ridning bør foregå i eget spor/tracé af hensyn til stiernes belægning.”

Vi er glade for, at kommunen italesætter, politisk og i mange planer, vigtigheden af, at borgerne let kan komme til den skov og natur, der er en af Allerød Kommunes helt store aktiver, og at kommunen vil bevare og udbygge gode og smukke veje og stier til naturområderne. Mange borgere har netop valgt Allerød på grund af vores flotte natur og mulighed for rekreativ udfoldelse i naturen.

### **Hindring af adgang**

Desværre har ejeren af Stolelyngen 20 matr. 15c, opsat adgang forbudt skilte, angivet at der er overvågningskameraer, og truet med politianmeldelser, hvis borgere går på vejen. Ligeledes bliver borgere verbalt truet med politi og bedt om at forlade vejen. Bilag 2-4 viser skiltningen. Det er ved disse metoder lykkedes at jage rigtig mange borgere fra at benytte sig af den dejlige rekreative sti i skovnært landområde, til trods for deres retsmæssige adgang.

Ligeledes må vi desværre konstatere, at ejeren af Stolelyngen 21, matr. 15n har opsat nogle tværgående rafter netop der, hvor Stolelyngen (den rekreative sti ) går over til det bynære friluftsområde matr.15v og har på det seneste påbegyndt et plantet bed foran samme sted, se bilag 5.

Dette har formodentligt til hensigt at hindre adgangen fra Stolelyngen til naturstien fra Ravnholt skolen og den videre adgang over broen over Nymøllevejen til Ravnholt Skov, så medlemmerne af Grundejerforeningen og andre borgere fra området og kommunens borgere i øvrigt her bliver hindret i at benytte den rekreative skovnære sti, se plantegningen bilag 1.

Det skal bemærkes, at der på såvel matr. 15n og matr. 15c er tinglyst og aftegnet vej med ret til gennemgang til det kommunale bynære friluftsområde matr. 15v og dermed borgernes ret til denne gennemgang, samt retten til kommunalplanens rekreative sti. Matrikelkort bilag 6.

**Vi anmoder** derfor Allerød Kommune om at sørge for, at den ulovlige skiltning og blokeringer for enden af Stolelyngen fjernes og stien retableres, så vi igen kan færdes frit ad stien, samt informere de to lodsejere om deres uretmæssige adfærd.

**2: Vedrørende opfølgning på Grundejerforeningens indsigelse vedr. Journalnummer 2013-026832 og den efterfølgende afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet i sagen om etablering af støjvold på Stolelyngen langs Nymøllevej.**

Vi er meget tilfredse med, at Natur- og Miljøklagenævnet har ændret Allerød Kommunes afgørelse af 28. marts 2014 om landzonetilladelse til etablering af en jordvold (støjvold) på beboelsesejendommen matr. nr. 15c Lyng By, Lyng, Stolelyngen 20, 3450 Allerød, til et afslag.

Vi har efterfølgende bemærket, at der i stedet for en støjvold, nu er opført et hegn. Vi har hørt, at hegnet er opsat uden byggetilladelse. Hegnet er en tilsidesættelse af en række af de punkter Natur- og Miljøklagenævnet lægger til grund for deres afgørelse af 9. april 2015. Set fra såvel Stolelyngen som Nymøllevej er det et rent ”klondyke udtryk”, som vi ikke kan være bekendt i Allerød Kommune, hertil kommer at det ligger i skovnært område, lige over for Allerød Naturskole.

Såfremt hegnet er opsat uden byggetilladelse, vil vi høre, hvornår hegnet bliver fjernet.

Lad mig venligst høre fra Dem.

Med venlig Hilsen

Christian Jensen. Medlem af Grundejerforeningen Ravnsholt

Ålekæret 16. 3450 Allerød, tlf. 20 30 75 26

Bilag 1til 6 vedlagt

# Bilag 1.

Kontakt Udskriv Print PDF Læs højt Større skrift Sitemap

## FORSLAG HOVEDSTRUKTUR

ALT FRØJ KOMMUNEPPLAN 2013

15c Lyngby By, Lyngby

Søg via kort

- Kommuneplanrømmer
  - RA.B.06
- Lokalplaner
  - 201 Område ved Ravnsholt skov
- Boligområde i landzone
- Geologiske interesseområder
- Indvindingsplaner
- 4 km zone fra station
- Landbrugsinteresseområde
- Landskabskarakterområder
- Lav boligbyggelse
- Ingen placering af filuftsanlæg
- Ønsket skovrejsning
- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Naturbeskyttelsesområde
- Rekreative stier
- Skoledistrikter

© Geodatastyrelsen

Allerød Kommune  
Ejersvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 45 10 01 00  
kommunen@allerod.dk  
www.allerod.dk

Bilag 2-4









OM



DER ER INGEN GENNEMGANG TIL SKOVEN!  
Ulovlig færdsel vil blive meldt til politiet.











**Bilag: 2.2. Svarbrev fra borgmesteren**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 85273/15

Kære Christian Jensen

Tak for din henvendelse vedrørende færdsel mv. på Stolelyngen, som jeg besvarer med kopi til Teknik og Planudvalget.

Med hensyn til Solelyngen 20 og 21 har Forvaltningen den 24. oktober sendt varsel om påbud om fjernelse af det omtalte skilt. Der er i varselsskrivelsen meddelt ejerne en måned til at fremkomme med kommentarer, og herefter en måned til at fjerne skiltet.

Med hensyn til de "tværgående rafter" er der ligeledes den 24. oktober sendt varsel om påbud om fjernelse.

Som opfølgning på Natur- og Miljøklagenævntes afgørelse om støjafskærmning, har Forvaltningen påbudt ejeren at fjerne den opsatte støjskærm senest den 5. november 2015.

Som du således kan se, følges der op på forholdene.

Venlig hilsen

Jørgen Johansen  
borgmester

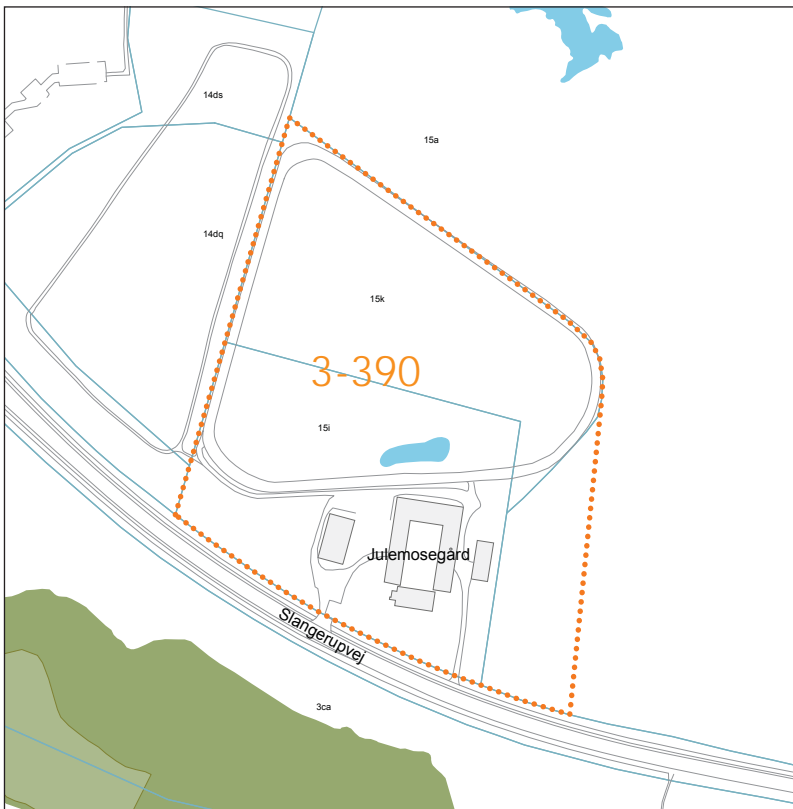
## **Bilag: 3.2. Miljøvurdering**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

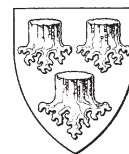
**Bilagsnr:** 25418/15



## 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 Afgrænsning 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 kupe-rede 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 bebyggelse. 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 miljømålene. Afslutningsvis beskrives eventuelle afværgeforanstaltninger, der vurderes at være nødvendige for at begrænse eventuelle negative påvirkninger, samt hvorledes miljømålet 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:

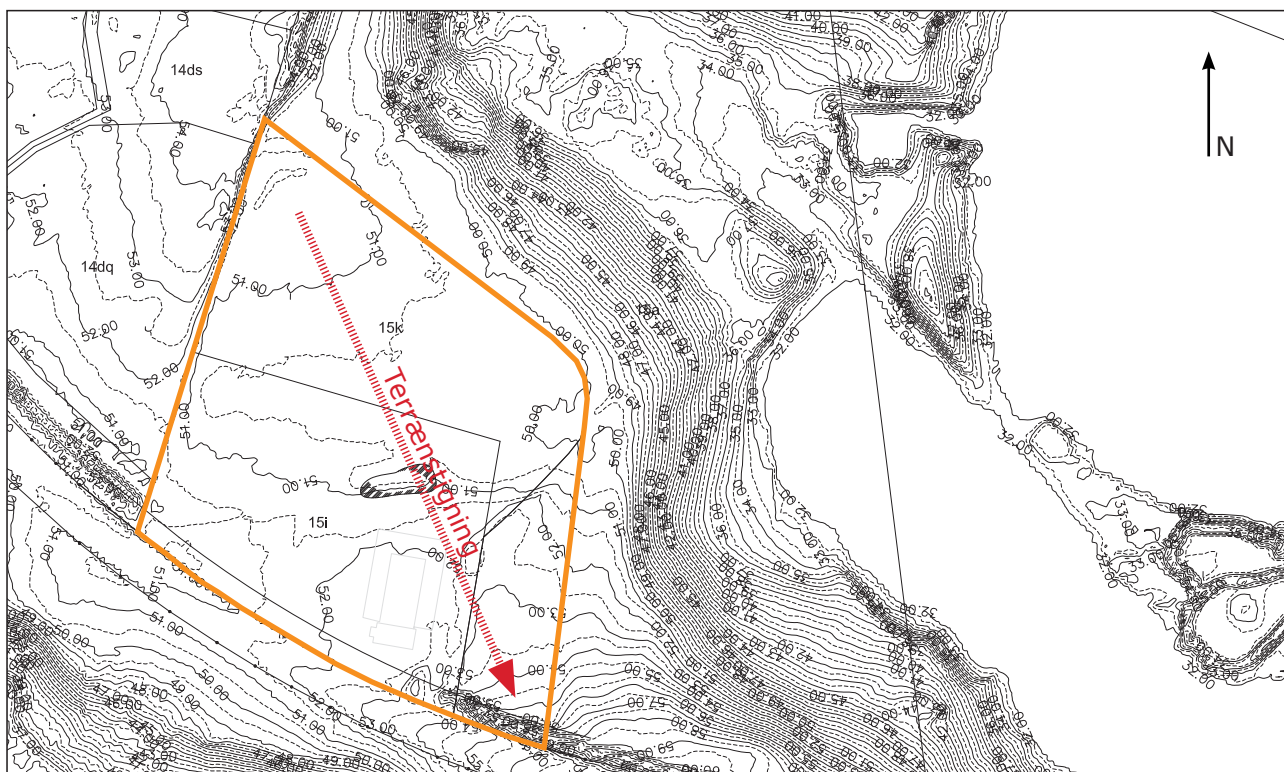
- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

### 5.4 MILJØSTATUS (EKISTERENDE FORHOLD)

Grunden ved Julemosegård er beliggende i den syd/sydpøstlige del af Lyngby og umiddelbart nord for Slangerupvej. 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 Slingerupvej 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 Slingerupvej 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 velovervejede 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 Lyngre 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.

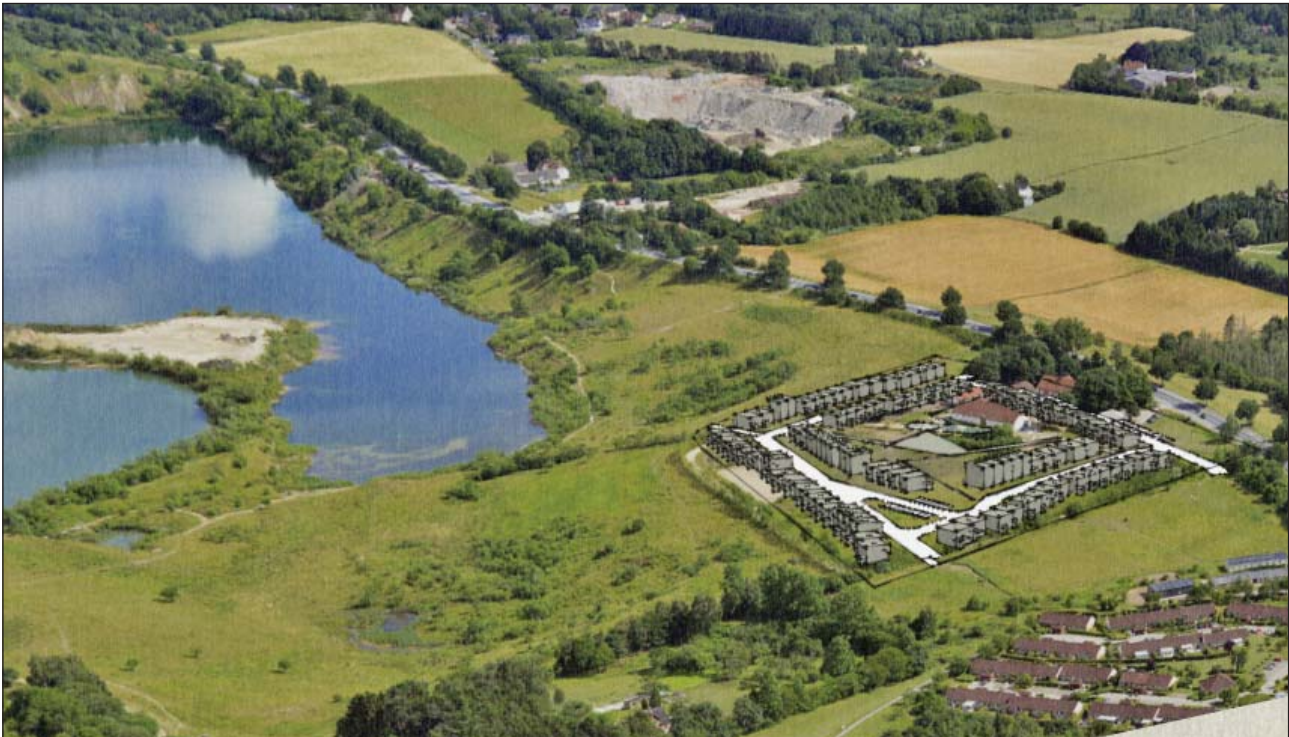
Boligerne er overordnet placeret i en ydre og indre cirkelform og har dermed kig ud mod enten det åbne landskab eller ind mod de grønne fællesarealer og søen i midten af området. Det sikres i planen at kun en del af boligerne på kanten mod grusgraven må opføres i 3 etager. Derved sikres udsyn for flest 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 Lyngø, 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 Gladgårdsvej, knap 225 husstande, heraf ca. 50 beliggende på Gladgårdsvej. 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 Gladgårdsvej, 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 eftermiddagsspidstimen,
- 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 Slangerup, 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 Slangerupvej.

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 Lyngø. 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 Lyngø 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 ske 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**

Støjtavlen 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 Slangstrupvej 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.

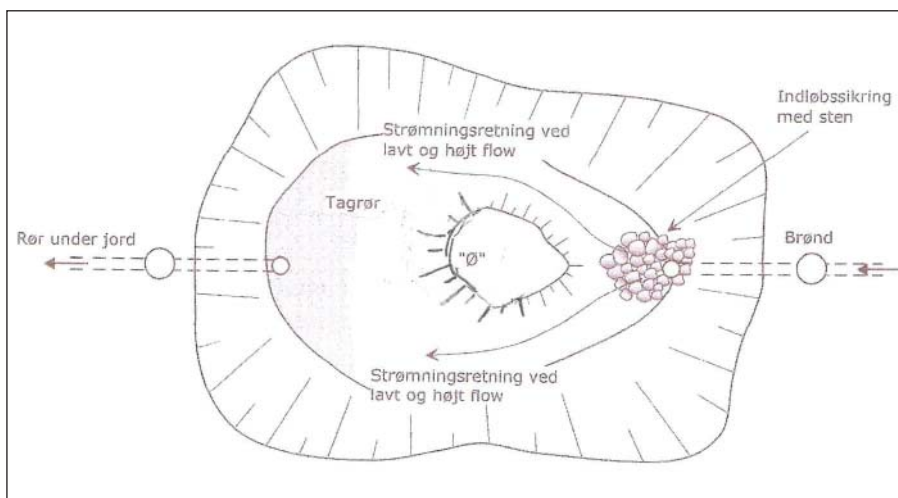
Regnvand fra øvrige fællesarealer inklusiv stier, samt fra haver inklusiv terrasser mm. vil blive nedsivet naturligt på arealerne. Det vurderes herved, at der ikke vil forekomme problemer med den naturlige nedsivning af overfladevand.

### **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 afvandingsfladerne.

## **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 Slingerupvej 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 støjvold 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. erodering 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: 3.1. Lokalplanforslag 3-390**

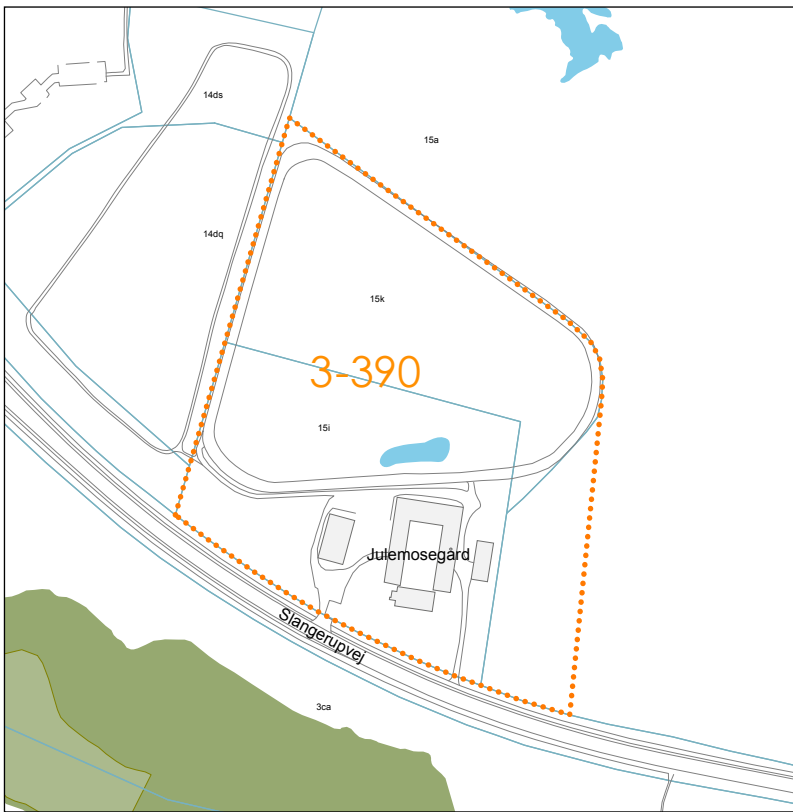
**Udvalg:** Teknik- og Planudvalget 2014-2017

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 25417/15

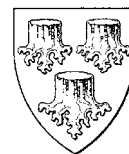
# FORSLAG



## 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?

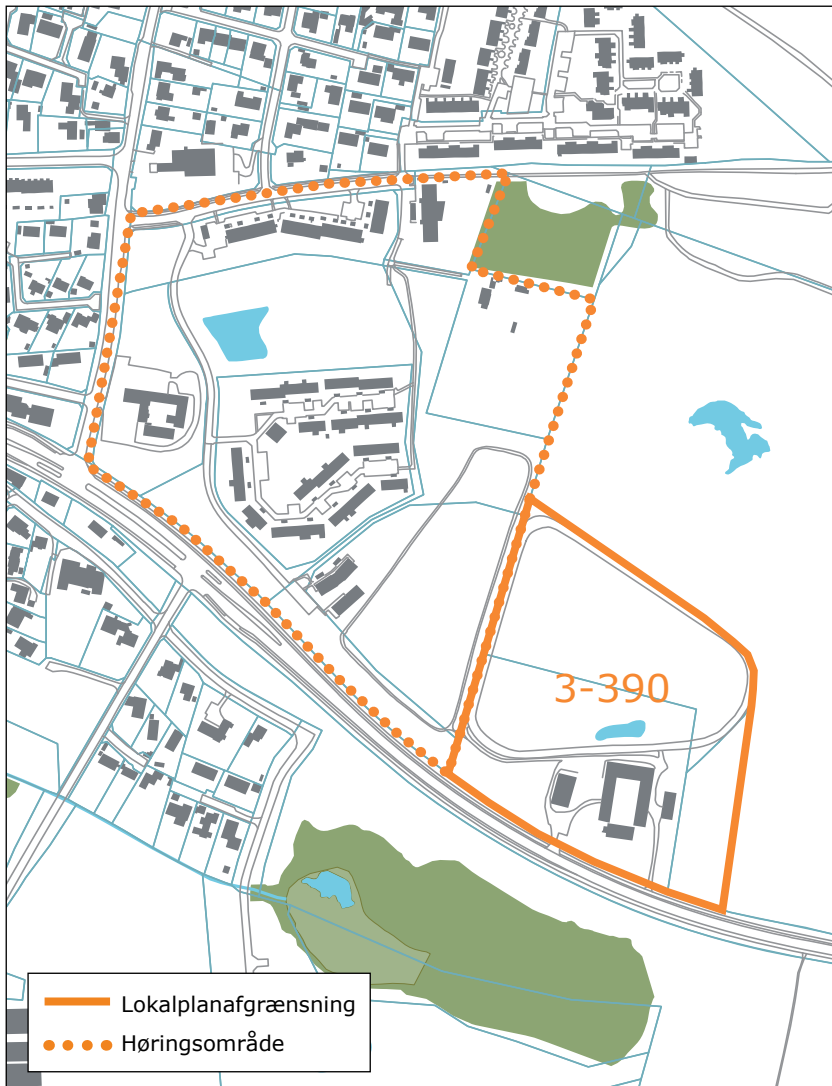
Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se næste side.

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 beboligbygelse (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.

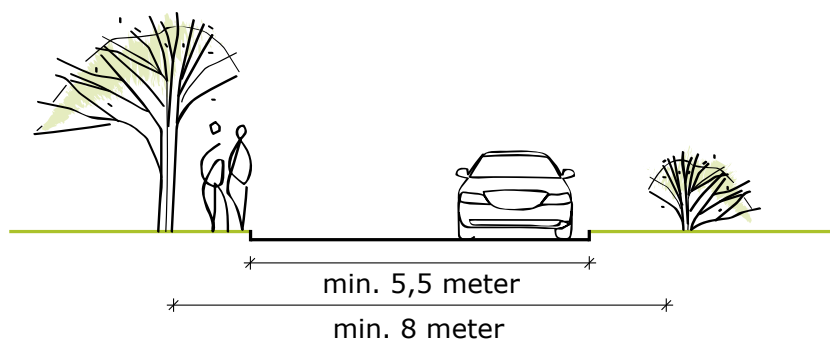
### 5.2

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

Bepantning 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 byggefeltter. Boligbebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen. Udhuse og sekundære bygninger skal placeres inden for byggefeltterne 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

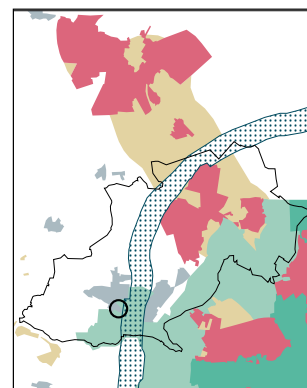
Lokalplanområdet indgår i kommuneplanen i rammen LU.B.11:

#### 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.

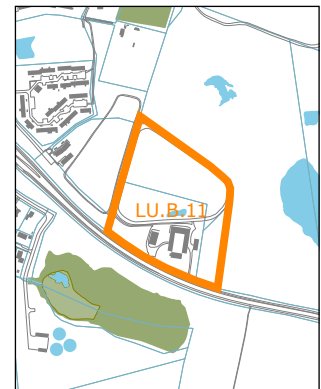
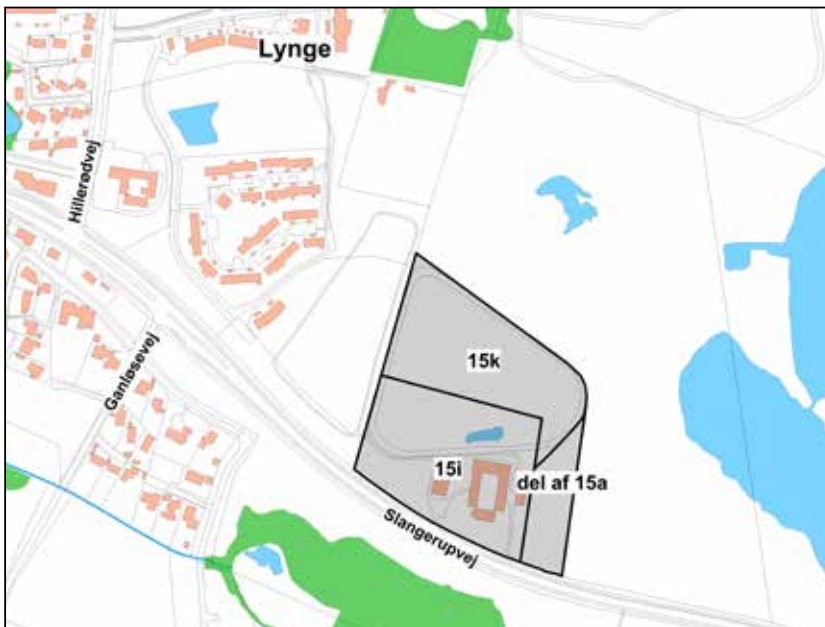
Det skal sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjni-veau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

### Eksisterende lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet (del af matr.nr. 15a) er omfattet af den eksisterende lokalplan 332 for et Natur- og fritidsområde 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 faskiner og lignende, samt at vejvand ledes via bassin til recipient. Lokalplanområdet ligger under Lyngø Renseanlæg og skal kloakeres 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 råstof tilladelse 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. Fornyset 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.

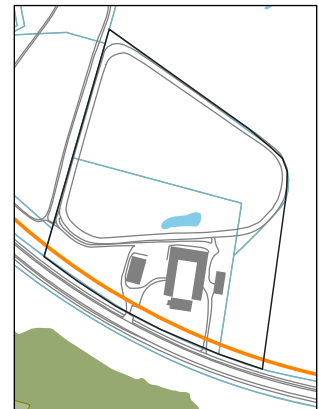
## Vejbyggelinie

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)

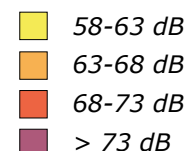
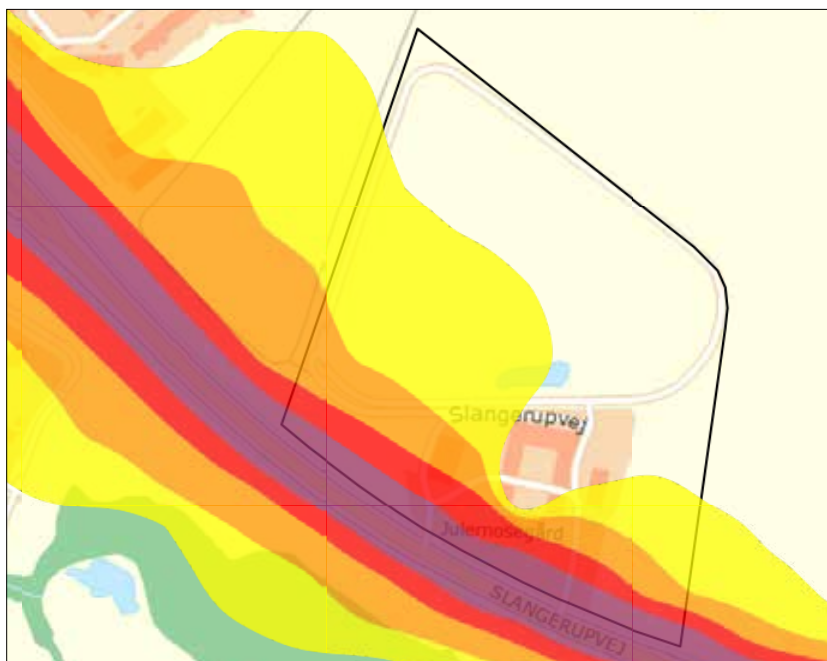
Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

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 støjdæpende 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.

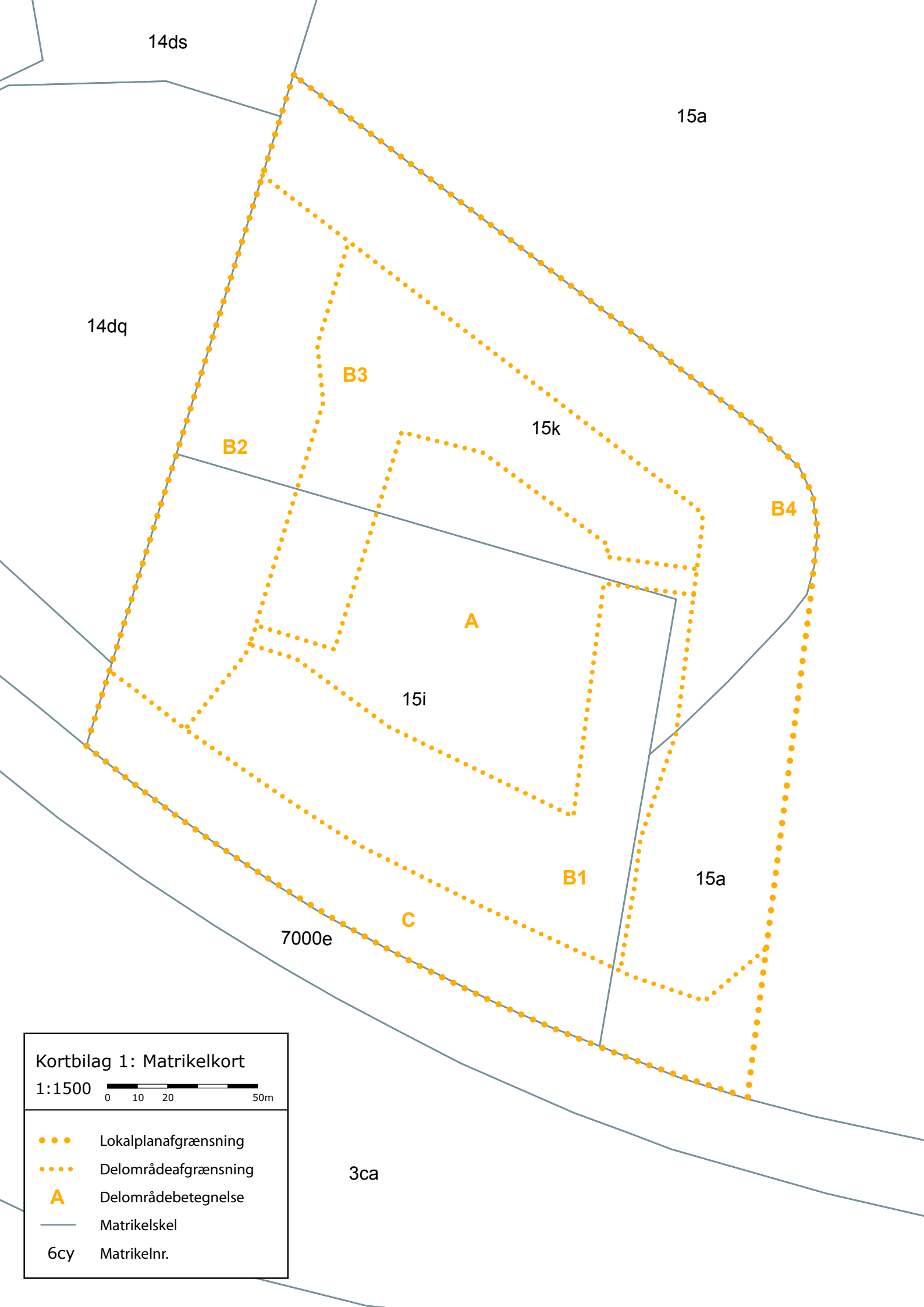
I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der foretaget en miljøvurdering, omhandlende de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af boligområdet ved Julemosegård. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, så der i planforslaget er taget 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.



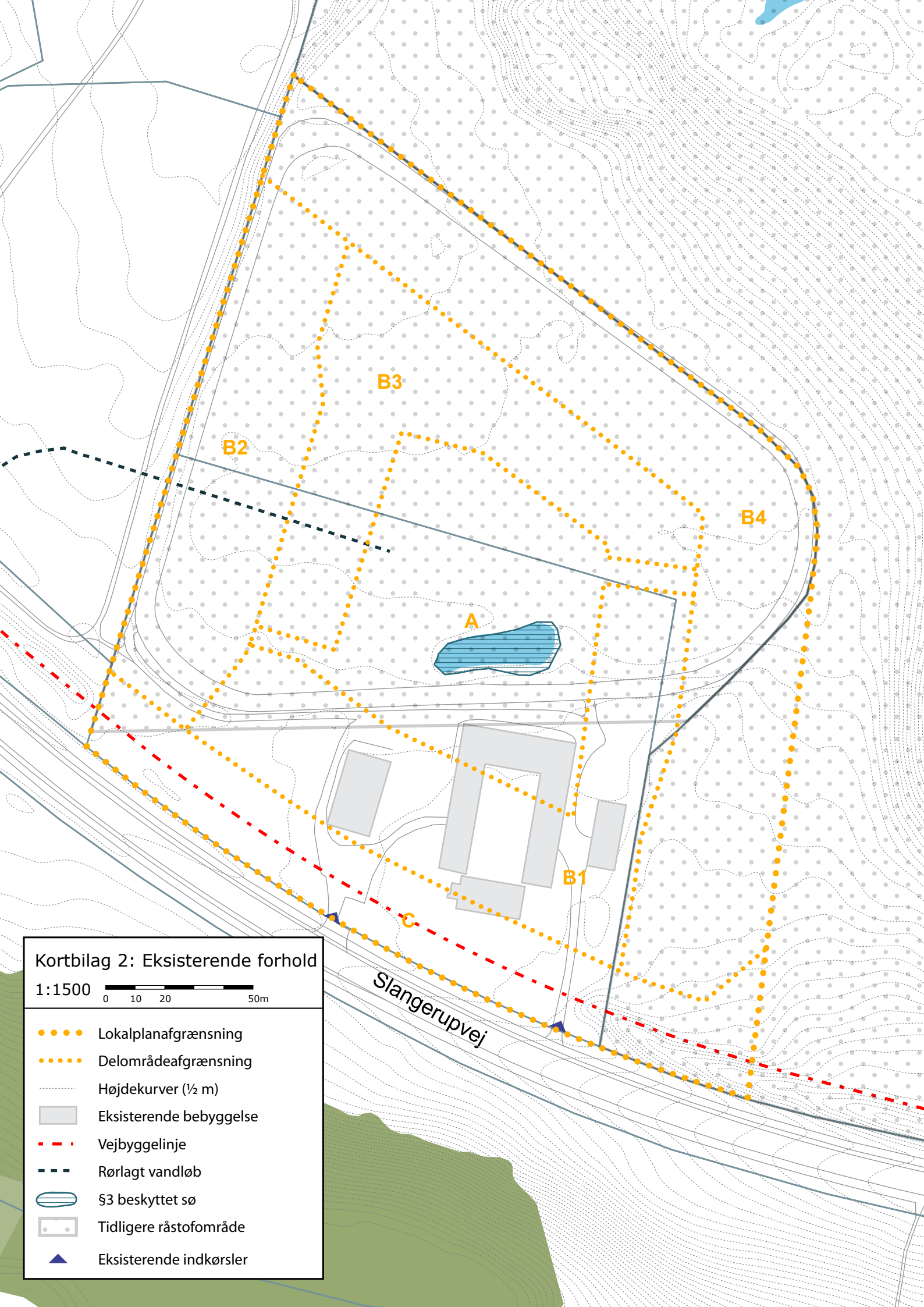
Kortbilag 1: Matrikelkort

1:1500



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.





### Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1:1500



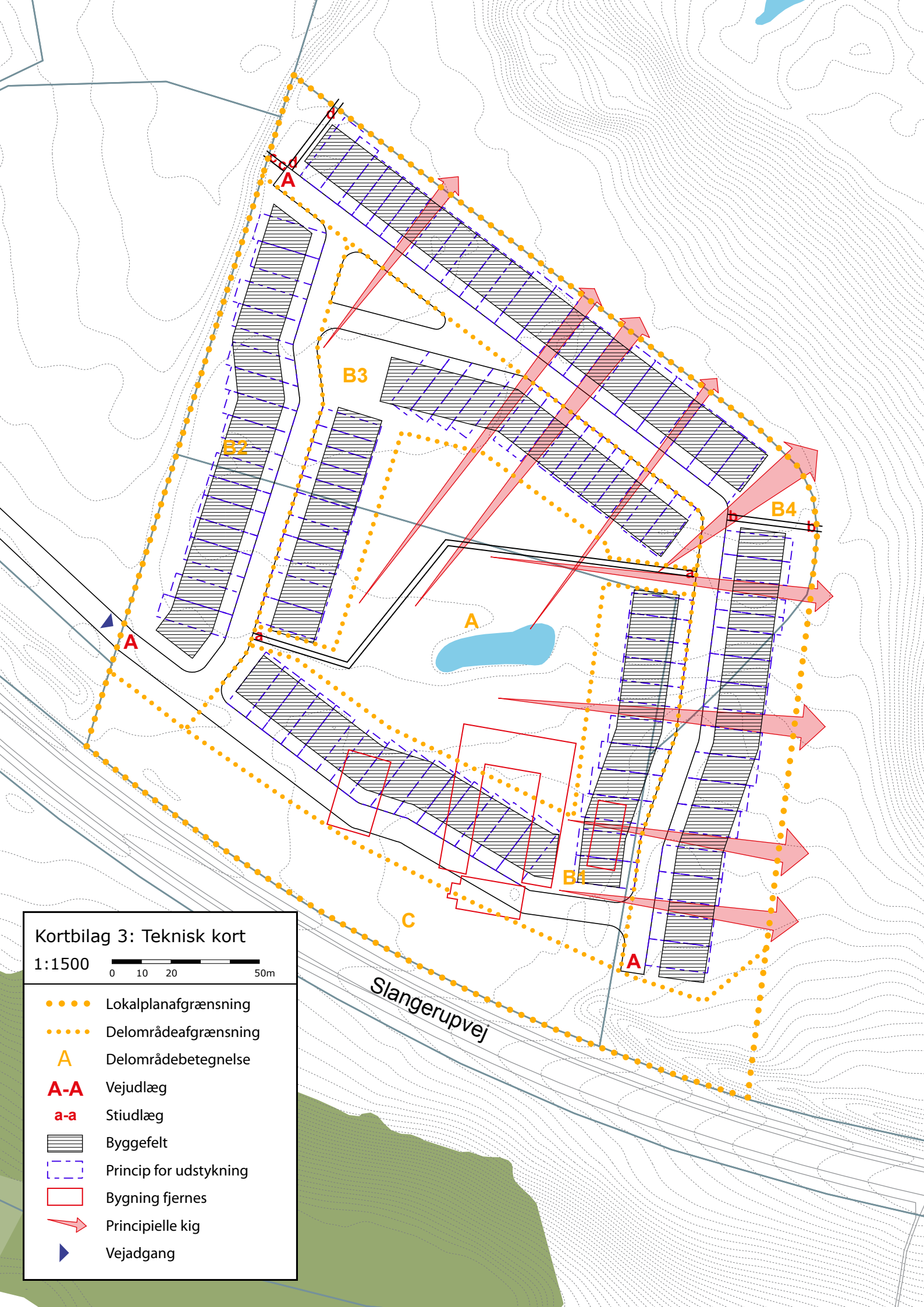
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ..... Højdekurver (½ m)
- Eksisterende bebyggelse
- · - · Vejbyggelinje
- - - Rørlagt vandløb
- ▭ §3 beskyttet sø
- ▭ Tidligere råstofområde
- ▲ Eksisterende indkørsler

### Kortbilag 3: Teknisk kort

1:1500



- Lokalplanafrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- A-A Vejudlæg
- a-a Stiuclæg
- ▨ Byggefelt
- - - Princip for udstykning
- ▭ Bygning fjernes
- ➔ Principielle kig
- ▶ Vejadgang





### Kortbilag 4: Illustrationskort

1:1500



- Lokalplanafrænsning
- Bebyggelse
- Fælles friarealer
- Private haver
- Terrasse
- Parkering
- Beplantning



**Bilag: 3.3. Skitse til revideret bebyggelsesplan**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 60627/15



SLANGERUPVEJ

JULEMOSEGÅRD

LOKALPLAN 3-390  
BOLIGOMRÅDE I LYNGE  
ALTERNATIV 07.08.15

**Bilag: 3.4. 1. høring 2015**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 81392/15

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 7. juli 2015 14:35  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: Indsigelse lokalplanforslag Lokalplan 3-390

**Kategorier:** Rød kategori

Venlig hilsen

Helle Hjermind :: Servicekoordinator :: Allerød Kommune :: Borgerservice :: Front :: Front :: +4548126126 :: 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 om at 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:** [mail@per-olof.dk](mailto: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-](http://www.alleroed.dk/~media/ESDH/committees/Teknik-%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx)

[%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx](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> . 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

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.

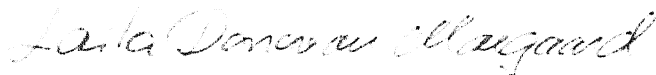
Set i lyset af dette, virker det helt urealistisk at føre biler fra en ny stor bebyggelse ud via Gladgårdsvænge og Langkæret til Hillerødvej.

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

Jullelye 24/6-15.

Til:  
form. for Teknisk og Planudvalg  
2. viceborgmester  
Jesper Hammer  
Allerød Kommune

J henhold til vedlagte kopi fra Fr. borg Amts Avis, må jeg sige at jeg fik hatten galt i håben og tårerne frem.

Jeg hedder Inge Jørgensen (bridekorsen) Boet og opvokset på Julemosegård fra jeg var 0 år - 18 år. Jeg er født i 1946 og mine forældre var bestyrerpar fra 1945 - 1970.

Jeg må takke Lars Juul Sørensen for at disse 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 mepetværke af msk. "Fahr".

Det første vormalningsarbejde

fra Alfa-havall.

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 køptider af bl.a. dir. for Store Nordiske Alf Ussing med fru og to sønner, og ægteparret Nielsen, der kom tit.

Desuden er der optaget film på Julemose, det husker jeg ikke, men min farfar, 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 faktisk 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 lykkeri igen.

Bever det dag P P P  
0 0 0

Mange venlige hilsener

Lise Jørgensen  
Hundevangset 6  
3250 Gilleleje

Att. 51549940

P.S.

Kom sendt det kongemænd  
friser Johansen.

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 kønnerne for egn og landskab end den eksisterende bondegård.

Julemosegård lå oprindelig i Uggeløse landsby og blev sammen med Gladgård udflyttet til landevejen mod Slangerup sydøst for Lyng Kro. Den nuværende Julemosegård er fra 1906, men udlængerne med stråtage nedbrændte i 1926 og blev nyopført med tegl. Blandt ejerne kan nævnes Lyng-Uggeløses sognekonge, P.D.Jensen

LAFAK vil stærkt opfordre til, at gården kan bevares og indgå i lokalplanen som et værdigt minde om det tidligere Lyng-Uggeløse, og den tid, hvor velstand var afhængig af landbrugets produktionsbygninger. Enten som fortsat virksomhed og bolig, eller ombygget til flere boliger (som fx Stendyssegaard i Lyng), måske fælleshus og besøgscenter for det nyskabte naturområde Lyng Grusgrav. Men det er vigtigt, at man ikke *kun* bevarer stuehuset som flere andre steder i Lyng og Uggeløse. **Julemosegård er en smuk og bevaringsværdig helhed.**

Et muligt scenarie hvor en bevaringsværdig bygnings nær - sikkert meget nær - nabobygninger kunne være etagebyggeri i op til tre etager hænger jo slet ikke sammen. Vi vil fraråde den slags bygninger i 'Lyng Naturområde' ligesom en støjvold eller anden afskærmning fra Slangerupvejs trafik også vil fjerne den fine udsigt over Kedelsø og Krogenlund .

Med venlig hilsen,

*GLE HED EGH PCHN*

Lokalhistorisk Arkiv & Forening i Allerød Kommune





**Bilag: 3.4. 2. høring 2015**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 81394/15



## BEMÆRKNINGER TIL INDSIGELSER VEDRØRENDE LOKALPLAN 3-390 FOR JULEMOSEGÅRD, LYNGE

Vi skal herved på vegne af såvel ejere som os selv komme med bemærkninger til de indsigelser, der er kommet vedrørende lokalplanforslaget for Julemosegård, Lyngø.

Allerede inden vi begyndte udviklingen af området rettede vi henvendelse til Allerød Kommune for at afdække, om der kunne være politiske holdninger til bevarelsen af Julemosegård. Baggrunden for denne henvendelse er netop vores erfaring med, at der altid vil være nogen, som har holdninger til byudvikling, når det omfatter ældre ejendomme, og vi ville ikke bruge tid og kræfter på projektet, hvis vi skulle ind i en større diskussion om dette.

Vi fik indtrykket af, at der ikke var noget ønske om at bevare gården, gården er heller ikke registreret som bevaringsværdig, og på den baggrund gik vi i gang med at udvikle området.

Gården er ikke specielt gammel, opført i 1906 og 1920'erne, og gården har de sidste 20-30 år ligget i en kontekst som ikke har nogen sammenhæng med gården, idet alt jordtilliggende har været udnyttet til grusgrav, og det, der så står tilbage, er et bygningsæt som er uden relation til omgivelserne.

Det forhold, at ejendommen ikke har været registreret som bevaringsværdig, betyder som udgangspunkt, at ejerne bør give tilladelse til nedrivning uden forbehold. Ønsker kommunen ejendommen bevaret, skal det indebære, at ejendommen overgår til offentlige formål og dermed skal overtages af kommunen.

Med hensyn til ejendommens vedligeholdelsestilstand, har jeg vedhæftet en række billeder.

Ejerne har i en årrække forudsat, at ejendommen skulle overgå til byudvikling med baggrund i kommuneplanen, og der har derfor ikke været anledning til at anvende midler til mere end den mest nødvendige vedligeholdelse, hvilket ejendommen naturligvis bærer præg af.

Formålet med kommuneplaner er jo netop, at borgerne skal kunne indrette sig efter planlægningen, hvilket ejerne har gjort, og formålet med at udtage ejendomme som bevaringsværdige er, at ejerne af ejendommen kan indrette sig efter, om ejendommen er bevaringsværdig eller ej.

Ejerne af Julemosegård har i alle henseender fulgt den vejledning, der således har været.

En ændring i dette vil betyde et betydeligt økonomisk tab for ejerne, som bør kompenseres i forbindelse med en offentlig overtagelse af ejendommen.

Anvendelsen af ejendommen vil være vanskelig uden noget jordtilliggende af betydning - det er vanskeligt at forestille sig ejendommen til privat beboelse, ligesom det er vanskeligt at forestille sig ejendommen anvendt til erhverv, beliggende i et decideret boligområde bag en støjvold.

For så vidt angår skitseprojektet udarbejdet af Allerød Kommune skal man bemærke sig, at planen er meget tæt bebygget, og der er ikke levnet plads til støjvolden.

Rummet imellem boligerne har ikke den størrelse, som gør boligområdet attraktivt - meget af idegrundlaget for bebyggelsen er således væk med fjernelse af gården og fjernelse af kommunens jordareal til bebyggelse.

For så vidt angår arealet tilhørende Allerød Kommune, bemærkes det, at også dette areal hører under kommuneplanen, og arealet er med til at give en rummelighed mellem boligerne i form af det store grønne fællesareal.

Konklusionen er efter ejernes og vores opfattelse, at projektet bør bevares som i lokalplanforslaget, og at byudviklingen ikke skal styres af et ønske fra en begrænset kreds om bevarelse af gården. Især ikke når gården i sammenhæng med de omgivende rammer ikke giver nogen mening, og når gården ikke er bevaringsværdig, især set i relation til vedligeholdelsesstanden, samt at det alternative forslag er presset og uden hensyntagen til den krævede støjvold mod Slangerupvej.

Disse bemærkninger er indsendt på vegne af ejerne og Casa Futura A/S.

## Kirsten M. Andersen

---

**Fra:** O Kommunen  
**Sendt:** 20. august 2015 07:31  
**Til:** O Plan og Byg  
**Emne:** VS: lokalplan 3-390

**Kategorier:** Rød kategori

Venlig hilsen

Liselotte Jensen :: Administrativ konsulent :: Allerød Kommune :: Plan og byg :: +4548100391 :: 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 om at kontakte 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:** Karl Aage Maegaard [mailto:kam@catsys.dk]  
**Sendt:** 19. august 2015 10:41  
**Til:** O Kommunen  
**Emne:** lokalplan 3-390

**Til: Allerød Kommune**  
**Bjarkesvej 2**  
**3450 Allerød**

### **Vedrørende forslag til ændring af lokalplan 3-390**

**Vi er godt tilfredse med ændringsforslaget, men mangler at få belyst, hvordan vejadgangen til området skal foregå.**

**I Allerød Nyt står skrevet, at der tages højde for den øgede trafikmængde i krydset Langkæret / Hillerødvej. Hvilke løsninger er der tale om?**

**Vores forslag om trafikregulering går ud på at etablere et regulært, lysreguleret vejkryds over for Ganløsevej. Vi synes at denne løsning er langt at foretrække.**

**Med venlig hilsen**

**Grundejerforeningen Birkekrogen / Lindevej**  
**Formand: Laila Donovan Maegaard**  
**Lindevej 10**  
**3540 Lynge**

Til Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød kommune

**Vedrørende lokalplan nr.3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lyngø.**

Jeg kan kun gentage alle de indvendinger som jeg tidligere er fremkommet med under høringsperioden. Dog undrer jeg mig over at forvaltningen i sit "sammendrag" overfor politikerne ikke har fremhævet at der også foreligger en indsigelse mod at bygge i op til 3 etagers højde fra Per-Olof Johansson . Jeg vil gerne tilslutte mig Per-Olofs skepsis. Tre etager er for højt i Lyngø!

Samtidig vil jeg gerne kritisere forvaltningen for at påpege, i indstillingen overfor politikerne, at "kommunen vil miste en indtægt såfremt politikerne ikke vedtager det oprindelige forslag".

Det er uantageligt at forvaltningen foretrækker en ny lokalplan, altså nr. 3-390, disponerer over en anden gammel lokalplan ( 332) som har en helt anden hensigt.

Mvh.

Lars Juel Sørensen

Gulleleppe 27/8-15.

Allerød Kommune  
Bjarkesvej 2  
placchef Poul Rasmussen.

Vedr. "Julemosegård".

Tak for oplysning om ændring  
af planen for "Julemosegård".

Denne plan ville glæde mig meget.  
Jeg havde selv en idé om røbbe-  
huse omkring gården.

Event. kunne man anvende gården,  
el. en del af den, til fællesarealer  
m. værksteder og samlingssteder  
for beboerne, som skulle være  
blandede: unge ~~borger~~ familier og  
ældre. Børn og ældre kunne  
mødes på værkstederne el. i  
fællesrum om spil og syler.

Da jeg jo er opvokset på gården  
vil jeg i nærmeste fremtid besøge  
gården. (her dalt m. hr. Wahlstrøm.)

Desuden skal jeg besøge  
Lars Juel Sørensen, idet jeg må  
takke ham for indl. i Arndt Aarsen,  
da jeg ellers ikke havde hvad  
J havde i sinde <sup>PP</sup> <sub>oo</sub>

venligt

Lise Jørgensen



### **Bilag: 4.3. Bilag 3 - Lokalplankort**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

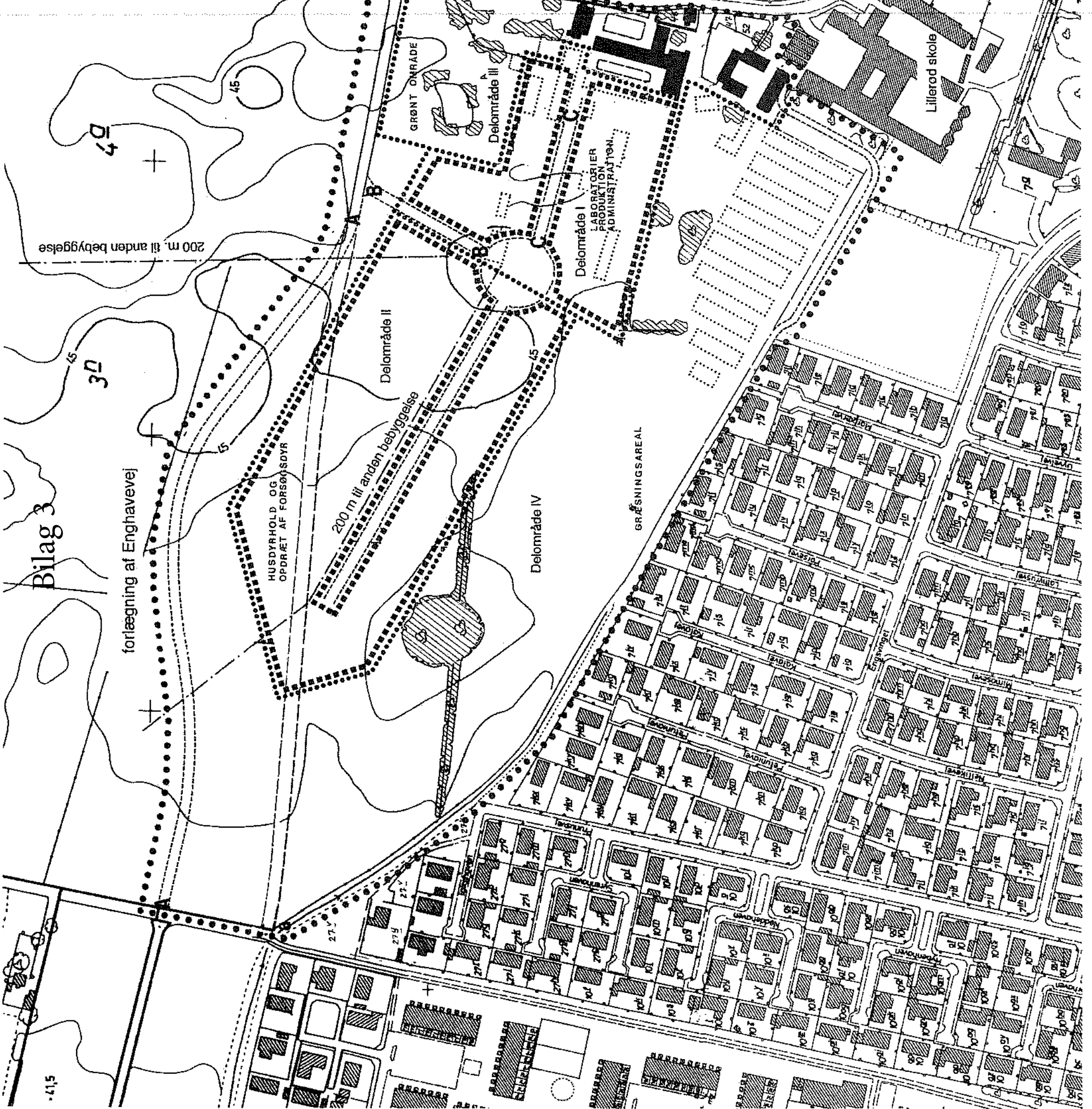
**Bilagsnr:** 80123/15

**LOKALPLAN NR. 253  
FOR HVIDESTEN  
ALLERØD KOMMUNE**

**KORTBILAG 1**

SIGNATURER :

- lokalplan grænse
- ..... delområde grænse
- byggezoner
- /////// eks. beplantning der bevares
- eks. bygninger der bevares
- ..... eks. bygninger der kan nedrives



**Bilag: 4.1. Bilag 1 - Nuværende ejendom**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

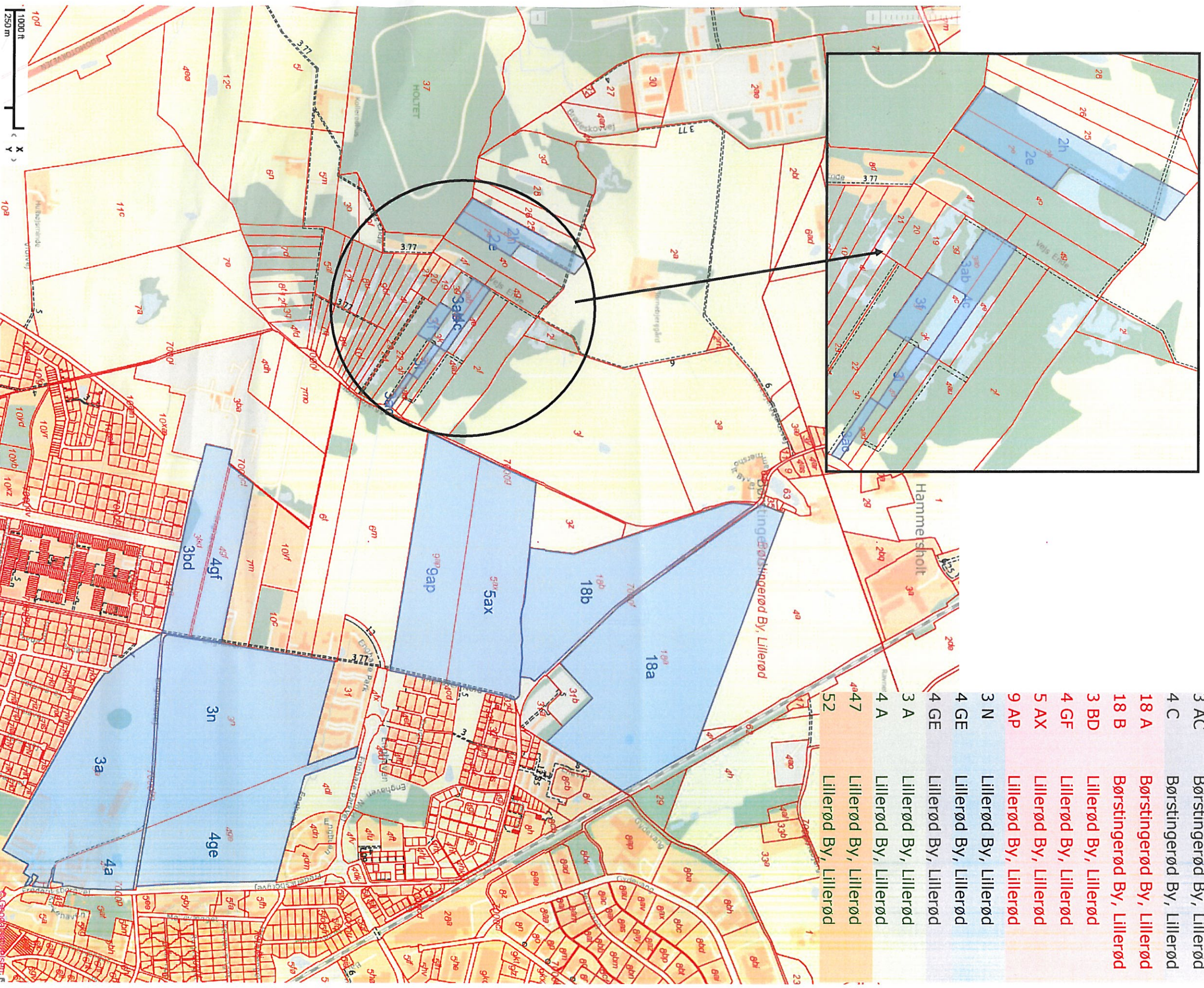
**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 80116/15



# Matrikelkort

## Bilag 1



2 E	Børstingerød By, Lillerød
2 H	Børstingerød By, Lillerød
3 F	Børstingerød By, Lillerød
3 I	Børstingerød By, Lillerød
3 AB	Børstingerød By, Lillerød
3 AC	Børstingerød By, Lillerød
4 C	Børstingerød By, Lillerød
18 A	Børstingerød By, Lillerød
18 B	Børstingerød By, Lillerød
3 BD	Lillerød By, Lillerød
4 GF	Lillerød By, Lillerød
5 AX	Lillerød By, Lillerød
9 AP	Lillerød By, Lillerød
3 N	Lillerød By, Lillerød
4 GE	Lillerød By, Lillerød
4 GE	Lillerød By, Lillerød
4 GE	Lillerød By, Lillerød
3 A	Lillerød By, Lillerød
4 A	Lillerød By, Lillerød
4a47	Lillerød By, Lillerød
52	Lillerød By, Lillerød



**Bilag: 4.2. Bilag 2 - udstykningsforslag**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 80307/15



Bilag 2

B

Lokalplangrænse

A

B

© Allerød Kommune



ALLERØD KOMMUNE

**Hvidesten**  
Lokalplan 253 og udstykningsforslag

Tidspunkt: 19-10-2015 14:20:34  
Udskrevet af: Jakob Poulsen  
Målestoksforhold: 1:5671



**Bilag: 5.1. Bilag 1 Udkast til lokalplan 1-136 Sjælsø Allé 1-7**

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

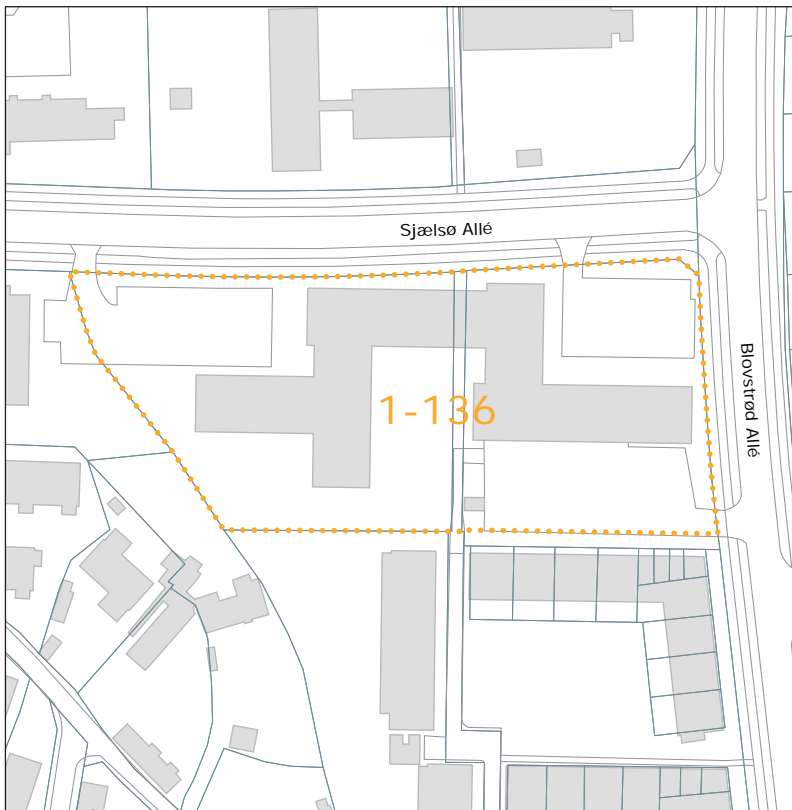
**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 84834/15



# UDKAST



## SJÆLSØ ALLÉ 1-7

Lokalplan 1-136



# 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	6
§ 4 UDSTYKNING	7
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 11 GRUNDEJERFORENING	13
§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT	14
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	14
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>15</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>16</b>
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	<b>24</b>
<b>MILJØVURDERING</b>	<b>29</b>
<b>BILAG</b>	<b>35</b>
Kortbilag 1 Matrikelkort	35
Kortbilag 2 Teknisk kort	36
Kortbilag 3 Illustrationskort	37

## 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.

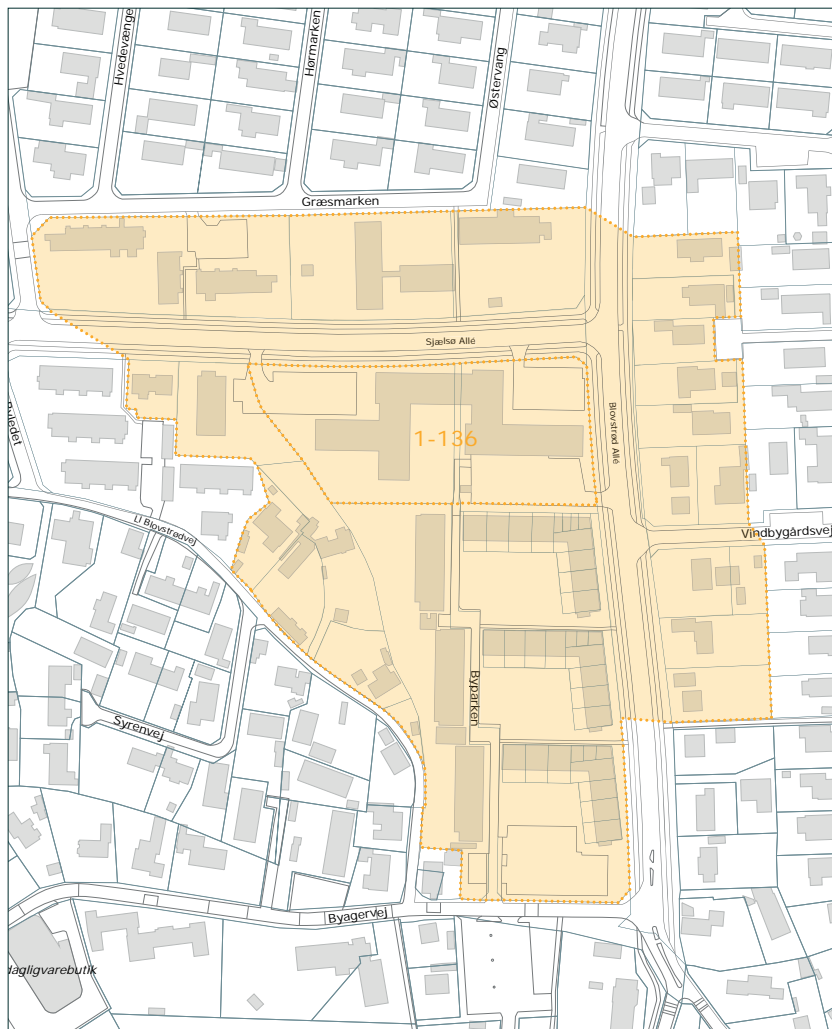
### Hvordan er fremgangsmåden?

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.



### 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 området's planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra den dd.mm.åååå til den dd.mm.åååå.**

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den dd.mm.åååå.**

**Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2**

**3450 Allerød**

**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 kan anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse,
- at til- og ombygning, udføres i harmoni med eksisterende bebyggelse, med respekt for det arkitektoniske helhedsudtryk og inden for de givne byggefeltet,
- at den offentlige sti gennem området og bebyggelsen opretholdes,
- at området vejbetjenes fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8fæ samt dele af 8gt og 7000r, alle Blovstrød By, Blovstrød, samt alle matrikler, der efter den 1. november 2015 udstykkes fra nævnte ejendom.

#### 2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

#### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse og lejligheder).



### 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 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

De enkelte boliger kan udstykkes som rækkehuse eller opdeles i ejerlejligheder.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet kan ske fra to overkørsler til Sjælsø Allé samt én overkørsel til Blovstrød Allé, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.2

Det skal sikres, at den på matr.nr. 8fæ beliggende overkørsel til Sjælsø Allé fortsat kan betjene matr.nr. 3as, begge Blovstrød By, Blovstrød.

### 5.3

Der udlægges areal til veje og parkering med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.4

Der udlægges areal til parkering, svarende til 2 p-pladser pr. bolig. Som betingelse for ibrugtagen af bebyggelsen skal der være anlagt 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal et passende antal etableres som handicapparkering.

*Note til § 5.1:*

*Overkørsler skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.*

*Note til § 5.2:*

*Der er tinglyst en deklaration af 2. august 1971 vedr. adgang til matr.nr. 3as via den på matr.nr. 8fæ beliggende overkørsel til Sjælsø Allé.*

Parkering kan etableres som fællesparkering, f.eks. i konstruktion, for flere ejendomme inden for området.

Parkeringsarealer skal anlægges med kørefast belægning, uden mulighed for nedsivning af vejvand.

#### 5.5

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

Matr.nr. 7000r fastholder sin anvendelse som offentlig tilgængelig sti med en kørefast belægning på mindst 2 m bredde.

#### 5.6

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

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

Belysning af adgangs- og parkeringsarealer skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 4m.

Udendørs belysning på bygninger, adgangs- og parkeringsarealer og i haver skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.

*Note § 5.3-5.5:*

*Veje, stier og parkering skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.*

#### 6.4

Individuelle antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, der vender mod veje, og må ikke være hævet mere end 1,80 m over terræn til overkanten af parabolantennen.

#### 6.5

Der må ikke etableres solenergianlæg på tage på beboelsesbygninger.

På sekundære bygninger (cykelskure, carporte, garager, miljøstationer mv.) kan der etableres solenergianlæg på taget, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### 6.6

Overskydende regnvand fra tage skal så vidt muligt nedsives inden for lokalplanområdet.

Nedsivning af regnvand fra veje og parkeringsarealer er ikke tilladt.

*Note til §6.6:*

*Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.*

### **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

#### 7.1

Til- og ombygning af eksisterende bebyggelse skal ske inden for det givne byggefelt til beboelse, som vist på kortbilag 3.

Uanset bygningsreglementets krav om afstand til skel kan bebyggelse placeres helt ud til byggefelternes afgrænsninger, dog skal bygningsreglementets krav om bebyggelse i skel overholdes.

#### 7.2

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.

Facadehøjden må ikke være over 3,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

### 7.3

Beboelsesbygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

### 7.4

På beboelsesbygninger skal taghældningen være mellem 35 og 45 grader. Ved evt. opsætning af kviste skal de udføres i overensstemmelse med de på bilag 4 viste principper (3 og 4).

### 7.5

Inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter til sekundære bygninger kan der opføres mindre bygninger som cykelskure, carporte, garager, miljøstationer og lign.

Sekundære bygninger kan opføres i skel, såfremt bygningsreglementets krav hertil overholdes.

### 7.6

Sekundære bygninger skal fremstå med flade tage og må maks. gives en højde på 3,5 m. Evt. solenergianlæg på tagfladen skal holdes inden for den samlede højde på 3,5 m.

## **§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### 8.1

Til- og ombygning af bebyggelsen skal fremstå med respekt for og i harmoni med bebyggelsens oprindelige arkitektur, med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

### 8.2

Facader og tage samt døre og vinduer skal etableres og fastholdes med en ensartet karakter, både hvad angår materialer og farver.

### 8.2

Facader skal fremstå i blank mur af gule teglsten. Alternativt kan facader fremstå i vandskuret eller glatpudset mur i farverne hvid eller grå. Enkeltpartier kan fremstå i sortmalet træ.

### 8.3

Tage på beboelsesbygninger skal fremstå med rødt tegltag.

#### 8.4

Dagslys til tagetager kan etableres enten som tagvinduer eller som kviste, efter principperne som vist på bilag 4.

#### 8.5

Sekundære bygninger, som cykelskure, carporte, garager, miljøstationer og lign., skal fremstå i sortmalet træ.

#### 8.6

Reflekterende og blanke facade- og tagmaterialer må ikke anvendes, dog bortset fra vinduer og i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi. Dog må anlæg ikke medføre gener i form af blænding og lign. for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### 8.7

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.

### § 9 UBEBYGGEDE AREALER

#### 9.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, afskærmning og lignende gives et ordentligt udseende.

#### 9.2

Der udlægges areal til fælles, grønt friareal, i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantning og indretning af området skal fremtræde med parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter. Inventar (lamper, bænke, borde, legeplads mv.) og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, så der opnås en god helhedsvirkning.

### 9.3

Der kan etableres hegn mellem boligerne og som afskærmning af private haver. Hegn skal udføres som levende hegn og må etableres i en højde på maks. 1,8 m.

Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel.

### 9.4

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

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, campingvogne, uinregistrerede køretøjer og lignende.

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede arealer.

### 9.5

Der må ikke foretages terrænregulering på de enkelte grunde nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

### 9.6

Ny bebyggelse og udendørs opholdsarealer må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

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

### 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt de til bebyggelsen hørende adgangs- og parkeringsarealer, som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.

### 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand efter spildevandsplanernes bestemmelser.



## 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer, jf. § 9.2.

## 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist, at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.6.

## § 11 GRUNDEJERFORENING

## 11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokaplanområdet.

## 11.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Allerød Byråd kræver det.

## 11.3

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantning, belysning, veje, stier og parkeringspladser, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

## 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 BYPLANVEDTÆGT**

## 12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-136 ophæves byplanvedtægt nr. 5 i Blovstrød, for et område ved Blovstrød Allé, godkendt i Boligministeriet den 16. juni 1969, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-136.

**§ 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.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den dd.mm.åååå.

Jørgen Johansen  
borgmester

Morten Knudsen  
kommunaldirektør

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget vedtog den 8. september 2015 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for Blovstrødcenteret, beliggende på Sjælsø Allé 1-7, på baggrund af en henvendelse fra ejer, der ønsker at indrette boliger i den eksisterende bebyggelse.

Blovstrødcenteret har tidligere været anvendt til butiksmål, serviceerhverv m.m., og sidenhen til privat lagerhotel. Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for et område ved Blovstrød Allé i Blovstrød, godkendt af Boligministeriet i 1969. I henhold til byplanvedtægten må der i bebyggelsen, Sjælsø Allé 1-7, kun indrettes de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker samt lokaler for liberale erhverv, bibliotek, børnehave, fritidshjem, cafeteria o.l. efter sognerådets nærmeret godkendelse.

I sin begrundelse for anmodningen om ændret anvendelse skriver ejeren, at det gennem mange år har været vanskeligt at udleje ejendommen til de formål, som er nævnt i byplanvedtægten.

Nærværende lokalplan har til formål at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

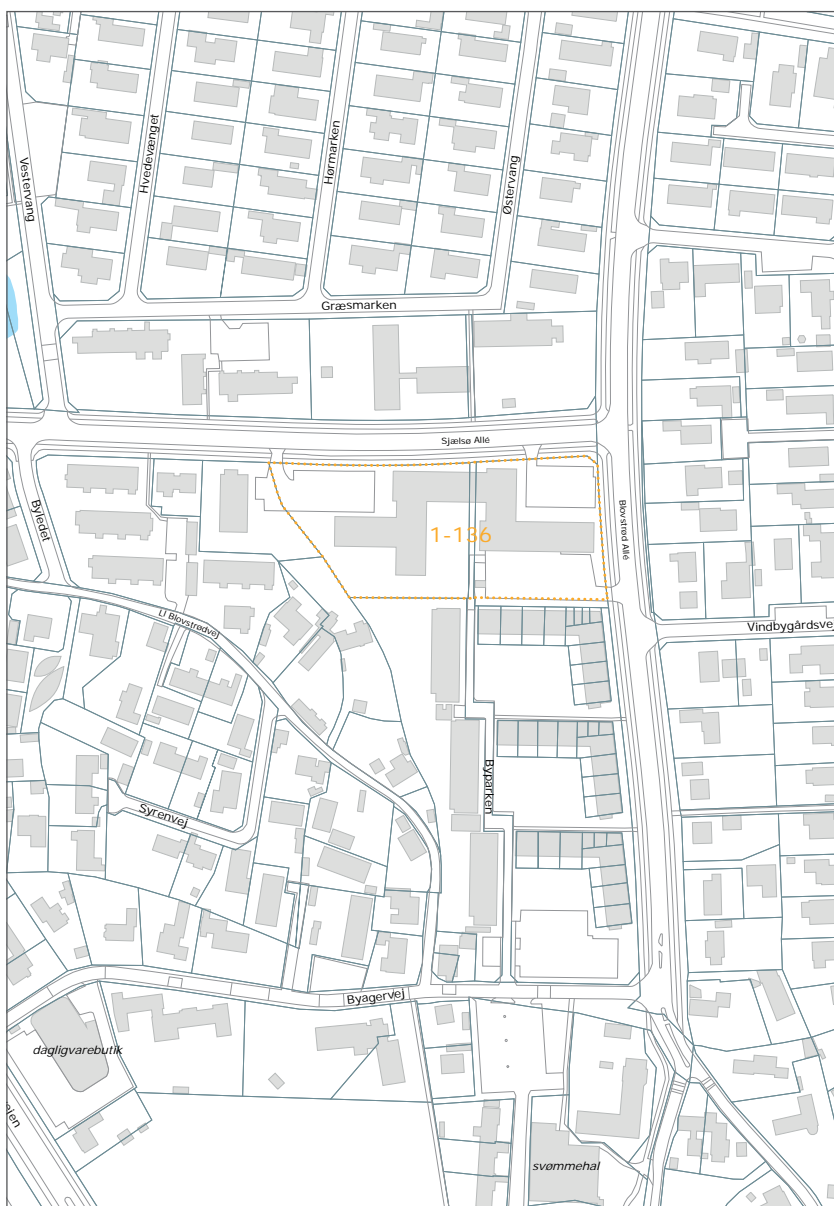
Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan ombygges og indrettes til 30-40 boliger i form af rækkehuse og lejligheder. Til- og ombygning skal udføres i harmoni med eksisterende bebyggelse, med respekt for det arkitektoniske helhedsudtryk og inden for de givne byggefeltter.

Området vejbetjenes fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé via eksisterende overkørsler. Den offentlige sti gennem området og bebyggelsen opretholdes.

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Sjælsø Allé / Bløvstrød Allé i Bløvstrød. Lokalplanområdet udgør ca. 1 ha og omfatter matr. nr. 8fæ samt dele af 8gt og 7000r, alle Bløvstrød By, Bløvstrød.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.



Området er beliggende centralt i Bløvstrød ved Sjælsø Allé / Bløvstrød Allé.

## Eksisterende forhold

### Områdets anvendelse

Blovstrødcentret, Sjælsø Allé 1-7, er tegnet af arkitekt Georg Jensen og opført i 1968 - 1971. Bebyggelsen fremstår karakteristisk med store afvalmede røde tegltage med store tagudhæng med "søjlegange". Bygningerne fremstår i blank mur med gule teglsten og med store glasfacader ud mod Sjælsø Allé.

Bebyggelsen blev opført som Blovstrøds nye bycenter og blev etableret med købmand, bank, bodega, kontorer mv. Frem til 2009 lå Blovstrøds eneste dagligvarebutik, Dagli'Brugsen, i Blovstrødcentret, men efter Nettos åbning ved Kongevejen/Byagervej i 2009 måtte Dagli'Brugsen lukke i 2010. I dag Blovstrøds service- og handelsfunktioner rykket tættere på Kongevejen, og ejendommen anvendes nu delvist til kontorerhverv og delvist til opmagasineringsplads for private. En del lokaler i ejendommen har stået tomme i mange år, og det har ikke været muligt at skabe de aktiviteter i ejendommen, som byplanvedtægten fastlægger.



*Bebyggelsen set fra Sjælsø Allé mod øst.*



*Bebyggelsen fremstår karakteristisk med store tagudhæng med "søjlegange".*



*Bebyggelsen anvendes i dag til kontorerhverv og lager. En del lokaler står desuden tomme.*



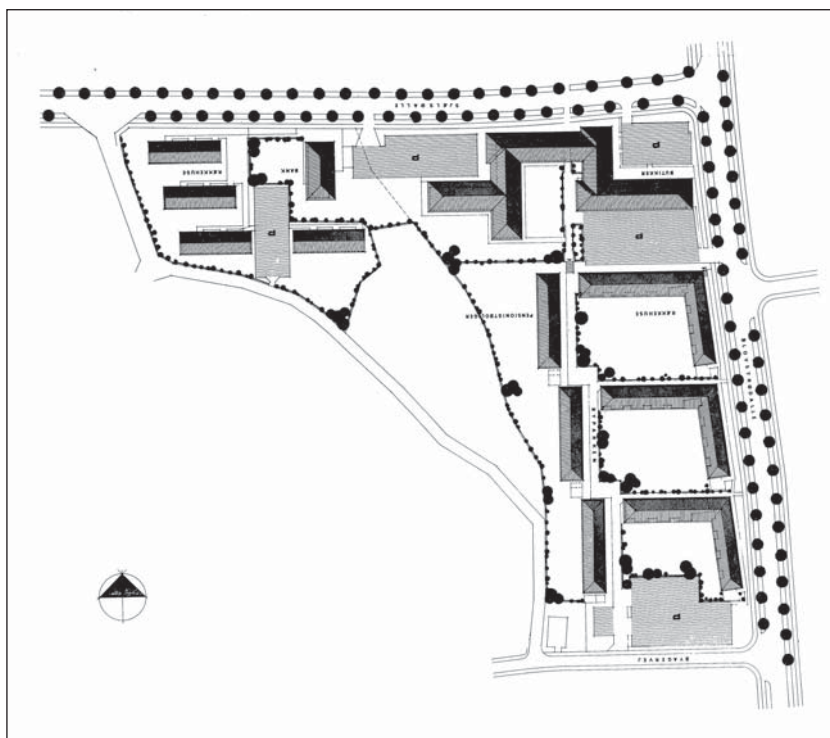
*Bebyggelsen set fra syd.*



### Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i centralt i Blovstrød ud til Sjælsø Allé og Blovstrød Allé. Bebyggelsen udgør en del af en af en samlet bebyggelsesplan, udført af Georg Jensen for Blovstrød Kommune i 1965. Bebyggelsesplanen omfatter Byparken, en rækkehusbebyggelse, beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet, samt en bankbygning, beliggende vest for lokalplanområdet. Hele bebyggelsesplanen er opført i årene 1968-1971 og fremstår i samme stil med facader i gule teglsten, vinduespartier i sort træ samt røde tegltage. Bankbygningen er sidenhen blevet ombygget til boliger.

Nærmeste indkøbsmuligheder er Netto, som ligger ud til Kongevejen, knap 500 m fra lokalplanområdet. Blovstrød Skole ligger syd for lokalplanområdet, inden for en afstand på ca. 400m, mens nærmeste daginstitution, Blovstrød Børnehus, beliggende på Byagervej, ligeledes ca. 400 m fra lokalplanområdet.



Bebyggelsesplan til Blovstrød Bycenter, 1965



Blovstrødcenteret, 1968-1971



Rækkehusbebyggelsen Byparken, 1968-1970



Bankbygningen er i dag ombygget til boliger

## Infrastruktur

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Blovstrød, i et eksisterende boligområde. Området har god tilgængelighed for både bilister, cyklister og gående.

Området vejbetjenes fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé, som er klassificerede som 'fordelingsveje',

Fortove og cykelstier langs Sjælsø Allé og Blovstrød Allé giver en sikker adgang til lokalplanområdet for bløde trafikanter. Gennem lokalplanområdet og bebyggelsen løber desuden en offentlig sti med forbindelse til bl.a. Blovstrød Skole

Lokalplanområdet betjenes af bus 336 (Lyngø - Allerød St., Enghave Nord/Blovstrød) og 381 (Allerød st. - Rungsted Kyst st.) med stoppested på Sjælsø Allé lige ud for lokalplanområdet.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

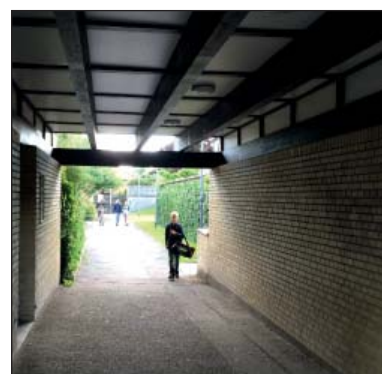
Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende bebyggelse, Blovstrødcentret, kan ombygges og indrettes til helårsboligformål i form af 30-40 rækkehuse/lejligheder. Parkering etableres på de eksisterende pladser mod Sjælsø Allé og Blovstrød Allé, som også fortsat vejbetjener området via eksisterende overkørsler. Den offentlige sti gennem bebyggelsen opretholdes. I området friholdes desuden grønne fællesarealer.

### Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Lokalplanen udlægger et byggefelt til beboelse, svarende til Blovstrødcentrets nuværende form og placering, inkl. tagudhæng. Inden for byggefeltet kan indrettes 30-40 boliger i form af rækkehuse eller lejligheder i 1 etage med udnyttet agetage. Bebyggelsen højde skal holdes inden for 8,5 m fra terræn (niveauplan), målt efter bygningsreglementets bestemmelser.



*Fortov og cykelsti er adskilt fra vejbanen med en grøn rabat, hvilket fremmer trafikikkerheden. På Sjælsø Allé ligger stoppestedet lige ved lokalplanområdet.*



*Gennem lokalplanområdet og bebyggelsen løber en offentlig sti, som bl.a. benyttes af mange skolebørn.*

Til- og ombygning af bebyggelsen skal fremstå med respekt for og i harmoni med bebyggelsens oprindelige arkitektur, med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Bebyggelsen karakteristiske træk, f.eks. de store afvalmede røde tegltage og de store tagudhæng med "søjlegange" skal fastholdes. For at sikre dagslys til alle boliger, er det dog muligt at trække facaden helt frem til tagudhæng. Facaderne skal fremstå i blank mur af gule teglsten. Alternativt kan de glatpudses eller vandskures i farverne hvid eller grå. Enkeltpartier kan udføres i sortmalet træ.

Kun enkelte tagflader har i dag tagvinduer, men idet tagetagen indrettes til beboelse, opstår et behov for at sikre dagslys til tagetagen. Lokalplanen fastsætter derfor principper for opsætning af kviste eller tagvinduer, som skal følges ved en ombygning.

Lokalplanen fastsætter byggefelter til sekundære bygninger, så som cykelskure, carporte/garager og skure til affaldssortering. Sekundære bygninger skal fremstå i sortmalet træ med flade tage, hvorpå det er muligt at opsætte solenergianlæg. Sekundære bygninger må have en maks. højde på 3,5 m inkl. evt. solenergianlæg.

### **Adgangsforhold og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra to eksisterende overkørsler til Sjælsø Allé samt en overkørsel til Blovstrød Allé, beliggende syd for bebyggelsen. Sidstnævnte flyttes ca. 10 m nord for eksisterende overkørsel til Blovstrød Allé og skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.

Der er tinglyst en deklaration af 2. august 1971 vedr. adgang til matr.nr. 3as via den på matr.nr. 8fæ beliggende overkørsel til Sjælsø Allé. Nævnte overkørsel skal fortsat vejbetjenes beboelsen på Sjælsø Allé 9A-D (matr.nr. 3as, Blovstrød By, Blovstrød).

Lokalplanen udlægger tre arealer til fællesparkering, med en samlet størrelse svarende til, at der kan etableres 2 p-pladser

pr. bolig. Før bebyggelsen tages i brug skal min. 1½ p-plads pr. bolig være anlagt. Heraf skal et passende antal etableres som handicapparkering. Der kan etableres carporte/garager inden for de udlagte byggefeltter til sekundær bebyggelse.

Idet lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszone, må vejvand ikke nedsives. Parkeringsarealer skal derfor anlægges med en kørefast belægning, hvorigennem vejvand ikke kan nedsive. Parkeringsarealerne skal indrettes i henhold til Vejdirektoratets vejledning om byernes trafikarealer.

Den eksisterende offentlige sti gennem lokalplanområdet og bebyggelsen skal opretholdes med en kørefast belægning i mindst 2 m bredde. Der kan i øvrigt etableres interne gangstier på arealerne udlagt til fælles friarealer.

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.

### **Ubebyggede arealer**

Der udlægges areal til fælles, grønt friareal for områdets beboere. Beplantning og indretning af området skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer og fritstående træer og buske. Inventar og beplantning skal udformes og placeres så der opnås en god helhedsvirkning.

Der kan etableres hegn mellem boligerne og som afskærmning af private haver. Hegn skal udføres som levende hegn (træer/buske) og må etableres i en højde på maks. 1,8 m. Mod veje og stier skal hegnet placeres 0,4 m bag skel for at undgå, at beplantningen vokser ud over skel..

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, campingvogne, uinregistrerede køretøjer og lignende. Der skal i stedet reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med gældende regulativer. Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede tæt hegnede area-

ler. Byggefelterne til sekundær bebyggelse, som er angivet på kortbilag 2, kan anvendes hertil.

## **Forsyning**

### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Blovstrød Vandværk.

### *Spildevand*

Lokalplanområdet ligger under Sjælsmark Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand.

### *Varmeforsyning*

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas.

### *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 ("byfingerene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

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 i det ydre storbyområde, i byfingeren.

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone inden for byfingeren. Områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse er i overensstemmelse med Fingerplanen.

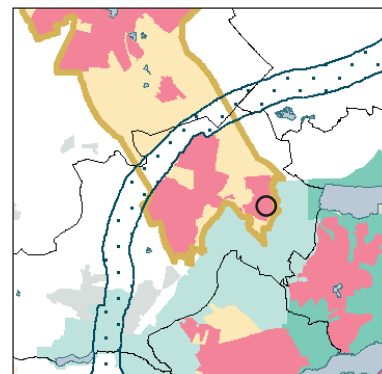
### Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2013 indgår lokalplanområdet i eksisterende boligområde (villabebyggelse, rækkehuse, gårdhaverhuse o.lign.).

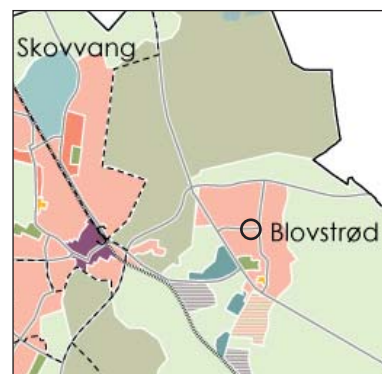
I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal det generelt tilstræbes at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Ved fortætning og byomdannelse skal det tilstræbes at forøge boligrummeligheden.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BL.BE.01 Blovstrødcentret, som kun må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, så som posthus, bibliotek, institutioner o.lign. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 40 for området under ét, og højden må ikke overstige 10 m.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsboligformål, med rækkehuse/lejligheder i 1½ plan, er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesprocenten for rammeområde BL.BE.01.



*Fingerplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone.*



*Kommuneplan 2013. Lokalplanområdet er beliggende centralt i Blovstrød.*



Kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7 har til formål at udlægge området til helårsboligformål samt at hæve bebyggelsesprocenten til 50, således at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen.

Med kommuneplantillægget erstattes ramme BL.BE.01, Blovstrødcentret, med ny ramme BL.B.17, Sjælsø Allé 1-7. Rammeområde BL.B.17 må kun anvendes til boligformål (tæt-lav boligbebyggelse). Der må inden for rammeområdet bygges i en højde på op til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for rammeområdet under ét.

### Eksisterende byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for et område ved Blovstrød Allé, godkendt af Boligministeriet i 1969. I henhold til byplanvedtægten må der i bebyggelsen, Sjælsø Allé 1-7, kun indrettes de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker samt lokaler for liberale erhverv, bibliotek, børnehave, fritidshjem, cafeteria o.l. efter sognerådets nærmeret godkendelse.

Med vedtagelsen af lokalplan 1-136 aflyses Byplanvedtægt nr. 5 for det område, der er omfattet af lokalplanen.

### Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanområdet ligger inden for kloakeret område i fælleskloakeret opland.

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

For at undgå at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der i spildevandsplanen fastsat krav om, at regn- og spildevand skal separeres. Overskydende overfladevand skal så vidt det er muligt nedsives på egen grund. Alternativt kan man indgå aftale med kommunen om, at vandet forsinkes på egen grund, før det afledes til offentligt kloaksystemet.



*Rammen BL.BE.01 erstattes af rammen BL.B.17, som har samme afgrænsning.*

Idet lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszone, må overfladevand fra veje og parkeringsarealer ikke nedsi-ves. Dette ledes i stedet til kloaksystemet i henhold til spildevandsplanens bestemmelser omkring forsinkelse.

### **Naturbeskyttelse**

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.

Der er ingen §3-beskyttede naturtyper inden for eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet.

### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Jorden vurderes på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke at være lettere forurenede og området er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Jordflytning fra området er således ikke anmeldeligt med mindre der konstateres forurening.

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 og er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse Allerød Nord. Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til Sjælsø Vandværk (Sandholm Kildefelt) og Blovstrød Vandværk. Området ligger endvidere indenfor kildepladszone.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til boliger vurderes ikke at være en trussel for grundvandet.

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, alternativt ledes til kloak. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen.

Idet lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszone, må overfladevand fra veje og parkeringsarealer ikke nedsives.

## 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.

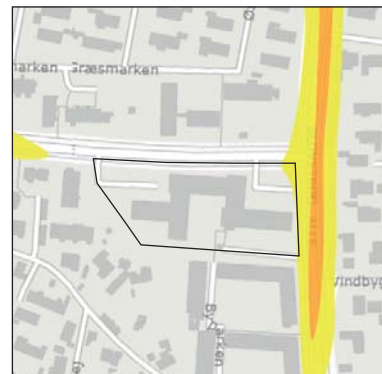
## Miljøbeskyttelse (støj)

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. For boligområder er grænseværdien sat til 58 dB.

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

I 2009 er der foretaget støjberegninger, der viser, at området ikke er belastet med vejtrafikstøj, på nær et lille hjørne nærmest Sjælsø Allé / Blovstrød Allé. Arealet er ikke udlagt til støjfølsom anvendelse i lokalplanen. Støjberegningerne er vejledende, og der kan evt. foretages nye beregninger / målinger i forbindelse med det aktuelle projekt.



*Kun et lille hjørne nærmest Sjælsø Allé / Blovstrød Allé er belastet med støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.*

## MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplanen foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 939 af 3. juli 2013). Se screeningskema 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.

Afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

## 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 Kattehale Mose, beliggende ca. 2 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
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.	X			Lokalplanen giver mulighed for at indrette 28 boliger i eksisterende bebyggelse. Eksisterende vejadgang fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé bibeholdes.  Områdets anvendelse ændres fra service- og butiksmål til boligformål.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.		X		Området er beliggende i byzone og er omfattet af rammeområde BL.BE.01 i Kommuneplan 2013. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom posthus, bibliotek, institutioner o.lign. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 40 for området under ét, og højden må ikke overstige 10 m. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår områdets anvendelse, hvorfor der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.  Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 5 for et område ved Blovstrød Allé, godkendt af Boligministeriet i 1969. I henhold til byplanvedtægten må der i bebyggelsen, Sjælsø Allé 1-7, kun indrettes de for kvarterets daglige forsyning nødvendige butikker samt lokaler for liberale erhverv, bibliotek, børnehave, fritidshjem, cafeteria o.l. efter sognerådets nærmeret godkendelse. Med vedtagelsen af lokalplan 1-136 aflyses Byplanvedtægt nr. 5 for det område, der er omfattet af lokalplanen.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X			For at sikre en afbalanceret udvikling med en alsidig befolkningssammensætning og et stagnerende befolkningstal, er der behov for at få opført flere boliger i kommunen.  Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone og medvirker til byfortætning frem for byspredning til gavn for miljøet.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X			Der er ikke kendskab til miljøproblemer af relevans for planen.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X			Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor bl.a. håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.

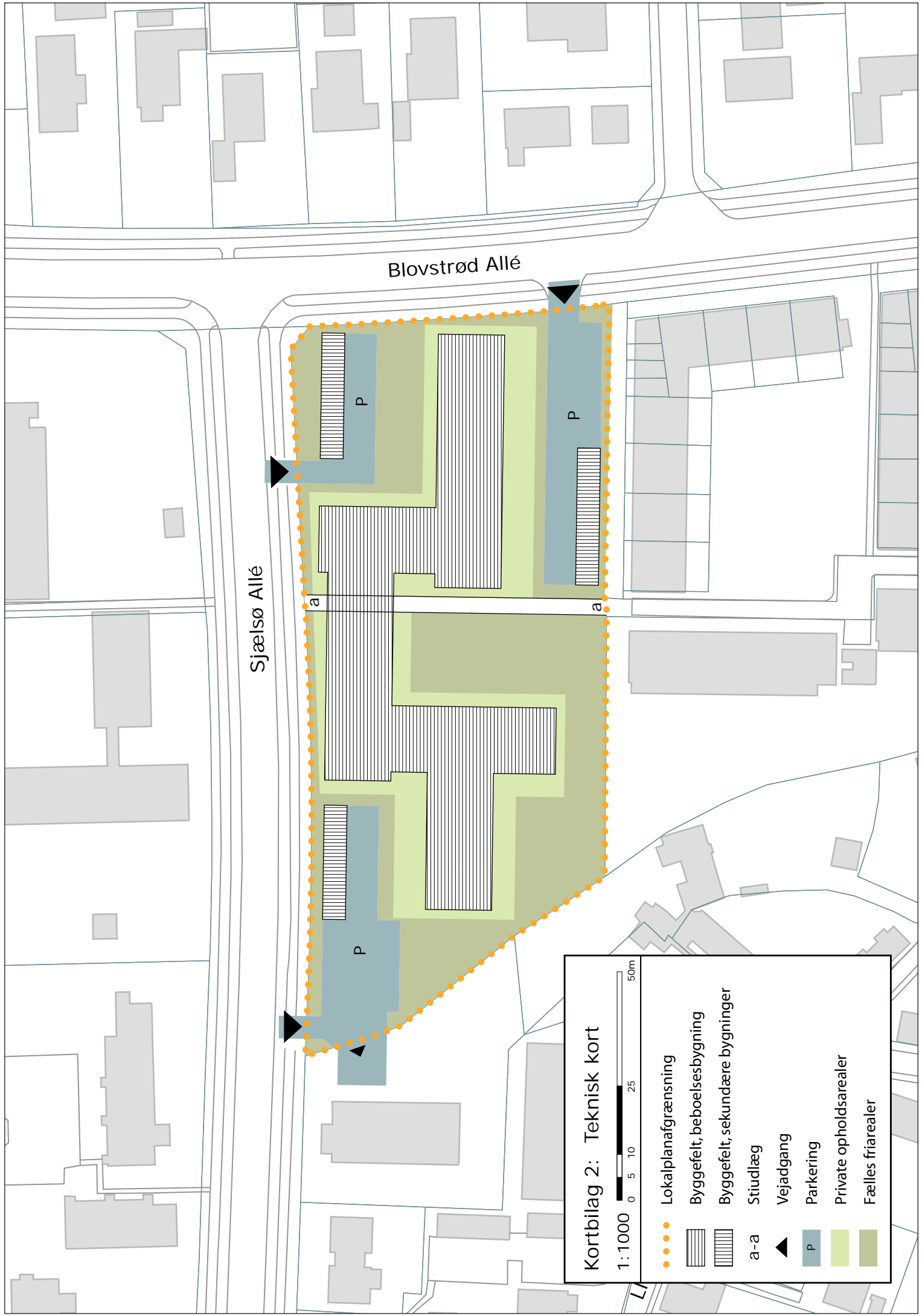
## Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

	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			Den eksisterende bebyggelse bevares og ombygges/indrettes til boliger. Lokalplanen skal sikre at til- og ombygning, udføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse, med respekt for det arkitektoniske helhedsudtryk.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			Området er beliggende i bymæssig kontekst.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X			Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Georg Jensen og opført i perioden 1968-1971. Bebyggelsen fremstår karakteristisk med store afvalmede røde tegltage og store udhæng med "søjlegange". Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter opretholdes.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X			Området indrettes med grønne fællesområder samt private opholdsarealer til hver enkelt bolig.  Lokalplanen skal sikre, at den offentlige sti gennem området og bebyggelsen opretholdes.
<b>Trafik og transport</b>				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)	X			Lokalplanområdet er beliggende centralt i Blovstrød, i et eksisterende boligområde. Området har god tilgængelighed for både bilister, cyklister og gående.  Lokalplanområdet betjenes af bus 336 (Lynge - Allerød St., Enghave Nord/Blovstrød) og 381 (Allerød st. - Rungsted Kyst st.) med stoppested på Sjæsø Allé.  Den offentlige sti gennem området og bebyggelsen opretholdes.  Udearealer skal indrettes under hensyntagen til svage grupper.
Trafikafvikling / -kapacitet		X		Området vejbetjenes fra Sjælsø Allé og Blovstrød Allé ad eksisterende overkørsler.  Det forventes, at områdets fremtidige anvendelse til beboelse vil generere et ændret trafikmønster end den hidtidige anvendelse til erhverv; dog uden væsentlig miljøpåvirkning til følge.

Trafiksikkerhed	X			<p>Generelt god trafiksikkerhed for bløde trafikanter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortov og cykelsti på Sjælsø Allé.</li> <li>- Sikker overgang (fodgængerfelt) ved Sjælsø Allé.</li> <li>- Internt stisystem til Blovstrød Skole.</li> </ul>
<b>Naturbeskyttelse</b>				
<p>Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed</p> <p>f.eks. forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rastoområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder</p>	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 Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.</p>
<p>Beskyttede naturtyper, § 3-områder</p> <p>f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev</p>	X			<p>Der er ingen beskyttede naturtyper inden for eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet.</p>
<p>Skov</p> <p>f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov</p>	X			-
<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>Lokalplanområdet er beliggende i OSD samt inden for kildepladszone. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til boliger vurderes ikke at være en trussel for grundvandet.</p>
<p>Regn- og spildevand</p> <p>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 i fælleskloakeret opland.</p> <p>Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.</p> <p>Tagvand skal, så vidt det er muligt, nedsives. Vejvand må ikke nedsives grundet placering inden for kildepladszone.</p>
<p>Jordbund</p> <p>f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>	X			<p>Der er ikke kendskab til jordforurening i området.</p>
<b>Forurening og sundhed</b>				
<p>Støj og vibrationer</p> <p>f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>	X			<p>Området udlægges til støjfølsom anvendelse, boligformål. Området er ikke belastet med vejtrafikstøj, på nær et lille areal nærmest krydset Sjælsø Allé / Blovstrød Allé. Arealet er udlagt til parkering.</p>
<p>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner</p> <p>f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>	X			<p>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.</p>

Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv,	X			-
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 eksisterende byzone og medvirker til byfortætning frem for byspredning.  Der forventes et større energiforbrug (særligt varme) med bebyggelsens ændrede anvendelse til 28 boliger. Dette kan dog afhjælpes ved at bebyggelsen energirenoveres ifm. den nye anvendelse.
<b>Levevilkår og materielle goder</b>				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Iht. gældende kommuneplan er området udlagt til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen (og tilhørende kommuneplantillæg) gavner ikke en alsidig sammensætning af byfunktionerne i Blovstrød.  Lokalplanen medvirker til gengæld til at fremme et varieret boligudbud i kommunen, som i dag overvejende har store boliger.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Området er beliggende centralt i Blovstrød By i nær afstand til bylivsfunktioner som skole, institutioner, indkøb og grønne områder (Grønholmen).
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Lokalplanområdet hører til Blovstrød skoledistrikt med en afstand på ca. 400 m til Blovstrød Skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Byagervej/Kongevejen knap 500 m fra lokalplanområdet. Ca 400 m fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner. Allerød station ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet.





Bløvstrød Allé

Sjælsø Allé

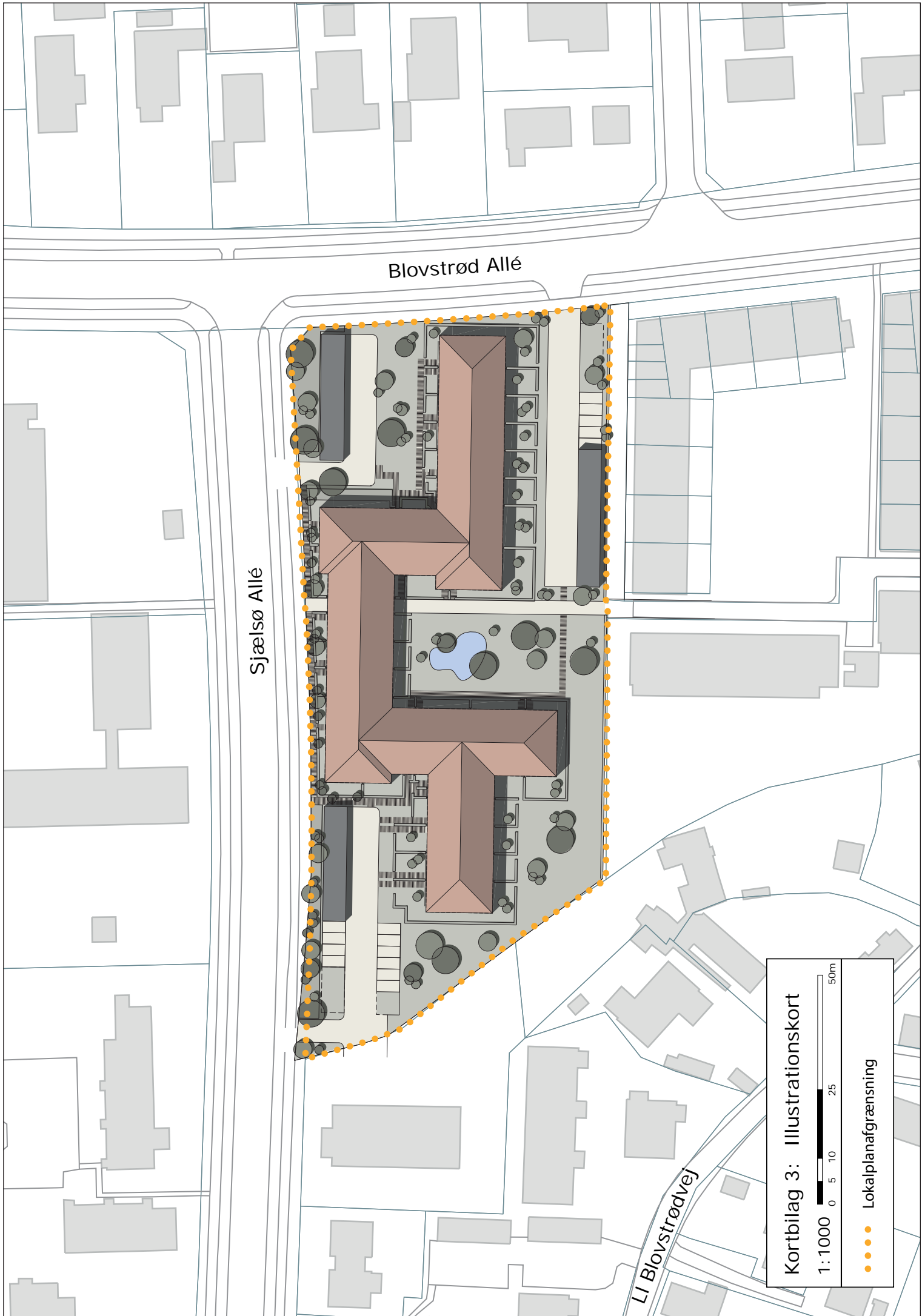
a

Kortbilag 2: Teknisk kort



- Loka planafgrænsning
- ▨ Byggefelt, beboelsesbygning
- ▨ Byggefelt, sekundære bygninger
- a-a
- ▲ Vejadgang
- P
- Private opholdsarealer
- Fælles friarealer





Blavstrød Allé

Sjælsø Allé

LI Blavstrødvej

Kortbilag 3: Illustrationskort

1:1000 0 5 10 25 50m

●●●●● Lokalplanafgrænsning

## BILAG 4, principper for placering af tagvinduer og kviste



*Placering af tagvinduer, princip 1*



*Placering af tagvinduer, princip 2*



*Placering af kviste, princip 3*



*Placering af kviste, princip 4*

**Bilag: 5.2. Bilag 2 Udkast til kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

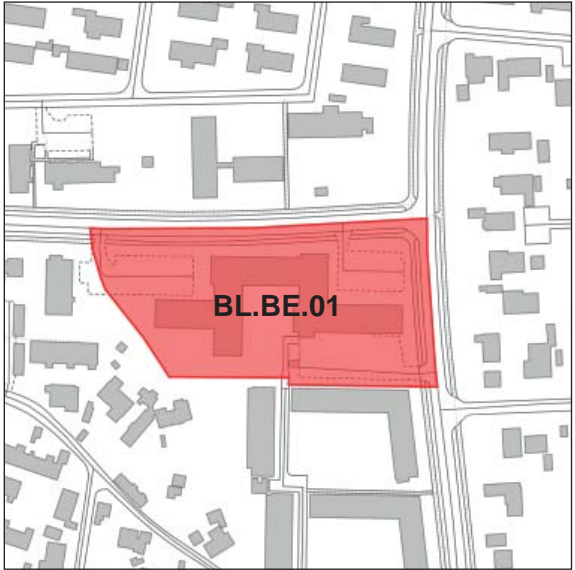
**Bilagsnr:** 84840/15

# Kommuneplantillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7

<b>Status</b>	Udkast
<b>Høringen starter</b>	dd.mm.åååå
<b>Høringen slutter</b>	dd.mm.åååå
<b>Dato for vedtagelse</b>	dd.mm.åååå
<b>Dato for ikrafttræden</b>	dd.mm.åååå
<b>Baggrund</b>	<p>Økonomiudvalget vedtog den 8. september 2015 at igangsætte udarbejdelse af lokalplan for Blovstrødcenteret, beliggende på Sjælsø Allé 1-7, på baggrund af en henvendelse fra ejer, der ønsker at indrette boliger i den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen har til formål at muliggøre, at den eksisterende bebyggelse kan ombygges og indrettes til 30-40 boliger i form af rækkehuse og lejligheder.</p> <p>Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BL.BE.01 Blovstrød-centret, som kun må anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål, så som posthus, bibliotek, institutioner o.lign. Der må bygges i op til 10 m, og den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 40. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsboligformål, med rækkehuse/lejligheder i 1½ plan, er ikke i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne og bebyggelsesprocenten for rammeområde BL.BE.01.</p>
<b>Formål</b>	Tillæg nr. 4 for Sjælsø Allé 1-7 har til formål at udlægge området til helårsboligformål samt at hæve bebyggelsesprocenten til 50, således at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen.
<b>Indhold</b>	<p>Med kommuneplantillægget erstattes ramme BL.BE.01, Blovstrød-centret, med ny ramme BL.B.17, Sjælsø Allé 1-7.</p> <p>Rammeområde BL.B.17 må kun anvendes til boligformål (tæt-lav boligbebyggelse). Der må inden for rammeområdet bygges i en højde på op til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for rammeområdet under ét.</p>
<b>Miljøvurdering</b>	Allerød Kommune har på baggrund af en miljøvurderingsscreening vurderet, at lokalplan 1-136 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 4 ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planerne. Begrundelsen findes i, at planerne omfatter en ændret anvendelse af et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket væsentligt af planen.
<b>Følgende rammeområder ændres ved tillæggets endelige vedtagelse:</b>	BL.BE.01 Blovstrød-centret

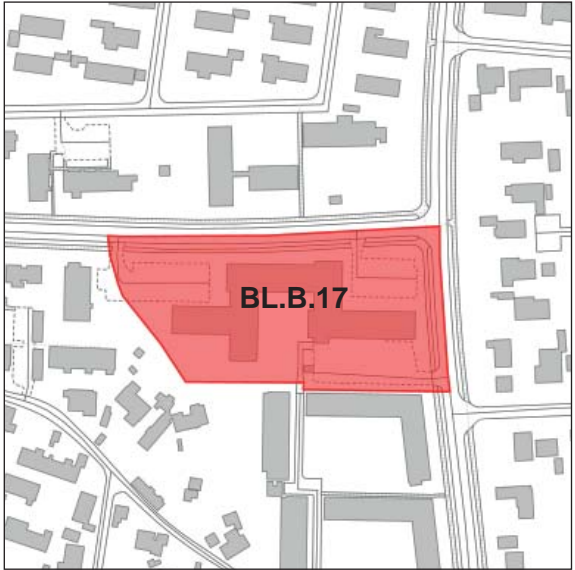
Rammeområdet aflyses ved tillæggets endelige vedtagelse:

## BL.BE.01 Blovstrød-centret

<b>Plannummer</b>	BL.BE.01	
<b>Plannavn</b>	Blovstrød-centret	
<b>Anvendelse generelt</b>	Blandet bolig og erhverv	
<b>Anvendelse specifik</b>	Blandet bolig og erhverv	
<b>Områdets anvendelse</b>	Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (liberale erhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom posthus, bibliotek, institutioner o.lign.	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Zonestatus</b>	Byzone	
<b>Plandistrikt</b>	Blovstrød	
<b>Bebyggelsesprocent</b>	40 %	
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	Rammeområdet under ét	
<b>Max. bygningshøjde</b>	10 m	
<b>Bæredygtigt byggeri</b>	Nyt byggeri må kun opføres som lavenergibebyggelse.	
<b>Støj</b>	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen	

Rammeområdet oprettes ved tillæggets endelige vedtagelse:

## BL.B.17 Sjælsø Allé 1-7

<b>Plannummer</b>	BL.B.17	
<b>Plannavn</b>	Sjælsø Allé 1-7	
<b>Anvendelse generelt</b>	Boligområde	
<b>Anvendelse specifik</b>	Boligområde - Tæt-lav	
<b>Områdets anvendelse</b>	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> indenfor det enkelte rammeområde.	
<b>Fremtidig zonestatus</b>	Byzone	
<b>Zonestatus</b>	Byzone	
<b>Plandistrikt</b>	Blovstrød	
<b>Bebyggelsesprocent</b>	50%	
<b>Bebyggelsesprocent af</b>	Rammeområdet under ét	
<b>Max. bygningshøjde</b>	8,5 m	
<b>Bæredygtigt byggeri</b>	Nyt byggeri må kun opføres som lavenergibebyggelse.	
<b>Støj</b>	Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.	



**Bilag: 6.1. Henvendelse til byrådet**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 71672/15

Allerød Kommune  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

Allerød 16. marts 2015

**Vedr.: Adgangsforhold til det rekreative område fra Vassingerød Landsby**

Kære Byråd

Siden 2007 er det fra flere sider forsøgt at få Allerød Kommune til at rette op på den administrative fejl der bevirkede at den private fællesvej fra Vassingerød Landsby til Lillevang Skoven blev slettet af matrikelkortet.

Sletningen betyder desværre, at offentligheden ikke længere kan benytte vejen som adgang til skovområdet Farum Lillevang samt det rekreative område på Olden, trods det at vejen specifikt er anvist som adgangsvej fra Vassingerød Landsby i den vedtagne Lokalplan 355.

Vi er derfor rigtig glade for at et samlet byråd sluttede op omkring Konstitueringsaftalen, hvori det fremgår at Allerød Kommune ønsker at erhverve jord til formålet.

Alt efter hvordan Allerød Kommune ønsker at erhverve jord kan andre formål, end opfyldelse af Lokalplan 355, ligeledes opnås.

Alt afhængig, om Allerød Kommune,

- indgår en lejeaftale om brug af vejen
- erhverver selve vejen
- erhverver jordstykket mellem Vassingerød landsby og boligområdet "Bøgevangen"

kan Allerød Kommune med den rette udformning tillige afhjælpe nogle af de færdselsrelaterede problemer det planlagte "Resourcecenter" fra FSG medfører, ved at der etableres en sikker "korridor" mellem Vassingerød landsby's nordlige og sydlige ende.

Da sagen unægtelig har stået på i lang tid er vi selvfølgelig interesseret i at høre hvornår det kan forventes at sagen tages op i Allerød byråd.

Vi giver gerne en kop kaffe i forbindelse med besigtigelse af området.

Med venlig hilsen  
Birthe Nørhave

## Konstitueringsaftale:

### **Plan og teknik**

Kommunens bygninger og andre anlæg skal sikres en god vedligeholdelsesstandard. Ved større ændringsbehov, gennemføres en grundning analyse af behov, med henblik på at helhedsvurdere spørgsmålet om bygningsændringer contra nybygning. (Cost/benefit analyse/business case gennemføres obligatorisk).

Der gennemføres trafiksanering og cykelsti på Hillerødvej i Lyngø, stykket fra Femkrydset til kommunegrænsen mod Hillerød undersøges i samarbejde med Hillerød kommune. Der etableres også trafiksanering og cykelsti på Kongevejen i forbindelse med Ny Blovstrød.

Cykelsti på resterende stykke af Kirkeltevej etableres. Der gives ikke yderligere dispensationer vedr. lokalplan 355, idet intentionerne i lokalplanen efterleves. Der igangsættes fredningsproces for området nord for Bastrup Sø til beskyttelse mod yderligere råstofgravning. **Sagen om markvejen fra Vassingerød Landsby til Lillevang Skoven søges genåbnet ved at Allerød Kommune erhverver jord til formålet.** Kommunen arbejder for at undgå Ring 5.

## Sagsforløb:

Kommunen modtager i juni 2007 en anmeldelse om nedlæggelse af markvejen fra ejer af matr.nr. 6a Vassingerød by, Jens Henrik Christensen jf. ”Erklæring om sletning af privat fællesvej på matrikelkortet” dateret d. 7. februar 2006 - J.nr 10.524.

Den 9. august 2007 meddeler Allerød Kommune ejeren, at de ikke kan tiltræde erklæringen om nedlæggelse af markvejen, med reference til den vedtagne Lokalplan 355, idet det fremgår af denne, at der skal være adgang til det rekreative område via pågældende markvej.

Den 10. august 2007 oplyses det telefonisk til Allerød Kommune jf. J.nr. 01.04G01 586/06, at da 4 ugers reglen er overskredet kræver det ikke en erklæring iht. naturbeskyttelsesloven at nedlægge vejen – kun en erklæring i forhold til privatvejsloven, jf. §7 i udstykningsbekendtgørelsen, og da begge parter er enige kan kommunen ikke forhindre nedlæggelsen, da anfægtelse af privatvejsloven kun kan ske som et privatretlig anliggende.

Derved kan Allerød Kommune hverken anvende privatvejsloven §7 eller naturbeskyttelsesloven § 26 til at opretholde adgangsforholdene og derved overholde den vedtagne Lokalplan 355.

Det fremgår specifikt af et notat fra forvaltningen til Plan- og Teknikudvalget dateret d. 25. august 2010, at ved behandlingen af sagen om ”sletning af privat fællesvej på matrikelkortet” forholdt forvaltningen sig kun til nedlæggelsen af markvejen som privat fællesvej og ikke som rekreativ sti (adgangsforhold) indenfor naturbeskyttelsesloven, hvorved Allerød Kommune forpassede naturbeskyttelseslovens indsigelsesfrist på 4 uger og derved utilsigtet godkendte nedlæggelsen.

Det har således på intet tidspunkt været Allerød Kommunes hensigt at give tilladelse til nedlæggelse af vejen.

**Bilag: 6.2. Notat om reetablering af vej og ekspropriation.pdf**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 71671/15

# NOTAT

Allerød Kommune

Sekretariat

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

Dato: 30. oktober 2014

## Reetablering af sti – mulighed for ekspropriation

### 1. Baggrund

Allerød Kommune modtog i 2008 en anmodning om nedlæggelse af en markvej mellem Vassingerød Landsby og natur- og golfområdet, jf. naturbeskyttelseslovens § 26a. Ved en fejl fik kommunen ikke reageret inden den lovfastsatte frist på 4 uger, og vejen blev som følge heraf lovligt nedlagt.

Kommunen har efterfølgende modtaget en klage fra ca. 35 ryttere, som er utilfredse med, at vejen blev nedlagt, da det vanskeliggør deres hidtidige benyttelse af området og adgang til skoven.

Kommunen har efterfølgende forsøgt at reetablere vejen ved at indgå frivillige aftaler med grundejer. Dette har imidlertid ikke været muligt.

Der ønskes derfor en afklaring af, om det vil være muligt at ekspropriere jord til reetablering af den nedlagt markvej.

### 2. Ekspropriation

Det følger af vejlovens § 43, at der kan ske ekspropriation til bl.a. offentlige stianlæg, hvis dette sker af hensyn til almenvellet.

Ekspropriation er et brud på det almindelige princip om ejendomsrettens ukrænkelighed, hvorfor der skal foreligge ekstraordinære omstændigheder.

Ekspropriation kan bl.a. kun ske til fordel for et sagligt formål, og hvis dette er i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet. Det betyder, at det konkrete ekspropriationsindgreb ikke må gå videre end påkrævet til at opnå ekspropriationsformålet. Der er tale om et nødvendighedskrav, som indebærer, at ekspropriation ikke må finde sted, hvor formålet kan realiseres på en mindre indgribende måde, og ikke må være mere omfattende end nødvendigt for formålet.

Hvis der foretages ekspropriation er det endvidere et krav, at der sker fuld erstatning.

Det er i den konkrete situation yderst tvivlsomt, om ekspropriation til fordel for reetablering af stien kan sige at have den fornødne begrundelse i hensynet til almenvellet, herunder om dette vil være sagligt og proportionalt.

Der lægges særligt vægt på, at der allerede på nuværende tidspunkt er adgang til det pågældende naturområde. Det forhold, at det i dag tager rytterne lang tid at komme til skovarealet, eller at deres oplevelse er forringet, synes ikke at veje så tungt, at hensynet til ejendomsrettens ukrænkelighed må vige. Skoven og naturområdet er i dag tilgængeligt (også for ryttere) og nydes derfor på nuværende tidspunkt af en lang række andre brugere, som er upåvirket af den nedlagte sti.

Det må i den forbindelse også tillægges vægt, at antallet af borgere, der vil anvende og drage nytte af en reetableret sti, er begrænset.



Endelig må også stiens karakter og betydning tillægges (negativ) vægt, da stisystemet ikke anlægges med henblik på at afhjælpe egentlige trafikale problemer (i modsætning til f.eks. en motorvej, ekstravejbane mv.).

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at betingelsen om, at ekspropriation sker af hensyn til almenvellet, ikke er opfyldt. Der kan derfor heller ikke lovligt ske ekspropriation til fordel for anlæg/reetablering af den pågældende sti.





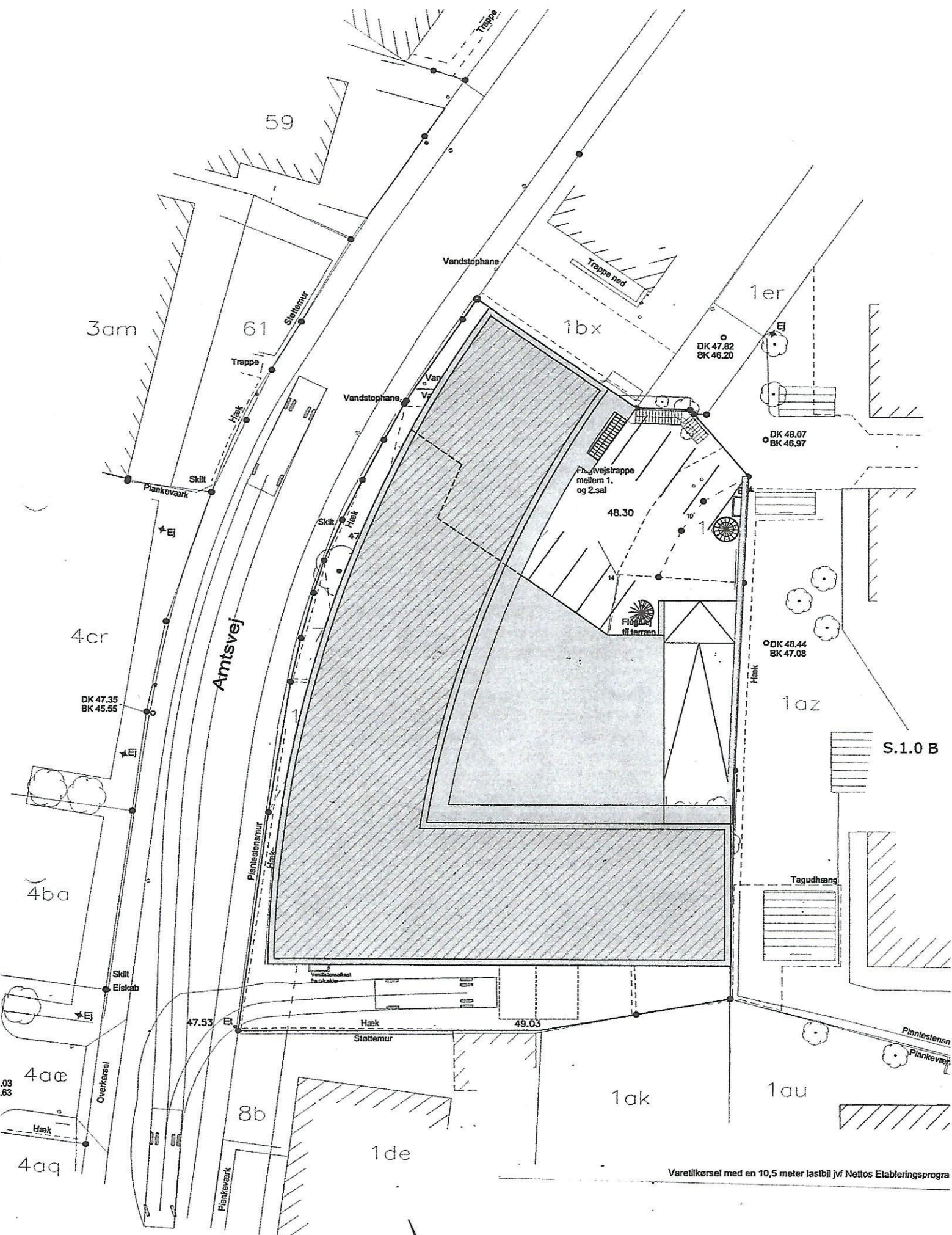
**Bilag: 7.1. Fremsendt skitseforslag**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

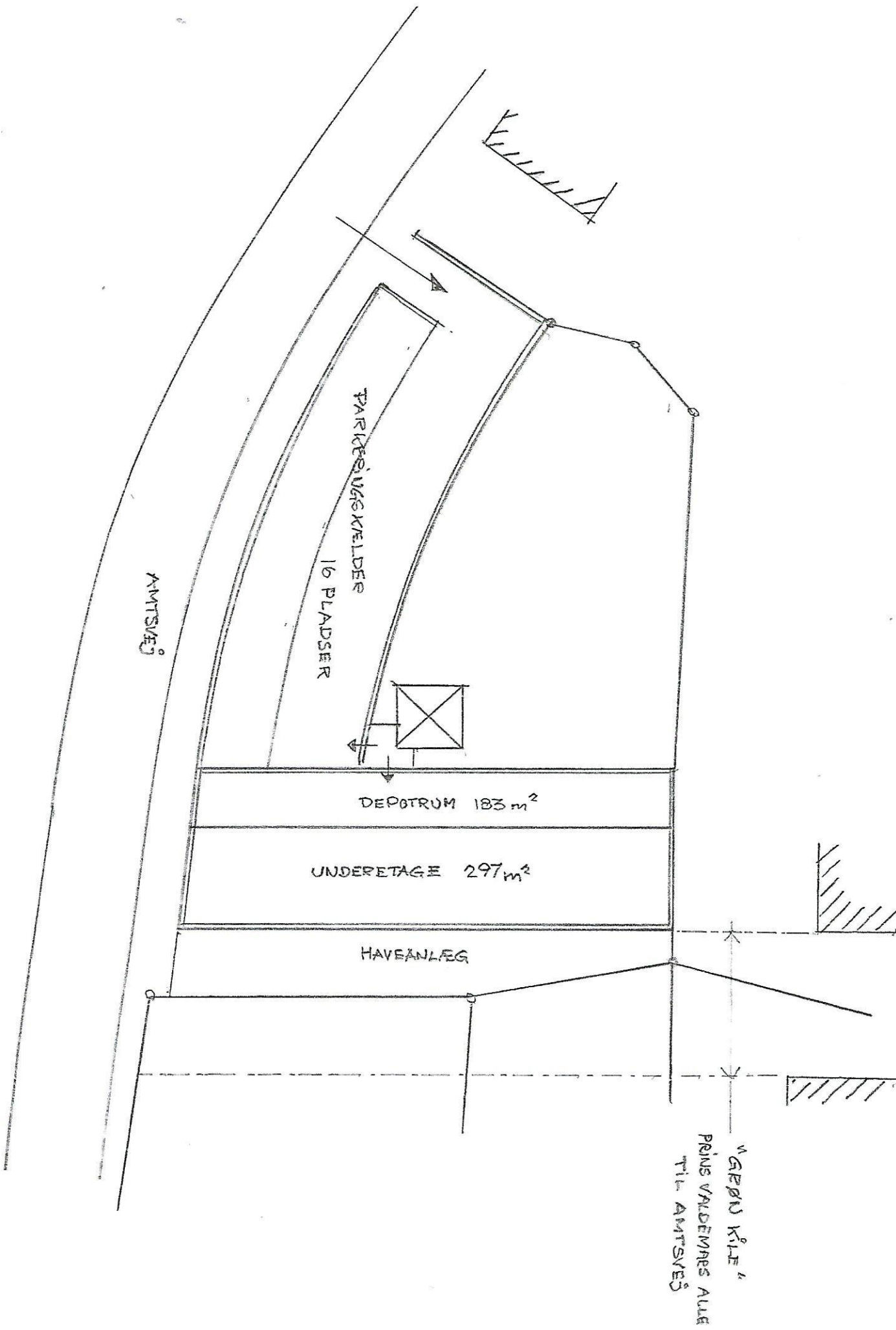
**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 79230/15



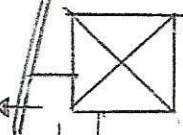
Varetilkørsel med en 10,5 meter lastbil jvf Nettos Etableringsprogra





AMTSVEJ

PARKERINGSKELDER  
16 PLADSER

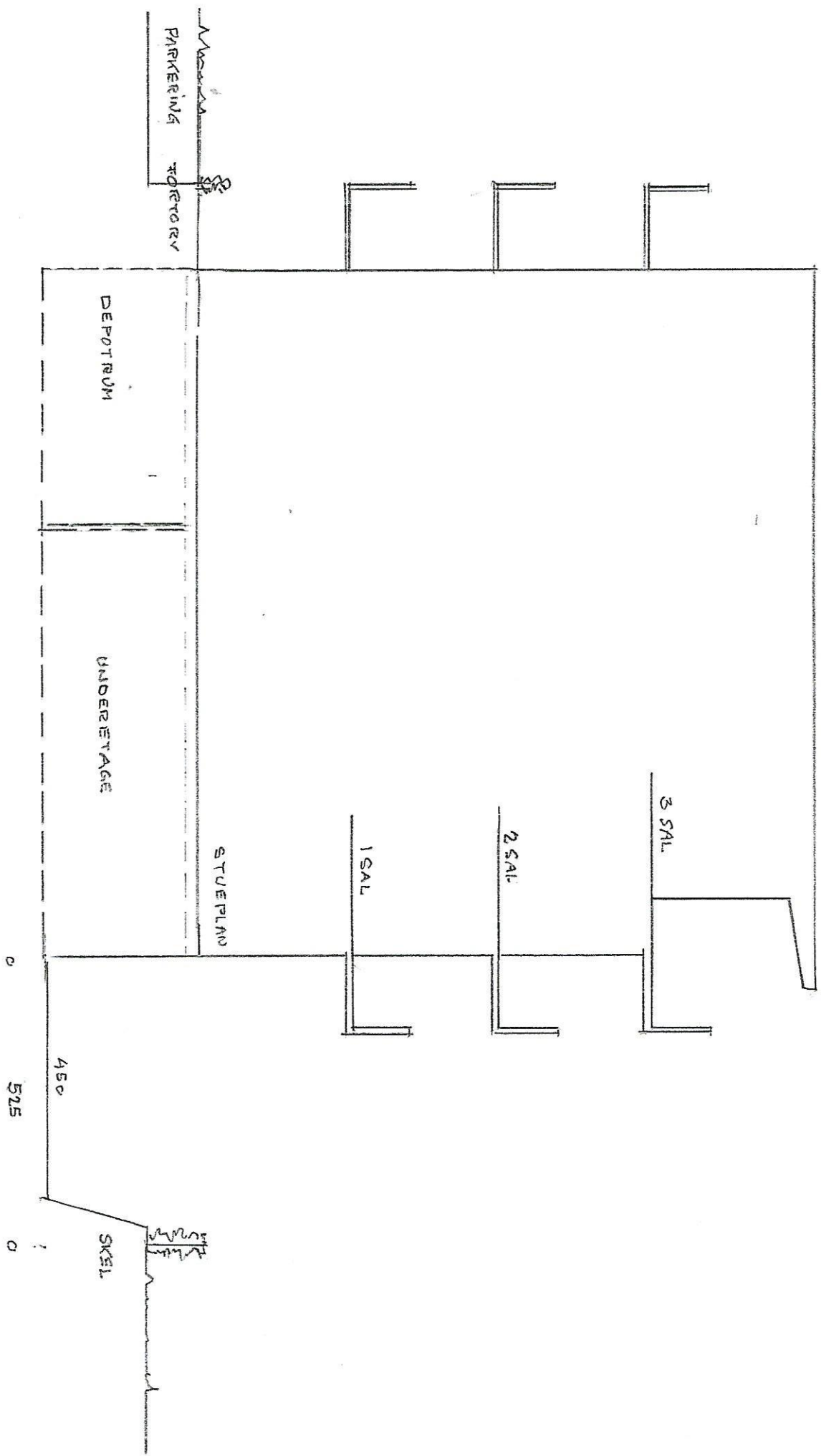


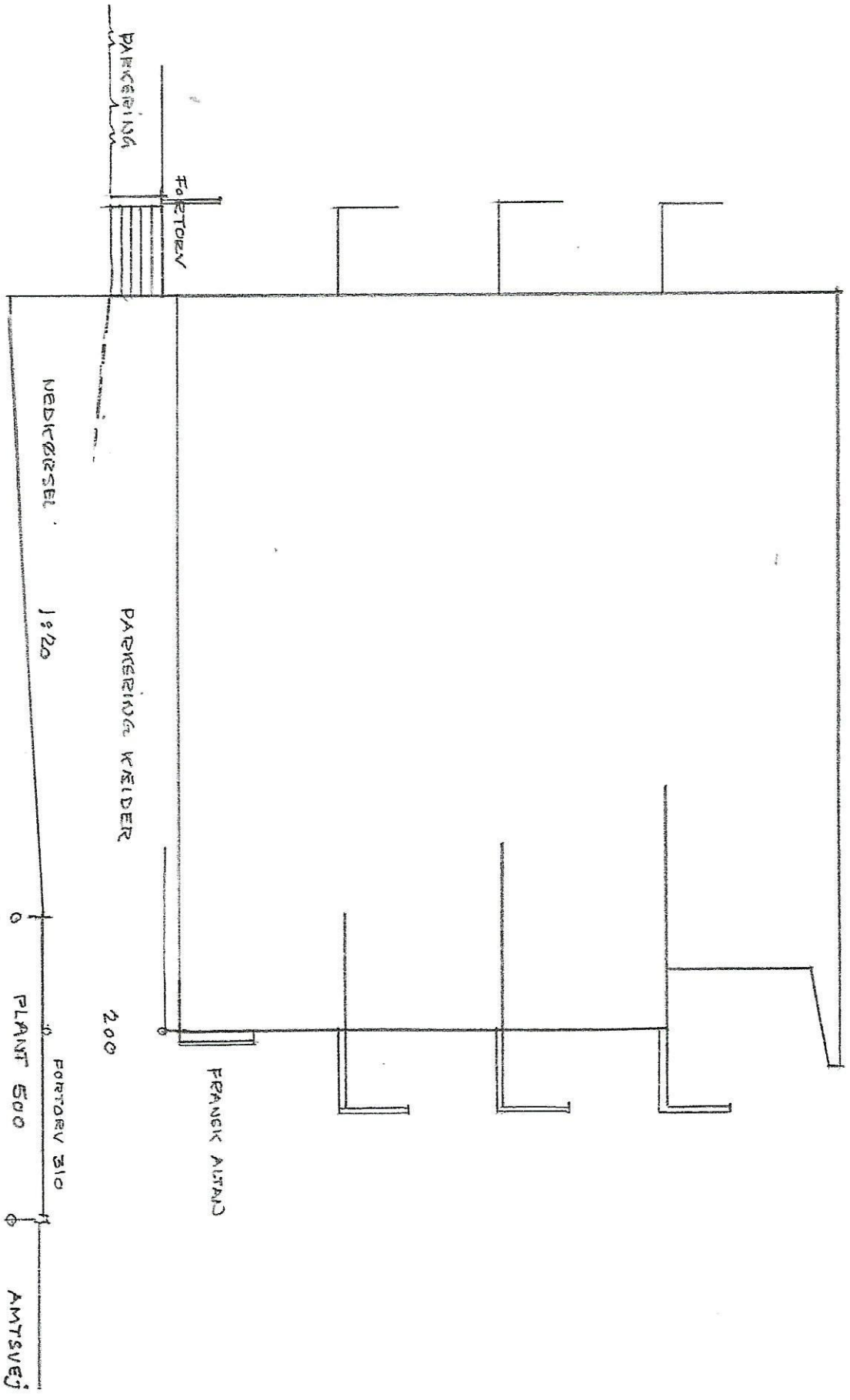
DEPOTRUM 183 m<sup>2</sup>

UNDERETAGE 297 m<sup>2</sup>

HAVEANLÆG

GRØN KILE  
PÅS VÅDTEMNES ALLE  
TIL AMTSVEJ







PARKERING	TERREU	23 STK.	39 PLADSER
	KÆLDER	16 STK.	

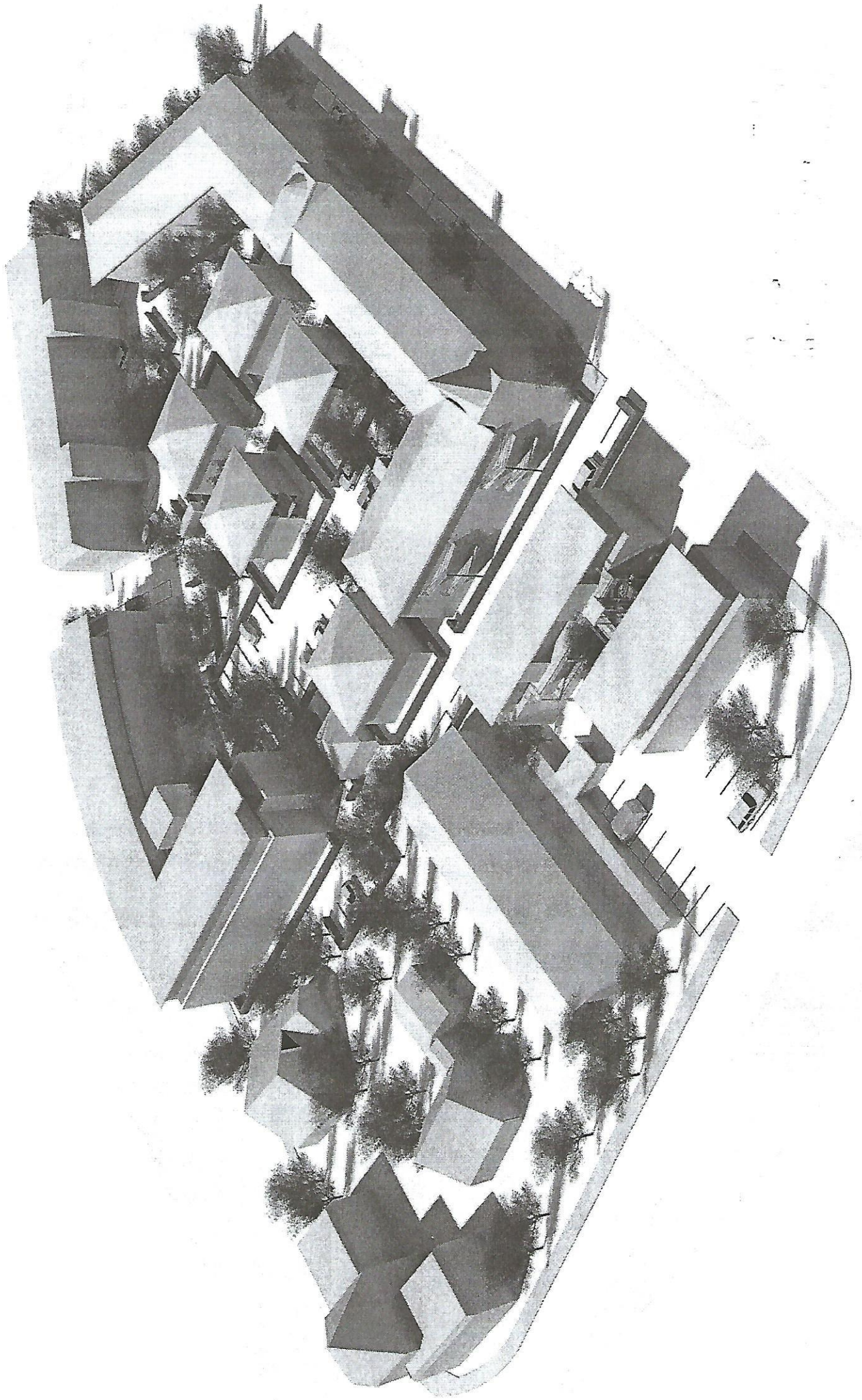
---

UNDERETAGE/BOLIG	297 m <sup>2</sup>	4284 m <sup>2</sup>
STUEPLAN	1021 m <sup>2</sup>	
1 SAL	1021 m <sup>2</sup>	
2 SAL	1021 m <sup>2</sup>	
3 SAL	924 m <sup>2</sup>	

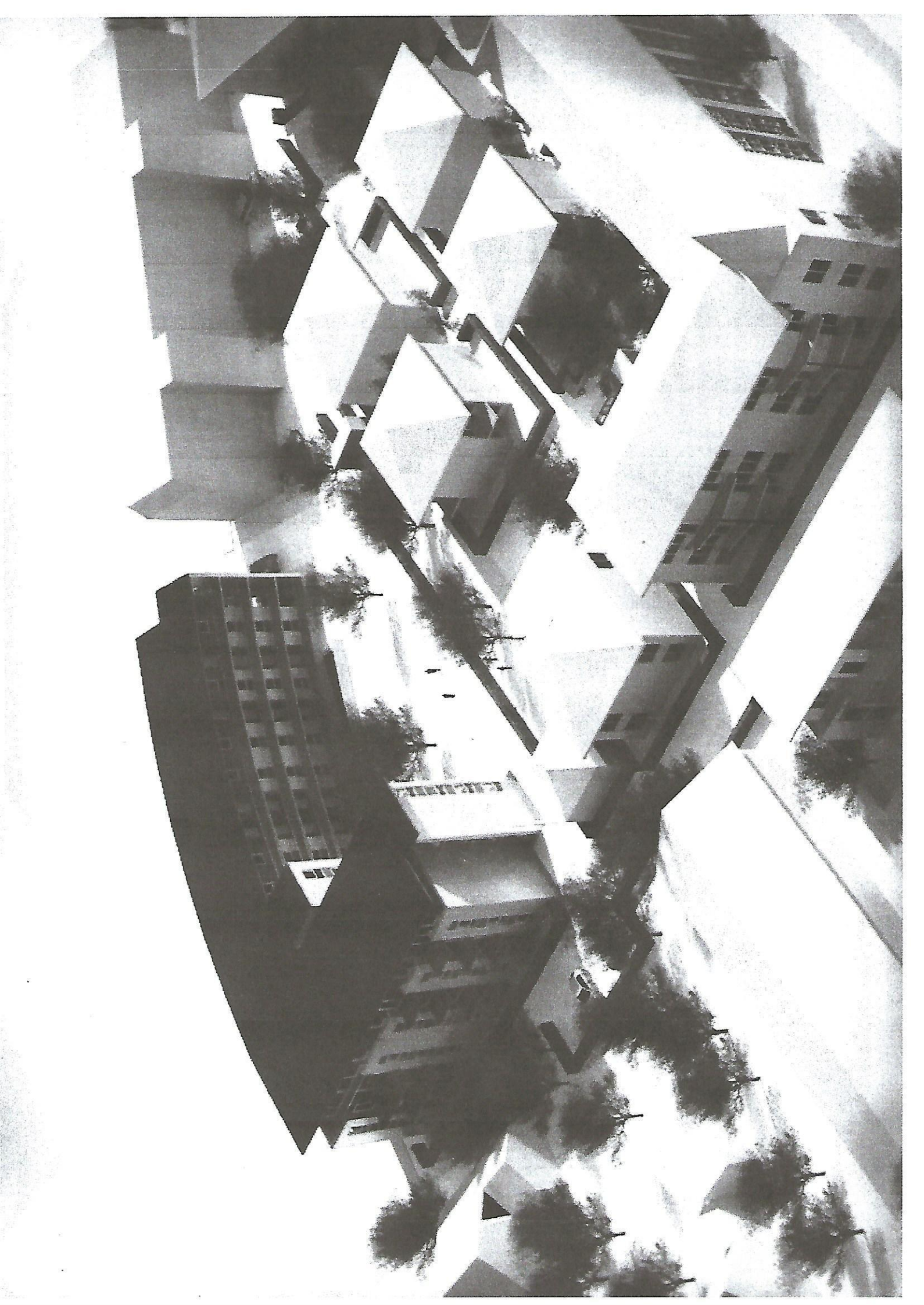
---

TRAPPETÅRN	130 m <sup>2</sup>
ALTANGANGE	297 m <sup>2</sup>
DEPOTRUM KÆLDER	183 m <sup>2</sup>

---







**Bilag: 8.1. Birkedalsvej 6 rapport 1**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 85024/15



# Mikrobiologisk undersøgelse

•

23243-1

•

**Birkedalsvej 6 + 6A  
3450 Allerød**



## **HUSSVAMP LABORATORIET ApS**

Rådgivende Mikrobiologer & Ingeniører

Sekretariat • Laboratorium • Tegnestue

Topstykket 18 • DK-3460 Birkerød

Telefon 4566 2662 • Telefax 4566 3854

info@hussvamp.dk • www.hussvamp.dk

**///** Medlem af Foreningen af Rådgivende Ingeniører F.R.I.



# HUSSVAMP LABORATORIET ApS

Rådgivning vedr. svamp, skimmel & insekter i bygninger

Rådgivende Mikrobiologer & Ingeniører

// Medlem af Foreningen af Rådgivende Ingeniører F.R.I.

---

Topstykket 18 · DK-3460 Birkerød  
Telefon 4566 2662 · info@hussvamp.dk · www.hussvamp.dk

---

Sagsnr. 23243-1  
Dato 31.08.2015  
AHS/abs

Allerød Kommune - Afd. Plan og Byg  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

Att.: Anne Jørgensen

## **Mikrobiologisk undersøgelse - Birkedalsvej 6 & 6A, 3450 Allerød**

Efter aftale har vi den 19. og 20. august 2015 besigtiget ovennævnte ejendomme med henblik på at kontrollere rumluften for eventuelle forhøjede værdier af bakterier og skimmelrelaterede partikler.

Vi har i februar 2013 besigtiget de samme ejendomme. Undersøgelserne er beskrevet i rapporter med sags nr.: 18613 og 18613-1 af den 25.02.2013.

Ved besigtigelsen var ejer, beboer og Anne Jørgensen fra Allerød Kommune til stede.

Undersøgelsens formål er at kontrollere, om ejendommene påvirkes af evt. skimmelrelaterede partikler over det normale niveau.

### **Undersøgelsesmetoder**

Vi har brugt følgende undersøgelsesmetoder:

- Luftanalyse med RCS Air Sampler
- Luftanalyse med Mycometer<sup>®</sup>-air metoden

For detaljer vedr. undersøgelsesmetoder henvises til vedlagt bilag.





## Undersøgelse

Nr.6

Ejendommen er beboet. Beboren har oplyst, at de ofte oplever en fugtrelateret lugt i ejendommen.

Vi har fået oplyst af ejeren, at ejendommen har gennemgået en større renovering.

Der er ved en tidligere undersøgelse fundet mindre områder med skimmelsvamp i opholdsstuen og børneværelset, jf. vedlagt oversigtstegning på side 3.

Vi har i samråd med beboren valgt, at udtage luftprøverne i det samme rum, hvor der tidligere er konstateret skimmelsvamp.



*Opholdsstue hvorfra luftprøve P.1 er udtaget.*



*Børneværelse hvorfra prøve P.2 er udtaget.*

**Prøve 0** er en luftprøve udtaget med en air sampler udendørs som referencemåling. Prøvetid 1 min.

**Prøve 1A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i opholdsstuen i nr. 6. Prøvetid 1 min.

**Prøve 1M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i opholdsstuen i nr. 6.

**Prøve 2A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i børneværelse i nr. 6. Prøvetid 1 min.

**Prøve 2M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i børneværelse i nr. 6.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser i denne ejendom.

Nr.6A

Ejendommen er ikke beboet. Ejendommen har ifølge oplysningerne på stedet, været kondimineret. Det vides ikke hvornår der sidst har boet nogen i ejendommen.

Vi har fået oplyst af ejeren, at ejendommen har gennemgået en større renovering. Der lugtet også af maling ved besigtigelsen.



Der er ved en tidligere undersøgelse fundet større områder med skimmelsvamp i store dele af ejendommen.

Vi har udvalgt to rum (soveværelse og køkken) hvorfra der er udtaget luftprøver.



Soveværelse hvorfra prøve P.3 er udtaget.



Køkken hvorfra prøve P.4 er udtaget.

**Prøve 3A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i soveværelse i nr. 6A. Prøvetid 1 min.

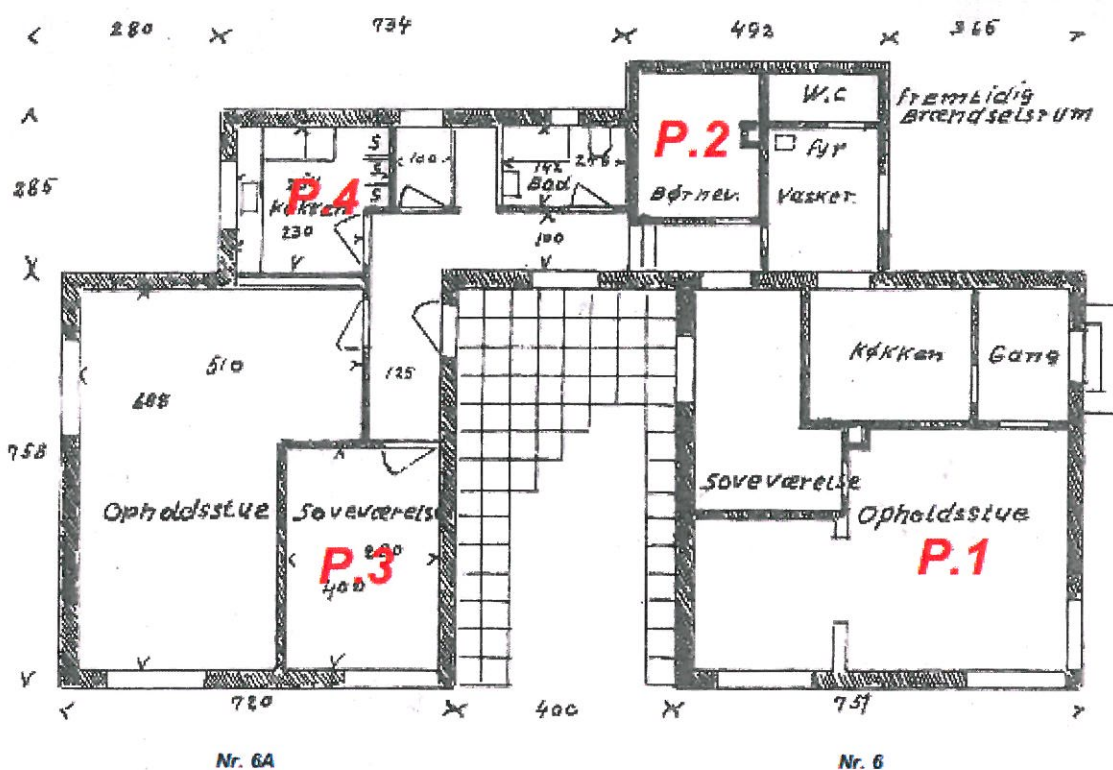
**Prøve 3M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i soveværelse i nr. 6A.

**Prøve 4A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i køkken i nr. 6A. Prøvetid 1 min.

**Prøve 4M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i køkken i nr. 6A.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser.

### Oversigtsskitse





## Prøveresultat

Luftanalyse med Air-Sampler				
Prøve/ Prøvested	Type	Kolonier pr. strimmel	Kimtal (CFU/m <sup>3</sup> )	Arter Artsdominans
P.0 Udendørs reference	Skimmel	46	1.150	<i>Cladosporium macrocarpum</i> (A) <i>Cladosporium herbarum</i> (A) <i>Alternaria alternata</i> (A) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
	Gær + Bakterier	41	1.025	
P.1A Stue, nr. 6	Skimmel	6	150	<i>Cladosporium herbarum</i> (A) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
	Gær + Bakterier	92	2.300	
P.2A Børnevæ- relse, nr. 6	Skimmel	20	500	<i>Aureobasidium pullulans</i> (A) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
	Gær + Bakterier	168	4.200	
P.3A Sovevæ- relse, nr. 6A	Skimmel	66	1.650	<i>Alternaria alternata</i> (A) <i>Cladosporium macrocarpum</i> (A) <i>Penicillium chrysogenum</i> (T) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
	Gær + Bakterier	186	4.650	
P.4A Køkken, nr. 6A	Skimmel	18	450	<i>Penicillium chrysogenum</i> (T) <i>Penicillium brevicompactum</i> (T) <i>Cladosporium macrocarpum</i> (A) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
	Gær + Bakterier	134	3.350	

Prøvetid = 1 minut for alle prøver.

Mycometer® Air-testen – Aggressiv					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1M	Stue	557	X		
P.2M	Børneværelse	1560		X	
P.3M	Værelse	440	X		
P.4M	Køkken 6A	163	X		



## **Diskussion**

### Luftanalyse

Udendørsluftprøven P.0 viste lave, men normale værdier for årstiden, og vil derfor blive brugt som sammenligningsgrundlag med visse forbehold. Selvom der ikke er fastlagt nogen grænseværdier, siger vores erfaring, at det kan give helbredsproblemer, hvis kimtallet overstiger 3.000 CFU/m<sup>3</sup> for skimmel. Kimtal over 5.000 CFU/m<sup>3</sup> for bakterier indikerer for ringe udluftning eller rengøring i rummet.

Luftprøverne P.1A, P.2A, P.3A og P.4A viste alle et lavt kimtal af skimmelsporer.

### **Artsbestemmelse:**

På grund af de lave kimtal i prøverne er artssammensætningen uden betydning, og vil derfor ikke blive kommenteret nærmere.

### **Mycometer-air<sup>®</sup>-testen**

**Luftprøve P.2M**, som er udtaget i børneværelse, viste et Mycometer-tal i kategori B som grænser til en kategori C, dvs. et middel til massiv indhold af skimmelpartikler i luften.

**Luftprøverne P.1M, P.3M og P.4M**, viste alle værdier i kategori A, dvs. et lavt indhold af skimmelpartikler i luften.

## **Konklusion**

Ud fra de udtagne luftprøver P.1, P.3 og P.4 kan vi ikke påvise forhøjet niveau af skimmelpartikler i luften.

De målte niveau findes i ikke fugtskadede bygninger med et normalt rengøringsniveau.

I børneværelset i nr. 6, hvorfra luftprøve P.2M er udtaget, er der fundet middel til massiv indhold af skimmelpartikler i luften. Det er derfor nødvendigt at foretage yderligere mikrobiologiske undersøgelser af nærliggende konstruktioner evt. ved oplukning af forsatsvægge, der kan kortlægge skimmelvækstens placering og udbredelse.



Vi står gerne til disposition med yderligere rådgivning.

Med venlig hilsen  
HUSSVAMP LABORORIET

Abdel Hak Sadouk  
Bygningskonstruktør

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Sadouk', is written over the printed name.

Vedlagt:

1 rapport m. bilag  
Bilag vedr. undersøgelsesmetoder  
Skimmel & indeklime (sendt pr. mail)  
Faktura

Rapport og faktura er kun sendt pr. e-mail til [ahjo@alleroed.dk](mailto:ahjo@alleroed.dk)





## Bilag vedr. undersøgelsesmetoder

### Luftanalyse med RCS Air Sampler

Kimtallet, dvs. antallet af kolonidannede enheder pr. m<sup>3</sup> luft (CFU = colony forming units) måles ved hjælp af en RCS Air Sampler.

Der benyttes strimler med Total Count agar (TC), som fremmer alle typer kim, såvel bakterier som skimmel, gær og andre svampe.

Efter 3-4 dages dyrkning optæles og artsbestemmes de fremvoksede skimmel, gær og bakteriekolonier. Antallet af kolonier kan omregnes direkte til et kimal (CFU/m<sup>3</sup>), som angiver koncentrationen af skimmelsporer og bakterier i luften. Der angives værdier dels for skimmelsvampe, dels for gær og bakterier. De to sidstnævnte grupper kan ikke kendes fra hinanden på koloniernes udseende, men kun under mikroskopet (se artsbestemmelserne).

Kimtallet sammenlignes med målinger foretaget udendørs. Disse målinger kan bruges som retningslinje for det maksimalt accepterede kimal indendørs.

Igennem året sker der en variation i kimtallet udendørs, således at der er et eller flere maksima i juli-august, mens det er meget lavt om vinteren.

Når udendørsniveauet er lavt, anvender vi i stedet nogle grænseværdier, som vi erfaringsmæssigt og fra litteraturangivelser ved kan give problemer. For skimmelsporer kan kimal over 3.000 CFU/m<sup>3</sup> give helbredsproblemer. For bakterier indikerer kimal over 5.000 CFU/m<sup>3</sup>, at der er for ringe ventilation eller for dårligt rengøringsniveau, men udgør ikke nødvendigvis et helbredsproblem.

Skimmelsvampene arts- eller slægtsbestemmes for at konstatere om der forefindes allergifremkaldende (A) eller giftproducerende (T) arter. Når en art betegnes som dominerende, er det enten fordi den udviser højt kimal (>3.000 CFU/m<sup>3</sup>), eller fordi mere en 80 % af koloniene tilhører denne art (ved kimal >2.000 CFU/m<sup>3</sup>).

Gær og bakterier artsbestemmes ikke, dog bliver gruppen af Aktinobakterier (= ”Strålesvampe”) angivet separat, hvis de forefindes.

### Luftanalyse med Mycometer<sup>®</sup>-air metoden

Mycometer<sup>®</sup>-air er en metode, som er udviklet specifikt til at kvantificere skimmelsvampe i luft inden døre. Den kan dog ikke bruges til at artsbestemme skimmelsvampe. Metoden kan anvendes til påvisning af forhøjet skimmelsvampniveau i indeluften i en forundersøgelingsfase, samt til kontrol af rengøringsniveau efter skimmelsanering.

Prøverne udtages ved at suge 300 liter luft igennem et filter, som er monteret på et stativ 1,5 meter over gulvet. Prøvetagningstiden er 15-20 minutter. Der udtages en **aggressiv luftprøve**, hvor der før luftmålingen blæses med en løvblæser på alle overflader i rummet fra gulv til loft. Efter 2 minutter gennemføres luftmålingen i rummet. Den aggressive prøve er et mål for den maksimale påvirkning med skimmelsvampe, der kan forekomme i rummet.





Filtret hjemtages til analyse i laboratoriet. Her måler man aktiviteten af et svampespecifikt enzym,  $\beta$ -N-acetylhexosaminidase, som er proportionalt med mængden af svamp og dermed et mål for biomassen af skimmelsvampepartikler i luften, dvs. både sporer og hyfestykker.

Prøveresultatet angives som en talværdi. Denne skal sammenholdes med de følgende tre kategorier som Mycometer<sup>®</sup>-air er inddelt i:

#### **Aggressiv prøvetagning:**

**Kategori A: Mycometer-tal  $\leq 900$ .** Lavt indhold af skimmelsvamp i luften. Findes i normale bygninger med normalt rengøringsniveau. Der kan dog være skjult skimmelvækst i konstruktionerne.

**Kategori B:  $900 < \text{Mycometer-tal} \leq 1700$ .** Medium indhold af skimmelsvamp i luften. Højere niveau af skimmelsvamp end i normale bygninger. Der kan være ophobning af sporer i støv, pga. dårlig rengøringsstandard. Der bør undersøges for skjult skimmelvækst.

**Kategori C: Mycometer-tal  $>1700$ .** Højt indhold af skimmelsvamp i luften. Dette skyldes normalt, at der er vækst af skimmelsvampe i rummet enten på bygningsdele eller på pottplanter, brænde, rådne frugter m.m. Det kan dog også skyldes, at der er en meget dårlig rengøringsstandard med en stor ophobning af skimmelsvampesporer og hyfer i støv, der fx ved aktivitet kan hvirvles op i luften.

Grænsen mellem kategorierne er forskellig imellem de to prøvetagningsmetoder, men definitionerne af kategorierne er de samme.

**Bilag: 8.2. Birkedalsvej 6 rapport 2**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 85022/15

# Mikrobiologisk undersøgelse

•

23243-2

•

Birkedalsvej 6 + 6A  
3450 Allerød



## HUSSVAMP LABORATORIET ApS

Rådgivende Mikrobiologer & Ingeniører

Sekretariat • Laboratorium • Tegnestue

Topstykket 18 • DK-3460 Birkerød

Telefon 4566 2662 • Telefax 4566 3854

info@hussvamp.dk • www.hussvamp.dk

/// Medlem af Foreningen af Rådgivende Ingeniører F.R.I.



# HUSSVAMP LABORATORIET ApS

Rådgivning vedr. svamp, skimmel & insekter i bygninger

Rådgivende Mikrobiologer & Ingeniører

// Medlem af Foreningen af Rådgivende Ingeniører F.R.I.

---

Topstykket 18 · DK-3460 Birkerød  
Telefon 4566 2662 · info@hussvamp.dk · www.hussvamp.dk

---

Sagsnr. 23243-2  
Dato 29.09.2015  
AHS/hc

Allerød Kommune - Afd. Plan og Byg  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød

Att.: Anne Jørgensen

## **Supplerende mikrobiologisk undersøgelse - Birkedalsvej 6, 3450 Allerød**

Efter aftale har vi den 17. september 2015 genbesigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb.

Ved besigtigelsen var ejeren af ejendommen og to repræsentanter fra Allerød kommune til stede.

Undersøgelsen koncentrerede sig om tidligere undersøgt børneværelse, samt entre, sove- og badeværelset.

## **Undersøgelsesmetoder**

Vi har brugt følgende undersøgelsesmetoder:

- Åbning af konstruktioner
- Fugtighedsmåling
- Luftanalyse med RCS Air Sampler
- Overfladeanalyse med kontaktskåle (skimmel)
- Luftanalyse med Mycometer<sup>®</sup>-air metoden

For detaljer vedr. undersøgelsesmetoder henvises til vedlagte bilag.

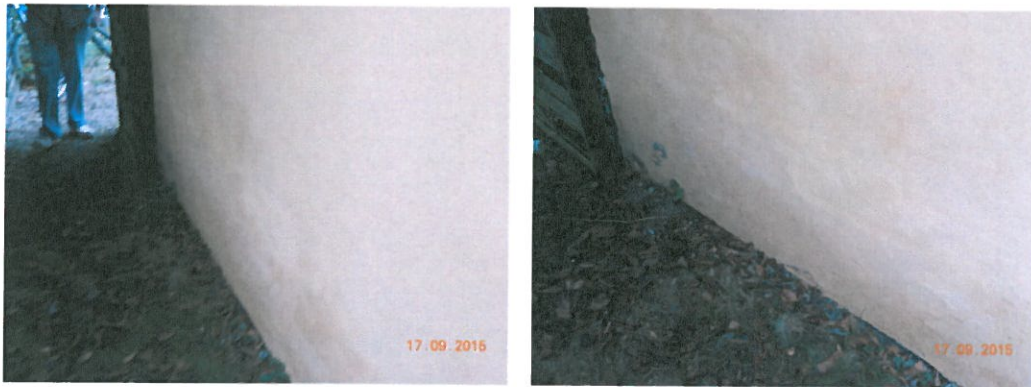




## Undersøgelse

Før besigtigelsen har vi fået oplyst, at ejeren har fjernet gulvtæppet i børneværelset og lagt et nyt gulv. Der er ikke gjort andre tiltag.

Ved den visuelle besigtigelse uden for huset har vi på hjørnet af ejendommen, som vender mod entreen ved indgangen, observeret en farveforskel på facaden.



På udvendig side kunne vi i hjørnet registrere forhøjet fugt i området, hvor der er farveforskel på facaden.

Vi har efterfølgende boret et hul i gipsvæggen på indvendig side mod hjørnet.



Der var to lag gips med dampspærre i mellem gipspladerne og isolering mellem gips og murværk.

Fugtniveauet i murværket er aflæst til mellem 113-118 digitale enheder. Dvs. et forhøjet fugtniveau.

Vi har udtaget en overfladeprøve på murværket.

Vi har fået oplyst, at i badeværelset har der tidligere været en mindre vandskade i et badeværelsesskab med indbygget håndvask.



Man har skåret et hul i bunden af skabet og udtørret konstruktionerne ifølge ejeren.

Ved besigtigelsen kunne vi se den åbning, der er lavet i bunden af skabet. Der var svage, mørke misfarvninger på kanten af den udskåret trælem.



Der kunne ikke registreres forhøjet fugt i konstruktionerne i badværelset eller i skabet.

Vi har udtaget en overfladprøve på undersiden af skabet. I børneværelset og soveværelset har vi udtaget nye luftprøver for at kontrollere rumluften for evt. forhøjet værdier.



**Prøve 0A** er en luftprøve udtaget med en air sampler udendørs som referencemåling. Prøvetid 1 min.

**Prøve 1A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i soveværelse. Prøvetid 1 min.

**Prøve 1M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i soveværelse.

**Prøve 2A** er en luftprøve udtaget med en air sampler i børneværelse. Prøvetid 1 min.





**Prøve 2M** er en Mycometer-air luftprøve udtaget i børneværelse.

**Prøve 3** er et aftryk udtaget med en kontaktskål på murværk bag forsatsvæg i entre.

**Prøve 4** er et aftryk udtaget med en kontaktskål på underside af skab i badeværelse.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser.

### Prøveresultat

Luftanalyse med Air-Samplers				
Prøve/ Prøvested	Type	Kolonier pr. strimmel	Kimtal (CFU/m <sup>3</sup> )	Arter Artsdominans
P.0A Udendørs reference	Skimmel Gær + Bakterier	34 30	850 750	<i>Alternaria alternata</i> (A) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier
P.1A Sovevæ- relse	Skimmel Gær + Bakterier	6 570	150 14.250	<i>Penicillium aurantiogriseum</i> (T) <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier, dominerer
P.2A Børnevæ- relse	Skimmel Gær + Bakterier	3 1.445	75 36.125	<i>Mycelia sterilia</i> Bakterier, dominerer

Prøvetid = 1 minut for begge/alle prøver.

Mycometer <sup>®</sup> Air-testen – Aggressiv					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1M	Soveværelse	3.963			X
P.2M	Børneværelse	1.490		X	

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	Type	Kolonier pr. skål	Kimbe- lastning	Arter Artsdominans
P.3 Murværk	Skimmel Gær + Bakterier	>50 >200	Høj Høj	<i>Penicillium chrysogenum</i> (T), dominerer <i>Mycelia sterilia</i> Bakterier, dominerer
P.4 Skab	Skimmel Gær + Bakterier	>500 0	Høj Ingen	<i>Penicillium chrysogenum</i> (T), dominerer

Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm<sup>2</sup>.



## Diskussion

### Overfladeanalyse

Overfladeprøverne P.3 og P.4 viste begge høj kimbeklastning, som næsten udelukkende bestod af skimmelsporer.

Overfladeprøve P.3 viste også høj kimbeklastning af bakterier.

Ved **høj kimbeklastning af skimmel** vil der være så mange sporer i luften, at det kan give helbredsproblemer for personer, der opholder sig i rummet igennem længere tid. Det gælder især, hvis der er tale om små rum og hvis store flader (flere kvadratmeter) er inficeret. Det er specielt symptomer på indeklimasyge som gør sig gældende, og giver sig udslag i irriterede slimhinder, hoste, snue, kløe, muskel- og ledsmerter m.m.

Ved længere tids ophold i rum med høj kimbeklastning af skimmel kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe.

**Høj kimbeklastning af bakterier** indikerer høj fugtighed i konstruktionen, men udgør normalt ikke noget helbredsproblem, idet de lever i vandigt miljø og har svært ved at blive luftbårne. Der kan dog forekomme lugtgener og visse bakterier kan frigive giftstoffer (endotoksiner) når de dør, fx ved udtørring af konstruktionen.

### **Artsbestemmelse:**

Der forekommer én art, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T) i begge af prøverne. Det drejer sig om *Penicillium chrysogenum* som dominerer i prøverne P.3 og P.4, dvs. at den formentlig gror på prøvestederne.

Når en art er dominerende i en prøve, og der eventuelt kun er få andre arter til stede, tyder det på at den gror på stedet.

I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

### Luftanalyse

Udendørsluftprøven P.0 viste lave, men normale værdier for årstiden, og vil derfor blive brugt som sammenligningsgrundlag med visse forbehold. Selvom der ikke er fastlagt nogen grænseværdier, siger vores erfaring, at det kan give helbredsproblemer, hvis kimtallet overstiger 3.000 CFU/m<sup>3</sup> for skimmel. Kimtallet over 5.000 CFU/m<sup>3</sup> for bakterier indikerer for ringe udluftning eller rengøring i rummet.

I luftprøverne P.1A og P.2A var der meget høje bakterietal.



**Høje kimental af bakterier** i luft udgør normalt ikke noget helbredsproblem, men viser at ventilationen af rummet er utilstrækkelig og eventuelt at rengøringsniveauet er for ringe. Bakterier i luft stammer normalt fra mennesker (hudskæl, udåndingsluft) og ikke fra konstruktionerne. Det ses især i rum hvor mange mennesker er samlet, især i børneinstitutioner og skoler. I tilfælde af meget fugtige konstruktioner, fx efter oversvømmelse, kan der dog også være høje bakterietal i luften.

### Mycometer-air<sup>®</sup>-testen

**Luftprøve P.1M**, som er udtaget i soveværelse, viste et Mycometer-tal i kategori C, dvs. et højt indhold af skimmelpartikler i luften.

**Luftprøve P.2M**, som er udtaget i børneværelse, viste et Mycometer-tal i kategori B, dvs. et middel indhold af skimmelpartikler i luften.

### Konklusion

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.3 og P.4 er udtaget, er kimbeklastningen af skimmelsporer høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne.

Årsagen til skimmelvæksten i badeværelset skyldes en ældre vandskade, som formentlig kun har skadet badeværelsesskabet. Man skal som minimum have afrenset skabet på undersiden og i bunden, og evt. underliggende badeværelsesgulv.

I entreen har vi også fundet skimmelvækst bag ved den lukket forsatsvæg. Årsagen til skimmelvæksten skyldes formentlig, det forhøjet fugt som er registreret i hjørnet af facaden. Vi har ved besigtigelsen ikke haft mulighed for, at opspore fugtkilden.

Luftprøverne P.1M og P.2M viste middel til massiv forekomst af skimmelrelateret partikler i rumluften. Årsagen til de forhøjet skimmelværdier i rumluften i børne- og soveværelset er ikke endeligt klarlagt. Det kan ikke udelukkes, at der sker en påvirkning fra de inficeret områder i badeværelset og entre.

Kilden til de forhøjede værdier er ikke endeligt opsporet ved besigtigelsen. Vi anbefaler, at der foretages yderligere prøvetagning ved oplukning af konstruktionen for at finde kilden til det forhøjet skimmel i værelserne.



Vi står gerne til disposition med yderligere rådgivning.

Med venlig hilsen  
HUSSVAMP LABORATORIET

Abdel Hak Sadouk  
Bygningskonstruktør  
*Helle Getaujre*

Vedlagt:

1 rapport m. bilag  
Skimmel & indeklima (sendt pr. mail)  
Faktura

Rapport og faktura er sendt pr. e-mail til [ahjo@alleroed.dk](mailto:ahjo@alleroed.dk)



## Bilag vedr. undersøgelsesmetoder

### Åbning af konstruktioner

Der er åbnet i gipsforsatsvæggen i entreen, hvorved der er udtaget overfladeprøver for undersøge for skimmelvækst.

### Fugtighedsmåling

Træfugtighed måles med den elektroniske fugtighedsmåler Gann Blueline Hydromette compact, for intervallet 0-28 %.

Træfugtigheder over 14 % kan give anledning til skimmelvækst, mens man for trænedbrydende svampe skal over 20 %.

Fugtindholdet i murværk og andre bygningsmaterialer kan man få en indikation af, ved at anvende den elektroniske fugtindikator Gann Hydromette HB 30.

Måleskalaen for fugtmålerne af fabrikatet Gann er angivet i digitale enheder "Digits".

<b>Fugtmålingsværdier (vejledende)</b>						
<b>Materiale</b>	<b>Meget tørt</b>	<b>Normalt tørt</b>	<b>Halv tørt</b>	<b>Fugtigt</b>	<b>Meget fugtighed</b>	<b>Vådt</b>
<b>Murværk</b>	<b>30-40</b>	<b>40-60</b>	<b>60-70</b>	<b>70-120</b>	<b>120-140</b>	<b>&gt;140</b>
<b>Beton</b>	<b>30-50</b>	<b>50-70</b>	<b>70-90</b>	<b>90-120</b>	<b>120-140</b>	<b>&gt;140</b>

Ved måling i betondæk har vi anvendt Gann Blueline Hydromette compact TF.

Fugtindholdet i underlaget skal være i ligevægt med den for årstiden normale relative fugtighed, dvs. porefugtindholdet skal være under 65 % RF i beton- og letbetondæk.

### Luftanalyse med RCS Air Sampler

Kimtallet, dvs. antallet af kolonidannede enheder pr. m<sup>3</sup> luft (CFU = colony forming units) måles ved hjælp af en RCS Air Sampler.

Der benyttes strimler med Total Count agar (TC), som fremmer alle typer kim, såvel bakterier som skimmel, gær og andre svampe.

Efter 3-4 dages dyrkning optælles og artsbestemmes de fremvoksede skimmel, gær og bakteriekolonier. Antallet af kolonier kan omregnes direkte til et kimtal (CFU/m<sup>3</sup>), som angiver koncentrationen af skimmelsporer og bakterier i luften. Der angives værdier dels for skimmelsvampe, dels for gær og bakterier. De to sidstnævnte grupper kan ikke kendes fra hinanden på koloniernes udseende, men kun under mikroskopet (se artsbestemmelserne).



Kimtallet sammenlignes med målinger foretaget udendørs. Disse målinger kan bruges som retningslinje for det maksimalt accepterede kimtal indendørs.

Igennem året sker der en variation i kimtallet udendørs, således at der er et eller flere maksima i juli-august, mens det er meget lavt om vinteren.

Når udendørsniveauet er lavt, anvender vi i stedet nogle grænseværdier, som vi erfaringsmæssigt og fra litteraturangivelser ved kan give problemer. For skimmelsporer kan kimtal over 3.000 CFU/m<sup>3</sup> give helbredsproblemer. For bakterier indikerer kimtal over 5.000 CFU/m<sup>3</sup>, at der er for ringe ventilation eller for dårligt rengøringsniveau, men udgør ikke nødvendigvis et helbredsproblem.

Skimmelsvampene arts- eller slægtsbestemmes for at konstatere om der forefindes allergifremkaldende (A) eller giftproducerende (T) arter. Når en art betegnes som dominerende, er det enten fordi den udviser højt kimtal (>3.000 CFU/m<sup>3</sup>), eller fordi mere en 80 % af koloniene tilhører denne art (ved kimtal >2.000 CFU/m<sup>3</sup>).

Gær og bakterier artsbestemmes ikke, dog bliver gruppen af Aktinobakterier (= ”Strålesvampe”) angivet separat, hvis de forefindes.

#### Overfladeanalyse med kontaktskåle (skimmel)

Prøver udtages med kontaktskåle med maltekstrakt agar (MEA) ved at presse agarfladen mod den bygningsdel, som ønskes undersøgt. Agarskålen dyrkes 3-4 dage ved 28° C og de fremvoksede kolonier tælles.

Resultatet angives efter en firedelt skala med værdierne: ingen, lav, middel og høj kimbeklastning. Der angives værdier dels for skimmelsvampe, dels for gær og bakterier. De to sidstnævnte grupper kan ikke kendes fra hinanden på koloniernes udseende, men kun under mikroskopet (se artsbestemmelserne).

Betegnelse	Antal kolonier per skål	Indikationer
ingen	0	Ingen skimmelvækst
lav	1-10	Ingen skimmelvækst, enkelte aflejrede sporer i støv, normalt baggrunds niveau
middel	11-50	Ringe skimmelvækst, over normalt niveau eller sporeophobning i støv
høj	>50	Moderat til massiv skimmelvækst

Kontaktskålen har et overfladeareal på 25 cm<sup>2</sup>.

Kimbeklastningen giver et relativt mål for mængden af kim, som findes i luften omkring prøvestedet, og viser direkte koncentrationen af levende kolonidannende enheder på den undersøgte overflade.

Skimmelsvampene arts- eller slægtsbestemmes for at konstatere, om der forefindes allergifremkaldende (A) eller giftproducerende (T) arter.





Når en art betegnes som dominerende, er det enten fordi den udviser høj kimbelastning (>50 kolonier), eller fordi mere en 80 % af kolonierne tilhører denne art (både ved middel og høj kimbelastning).

Bakterier artsbestemmes ikke, dog bliver gruppen af Aktinobakterier (= "Strålesvampe") angivet separat, hvis de forefindes.

### Luftanalyse med Mycometer<sup>®</sup>-air metoden

Mycometer<sup>®</sup>-air er en metode, som er udviklet specifikt til at kvantificere skimmelsvampe i luft inden døre. Den kan dog ikke bruges til at artsbestemme skimmelsvampe. Metoden kan anvendes til påvisning af forhøjet skimmelsvampniveau i indeluften i en forundersøgelingsfase, samt til kontrol af rengøringsniveau efter skimmelsanering.

Prøverne udtages ved at suge 300 liter luft igennem et filter, som er monteret på et stativ 1,5 meter over gulvet. Prøvetagningstiden er 15-20 minutter. Der udtages en **aggressiv luftprøve**, hvor der før luftmålingen blæses med en løvblæser på alle overflader i rummet fra gulv til loft. Efter 2 minutter gennemføres luftmålingen i rummet. Den aggressive prøve er et mål for den maksimale påvirkning med skimmelsvampe, der kan forekomme i rummet.

Filtret hjemtages til analyse i laboratoriet. Her måler man aktiviteten af et svampespecifikt enzym,  $\beta$ -N-acetylhexosaminidase, som er proportionalt med mængden af svamp og dermed et mål for biomassen af skimmelsvampespartikler i luften, dvs. både sporer og hyfestykker.

Prøveresultatet angives som en talværdi. Denne skal sammenholdes med de følgende tre kategorier som Mycometer<sup>®</sup>-air er inddelt i:

#### **Aggressiv prøvetagning:**

**Kategori A: Mycometer-tal  $\leq 900$ .** Lavt indhold af skimmelsvamp i luften. Findes i normale bygninger med normalt rengøringsniveau. Der kan dog være skjult skimmelvækst i konstruktionerne.

**Kategori B:  $900 < \text{Mycometer-tal} \leq 1700$ .** Medium indhold af skimmelsvamp i luften. Højere niveau af skimmelsvamp end i normale bygninger. Der kan være ophobning af sporer i støv, pga. dårlig rengøringsstandard. Der bør undersøges for skjult skimmelvækst.

**Kategori C: Mycometer-tal  $>1700$ .** Højt indhold af skimmelsvamp i luften. Dette skyldes normalt, at der er vækst af skimmelsvampe i rummet enten på bygningsdele eller på pottplanter, brænde, rådne frugter m.m. Det kan dog også skyldes, at der er en meget dårlig rengøringsstandard med en stor ophobning af skimmelsvampesporer og hyfer i støv, der fx ved aktivitet kan hvirvles op i luften.

Grænsen mellem kategorierne er forskellig imellem de to prøvetagningsmetoder, men definitionerne af kategorierne er de samme.

**Bilag: 9.1. Notat fra Forsyningen**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 82409/15



## Notat

15. juni 2015

---

Vedrørende Mulighed for medfinansiering af klimatilpasningsprojekter

Projektholder Charlotte Frandsen og Ole Papsø

### **Problemstilling**

Forsyningen har behov for reducere belastningen af det fælleskloakerede spildevandssystem og kommunen har behov for at håndtere skybrudssituationer flere steder i kommunen. Da traditionelle løsninger ofte er meget bekostelige, har forsyningen undersøgt nogle muligheder for alternative løsninger med en kombination af LAR (Lokal Afledning af Regnvand), frakobling af vejvand og håndtering af regnvand på terræn. Når vejvandet frakobles og i stedet nedsives på stedet kan vejens volumen udnyttes til skybrudshåndtering på overfladen.

Fællesbassinerne i oplandet ved fuglekvarteret er åbne bassiner, og såvel kommunens spildevandsplan samt Forsyningen har et ønske om at undgå åbne bassiner for fællesvand (regn- og spildevand).

### **Anlægsprojekt**

Forsyningen har på baggrund af kommende klimatilpasningsplan fra Allerød Kommune og egne erfaringer i første omgang udpeget 2 områder, hvor der med fordel kan etableres et samarbejde omkring klimatilpasning og aflastning af spildevandssystemet med inddragelse af nedsivning af tag- og overfladevand som alternativ til traditionelle løsninger. Forsyningen kan finansiere anlægsprojekterne på forskellige vilkår:

- Anlægsprojekter finansieret på almindelige vilkår kræver, at Forsyningen ejer de matrikler anlægget skal placeres på.
- Forsyningen kan medfinansiere private eller kommunale klimatilpasningsprojekter, hvis projektet efter Forsyningssekretariatet mening overholder nogle specifikke krav, blandt andet skal det alternative projekt være billigere end den traditionelle løsning på håndtering af tag- og overfladevand.

I Allerød Kommune kan medfinansieringsprojekter være relevante på 2 kendte lokaliteter, ved Gl. Lyngevej og i fuglekvarteret.

### **Principper for medfinansiering af klimatilpasningsprojekter**

Projekterne skal gennemføres i henhold til bekendtgørelse nr. 1431 af 16. december 2014 og lov nr. 61 af 29. januar 2013. Kommunen skal være projektejer, men kan købe projektering og projektledelse hos anden entreprenør. Aftalen mellem kommunen (projektejeren) og forsyningsselskabet skal indgås inden projektet igangsættes.

Betalingen for et medfinansieringsprojekt kan fordeles med 100% til forsyningen og 0% til kommunen, såfremt aftalen indgås og godkendes af Forsyningssekretariatet inden udgangen af 2015. Indgås aftalen om medfinansiering i 2016, kan forsyningen højst bidrage med 75%. Kommunen skal lægge ud for anlægget frem til færdiggørelsen, hvorefter forsyningen så afdrager til kommunen over en periode på 10-25 år. Hvis kommunen har optaget lån jf. §13 i BEK nr. 1431 til finansiering af medfinansieringsprojektet skal betalingen fra forsyningsselskabet følge afdragsperioden, dog ikke under 10 år.

### **Principper for udførelse som normalt anlægsprojekt**

Forsyningen kan udføre normale anlægsprojekter i arealer som Forsyningen ejer rent matrikulært. Forsyningssekretariatet godkender projekterne til prisloftet som generelle anlægsprojekter. De projekter

som tænkes iværksat på Gl. Lyngvej og i det nordlige af fuglekvarteret involverer en del af vejen/fortovet. Vejarealet skal i så fald nedlægges, udmatrikuleres og overdrages til forsyningen. Almindeligvis har de tilstødende grundejere forsteret til nedlagte vejarealer op til deres ejendom, hvorfor løsningen ikke anses for relevant.

### **Projekt vejbede på Gl Lyngvej og i fugle-kvarteret**

På baggrund af kommunens udkast til klimatilpasningsplan og kapaciteten af den eksisterende ledning i Gl Lyngvej og fuglekvarteret har forsyningen vurderet, at en løsning med vejbede vil være billigere end den traditionelle løsning på fællesledninger og dermed kunne opfylde kravene til medfinansiering. I et vejbed sker der en rensning gennem filtermuld og en opmagasinering og nedsivning i faskiner. Vejbede opfylder krav i Allerød Kommunes nedsivningsparadigme, ved saltning af vejen i vinterperioden skal vejvandet forhindres i at komme i vejbedet, dette opnås ved en spærre i vejbedet i form af en "plade" for indløbet.

Det er muligt ved frivillighed at borgerne vælger at nedsive tagvand på egen ejendom, Forsyningen kan så udbetale op til 15.596,50 kr. inkl. moms i 2015-tal i perioden indtil 7. oktober 2015, hvorefter Allerød Spildevands bestyrelse tager stilling til muligheden for ordningen kører videre.

### **Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 inkl. tillæg**

Allerød Kommunes Spildevandsplan inkl. tillæg forskriver, at der skal ledes mindst muligt tag- og vejvand til rensaneanlæggene. Løsningerne med etablering af vejbede og en eventuel frivillig frakobling for regnvand på de enkelte ejendomme opfylder kravene/anbefalingerne i spildevandsplanen.

Vandplanen stiller krav/ønsker til overløb til recipienter for så vidt angår hastigheden, sekund- og stofbelastning af aflastningen, disse søges også opfyldt via den mulige etablering af vejbede mm.

### **Lovkrav mm.**

Forsyningen må ikke udføre anlæg på overfladen, uden at eje matriklen/matriklerne såfremt udgiften skal anføres som et anlægsprojekt i prisloftet. Vejen er generelt ikke interesseret i at andre ejer en del af vejarealet og dermed har ansvaret for denne.

Græsslåning af et vejbed aftales normalt mellem kommunes Park og Vej og forsyningen, ved at forsyningen betaler for græsslåning til P&V et aftalt antal gange om året.

Filtermulden i vejbedene skal skiftes således at gennemstrømningsevnen er i henhold til krav om rensning, erfaringsmæssigt er det hvert 10. - 20. år. Udskiftningen er Forsyningens ansvar også økonomisk.

**Bilag: 11.1. Foto Blomstermarken**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 84321/15





**Bilag: 11.2. Foto Bygvænget**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 84319/15





**Bilag: 12.1. Bilag 1: Anlægsregnskab for reovering af vejbelysning.pdf**

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

**Mødedato:** 10. november 2015 - Kl. 7:30

**Adgang:** Åben

**Bilagsnr:** 78107/15



## REGNSKAB FOR ANLÆGSBEVILLING

Teknik og Drift

Indstiller nedenstående regnskab til godkendelse

ANLÆGSARBEJDE				
Renovering af vejbelysning				
HOVEDKONTO	HOVEDFUNKTION	FUNKTION	STED NR:	FAGUDVALG:
02	28	22	7133	Teknik- og Planudvalget

MEDDELTE ANLÆGSBEVILLINGER		BELØB	
NUMMER:	DATO:	UDGIFT	INDTÆGT
7133	BY 200514	2.400.000	
SAMLET ANLÆGSBEVILLING:		2.400.000	

AFHOLDTE UDGIFTER / INDTÆGTER	BELØB	
REGNSKABSÅR:	UDGIFT	INDTÆGT
2014	1.129.600,00	
2015	1.263.600,00	
SAMLET ANLÆGSUDGIFT/INDTÆGT:	2.393.200,00	
MERUDGIFT / MINDREINDTÆGT:		
MINDREUDGIFT / MERINDTÆGT:	6.800,00	
AFVIGELSE I PROCENT:	0,3	

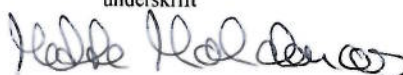
Allerød den 8/10-15

Projektansvarlig godkender, at anlægsarbejdet er afsluttet, og at alle udgifter og indtægter vedrørende anlægsarbejdet indgår i det aflagte regnskab.

  
 Maria Ulrikke Pedersen

underskrift

Økonomi godkender, at de anførte bevilligstal og regnskabstal er i overensstemmelse for økonomisystemets budget- og regnskabstal.

  
 Mette Moldenæs

underskrift

Godkendt i \_\_\_\_\_

den \_\_\_\_\_ punkt \_\_\_\_\_ (vedlagt)