



BUTIK VED KONGEVEJEN 28-32, BLOVSTRØD

Lokalplan 1-142

September 2018



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	4
§ 4 Udstykning	5
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	6
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	6
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	7
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	8
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	9
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	9
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	10
REDEGØRELSE	11
Baggrund for og formål med lokalplanen	11
Lokalplanområdets beliggenhed	11
Eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	13
Forsyning	14
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	16
Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)	16
Allerød Kommuneplan 2017	16
Eksisterende lokalplaner	16
Allerød Spildevandsplan 2013-2016	17
Naturbeskyttelse	17
Jordforurening	17
Vejbyggelinje	17
Kulturhistorie	18
Museumsloven	18
Miljøbeskyttelse (støj)	18
Miljøbeskyttelsesloven (spildevand)	19
MILJØVURDERING	20
KORTBILAG	21
Kortbilag 1. Eksisterende forhold	21
Kortbilag 2. Anvendelse	22
Kortbilag 3. Illustrationsplan	23

*Denne lokalplan
er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød
Kommune i samarbejde
med Planværkstedet*

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.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i 6 uger fra den 5. juni 2018 til den 17. juli 2018.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at udlægge området til butiksformål,
- at sikre vejadgang og parkeringsareal til butikken,
- at muliggøre udvidelse af det eksisterende parkeringsareal og etablering af ny vejadgang til butikken fra Kongevejen,
- at muliggøre adgange fra butiksområdet til kommunens institutioner på nabomatriklerne mod øst og syd.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel 2i og 2m, Blovstrød By, Blovstrød samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens delområde A må kun anvendes til dagligvarebutik samt vejareal og parkeringsareal.

3.2

Lokalplanens delområde B må kun anvendes til parkeringsareal, vejareal, sekundære bygninger, tekniske anlæg og beplantning.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes. De to matrikler 2i og 2m kan sammenlægges.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet/butikken skal ske fra Byagervej og fra Kongevejen, som vist på korbilag 2.

5.2

Der skal anlægges mindst 4 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal med detailhandel. Parkering anlægges med en placering, eksempelvis som angivet på kortbilag 3 (illustrationsplan).

5.3

Der udlægges areal til adgangsveje, vareindlevering og parkering og evt. forsinkelsesbassin, i princippet som vist på kortbilag 3 (illustrationsplan).

5.4

Der skal muliggøres adgang for køretøjer fra lokalplanområdet til et muligt nyt parkeringsareal på Byagervej 4 (matrikel 2t) i princippet som vist på kortbilag 2 og 3 (illustrationsplan) efter nærmere aftale med kommunen.

Der skal muliggøres adgang for gående fra lokalplanområdet til en planlagt ny institution ved Kongevejen (matrikel 2a) i princippet som vist på kortbilag 2 og 3 (illustrationsplan).

5.5

Veje, stier, parkeringspladser og adgangsforhold skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller senere udgaver, herunder etablering af parkeringspladser for handicappede.

5.6

Parkeringspladserne må ikke anvendes til langtidsparkering eller til opbevaring af både, campingvogne eller uindregistrerede køretøjer.

Note til § 5.5

I håndbogen anbefales det at etablere 4 handicappladser, heraf 2 til kassebiler, på parkeringspladser med mere end 40 pladser i alt.

5.7

Der skal anlægges cykelparkering til mindst 20 cykler med cykelstativ.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisning.

6.2

Regn- og spildevand skal afledes i henhold til den gældende spildevandsplan.

6.3

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, facader mv.) og befæstede arealer må ikke udføres i materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som ex. tungmetaller.

6.4

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

6.5

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

Hvis støj fra butiksområdet overstiger de tilladte grænseværdier, skal der etableres støjskærm på lokalplanens område.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelse skal placeres inden for delområde A, som angivet på kortbilag 2.

7.2

Områdets samlede butiksareal må højst være på 1.000 m².

Note til § 6.2 - § 6.4

Allerød Kommune er registreret som et "Område med Særlige Drikkevandsinteresser". Bestemmelserne skal beskytte jord og grundvand mod forurening med miljøfremmede stoffer.

Note til § 6.5

Se Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

Note til § 7.2

Den maksimale butiksstørrelse er fastlagt i kommuneplan 2017 efter reglerne i Planloven fra december 2015.

7.3

Intet punkt af en bebyggelse må have en højde på mere end 8,5 meter over terræn.

7.4

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området under et.

7.5

Bygninger skal placeres med mindst 2,5 meter til skel.

7.6

Der er tinglyst en byggelinje langs Kongevejen, som vist på kortbilag 2. Inden for byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse uden tilladelse fra vejmyndigheden.

7.7

Indkøbsvogne, skure, vareudstillinger, flaske- og affaldscontainere skal placeres indenfor lokalplanens område og må ikke være til gene for de omkringboende eller for afvikling af den gående og kørende trafik inden for området.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Ydervægge skal fremstå i tegl, beton eller træ. Væggene kan pudses og/eller males i dæmpede farver.

8.2

Synlige tagflader skal beklædes med tegl, tagpap eller grønne tage.

8.3

Reflekterende tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Glaspartier, ovenlys og lignende kan dog tillades.

8.4

Tekniske bygningsdele som ventilation, klimaanlæg mv. skal indeholdes i bygningen eller indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Note til § 7.6

Kommunen kan tillade, at der opføres støttemure og støjskærme inden for vejbyggelinjen, hvis der tinglyses en fjernelsesdeklaration.

Note til § 8.2

Grønne tage er tage dækket med beplantning som fx sedum/mos. Grønne tage kan optage og forsinke regnvand

8.5

Facadeskiltning i forbindelse med butikken må kun ske i form af løse bogstaver, symboler og logoer i op til max. 70 cm i højden. Skiltning må kun opsættes mod Kongevejen og/eller Byagervej.

Facadeskilte må være indvendigt belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke virke blændende eller generende for trafikanter og naboer.

8.6

Solenergianlæg må kun placeres på butiksbygningens tag og og anbringes, så de ikke generer naboejendommene.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Overgange i skel til Byagervej og til Kongevejen (matrikel 7000b og 7000c) skal være niveaufrie.

9.2

Terrænet på matrikel 2m må hæves, så der skabes en sammenhængende parkeringsplads omkring butikken. I skel til kommunens institutionsejendomme, matrikel 2a og 2t, kan terrænet hæves til max. kote 52,5 meter.

9.3

Mod matrikel 2a og 2t udlægges areal i en bredde af minimum 1,2 meter til nødvendige støttemure og grønne støjskærme, som vist på kortbilag 2.

9.4

Terrænregulering, støttemure og støjskærme skal etableres inden for lokalplanens område.

9.5

Der udlægges et grønt areal langs Kongevejen, som vist på kortbilag 2. Arealet skal anlægges som et græsband med tæt beplantning af buske eller hæk. Der kan plantes træer med en indbyrdes afstand på ca. 10 meter.

9.6

Inden for oversigtsarealet omkring udkørslen fra Byagervej til Kongevejen, må beplantning af buske og hæk ikke være over 90 cm højt.

Note til § 8.5

Kommunalbestyrelsen kan efter byggelovens § 6 D gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2. Skiltning, lysinstallationer o.lign. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Note til § 9.2

Hvis der under bygge- og jordarbejde konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen orienteres. Se jordforureningslovens § 71.

Note til § 9.3

Med grøn støjskærm mener støjskærm dækket af beplantning.

Note til § 9.5

Det grønne areal til beplantning skal spille sammen med den øvrige beplantning langs med Kongevejen i Blovstrød, så der langs vejen opnås et sammenhængende grønt forløb.

9.7

Befæstede arealer skal fremstå med et helhedspræg i be-lægningen.

9.8

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, op-bevaring og transport af affald.

9.9

Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygnin-ger eller på dertil indrettede tæt hegnede arealer.

9.10

I tilknytning til den nye adgang fra Kongevejen kan der opsættes én skiltepylon i en højde x bredde på højst 3,0 x 1,2 meter. Pylonen må være afdæmpet lysende og må ikke placeres, så den er til hinder for gode oversigtsforhold.

Der må ikke opsættes reklameflag.

9.11

Al belysning i området af veje, parkeringsarealer og ubebyggede arealer må ikke være til gene for naboerne.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1

Nyt parkeringsareal på matrikel 2m må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang fra Kongevejen, anlagt beplant-ning langs Kongevejen, meddelt tilladelse til afledning af spildevand (overfladevand) og etableret de nødvendige støj-dæmpende tiltag i forhold til institutionsområdet og øvrige naboarealer.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1-142 op-hæves den eksisterende lokalplan nr. 110 for den ældre del af Blovstrød (delområde A2) og lokalplan nr. 1-130 for Lille Blovstrød (delområde B1) for de områder, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Note til § 9.9

Pyloner højere end 0,7 meter kræver byggetilladelse.

En placering inden for vejbyggelinjen vist på kortbilag 2 forudsætter en tilladelse fra kommunen.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

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

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

12.2

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

Dispensation kan først meddeles efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at orienteringen er af underordnet betydning for de pågældende (planlovens §§ 19-20).

12.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

12.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 24. maj 2018.
Vedttaget endeligt af Allerød Byråd, den 30. august 2018 og offentligt bekendtgjort den 20. september 2018.

Karsten Längerich
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget igangsatte den 18. april 2017 udarbejdelsen af en ny lokalplanen for Kongevejen 28 og 32. Baggrunden var, at den eksisterende dagligvarebutik (Netto) på Kongevejen 32 ønsker at udvide parkeringsarealet ved at inddrage ejendommen på Kongevejen 28 og nedlægge den eksisterende bolig.

Byrådet besluttede den 27. april 2017, at boligen på Kongevejen 28 kunne nedlægges.

Lokalplanens formål er at udlægge arealet til butiksformål og parkeringsareal, som det er i dag, samt at muliggøre en udvidelse af parkeringsarealet og en ny vejadgang fra Kongevejen til parkeringsarealet.

Området er omfattet af rammeområde BL.C.01 "Dagligvarebutik ved Kongevejen" i Kommuneplan 2017.

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i den vestlige del af Blovstrød ud til Kongevejen. Mod nord grænser området op til Byagervej.

Øst for området ligger en daginstitution. Mod sydøst grænser området op til Blovstrød Skoles areal med boldbane og beplantningsbælte mod Kongevejen. Mod sydvest ligger Kongevejen.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens område omfatter i alt godt 3.700 m².

Her ligger i dag en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads og vareindlevering på Kongevejen 32 med adgang fra Byagervej.

På Kongevejen 28 ligger en bolig opført i 1929 med adgang fra Kongevejen. Boligen vil blive nedrevet.

Note:

Lokalplanafgrænsningen er fastlagt efter kommuneplanramme BL.C.01 – Dagligvarebutik ved Kongevejen.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Blovstrød By ud til Kongevejen. Vest for Kongevejen ligger et erhvervsbyggeri med kontorer og områder med åbne marker. Nord for området ligger et ældre boligområde med villaer.

Øst for lokalplanområdet ligger en ældre daginstitution "Blovstrød Børnehus" (på matrikel 2t). En del af institutionen forventes nedrevet og erstattet af en parkeringsplads til en ny børneinstitution, der opføres på den vestlige del af skolens areal, mellem boldbanen og Kongevejen.

Der skal skabes adgang for gående fra butikkens udvidede parkeringsplads til den nye institution på matrikel 2a.

For køretøjer skal der skabes mulighed for adgang fra butikkens parkeringsareal til den nye institutions parkeringsplads på matrikel 2t efter nærmere aftale med kommunen, da pladens placering ikke er endeligt fastlagt.

Påvirkning af bymiljøet

Den eksisterende dagligvarebutik fungerer som nærbutik for Blovstrød.

Butikken og de omgivende parkeringsarealer har en moderat påvirkning af det nærliggende bymiljø.

Byagervej, der i dag er den eneste vejadgang til butikken, er belastet af trafik til butikken og af lastbiler, der leverer varer.

Med lokalplanen muliggøres en ny vejadgang fra Kongevejen til butikken, hvilket forventes at mindske generne af kørende trafik på Byagervej. Der vil dog fortsat være vareindlevering, hvor det sker i dag.

Infrastruktur

Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til Blovstrød by og Kongevejen gør, at tilgængeligheden til området er god for bilister, cyklister og gående.

Lokalplanområdet ligger ud til Kongevejen, der leder trafik til og gennem Blovstrød fra Hillerød og Birkerød. Der er forbindelse fra Kongevejen ad Sortemosevej og Nymøllevej til

Lillerød og Allerød Station, der ligger ca. 1,2 km fra lokalplanområdet. Der er cykelstier langs Kongevejen. Lokalplanområdet betjenes af bus 385 (Allerød st. - Holte st.) med ca. 500 meter til stoppested på Kongevejen eller ca. 400 meter til Stoppested på Sortemosevej og af Bus 381 (Allerød st. - Rungsted Kyst st.) med ca. 600 meter til stoppested på Sjælsø Allé.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens område kan anvendes til dagligvarebutik og tilhørende parkeringsareal. Lokalplanen opdeler området i to delområder. Delområde A med dagligvarebutik og delområde B med veje, parkeringsareal, støttemure/støjskærme og grønt bælte langs med Kongevejen.

Omfang, placering og udseende af byggeri

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres butiksareal på maksimalt 1.000 m².

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelse skal holdes minimum 2,5 meter fra skel. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilsammen ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 50 % for området under et.

Bebyggelse i området kan opføres med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn.

Reflekterende tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Tekniske anlæg og eventuelle solenergianlæg skal udføres og anbringes, så de ikke generer naboejendommene.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanen muliggør en udvidelse af den eksisterende parkeringsplads og etablering af en ny adgang til parkeringsarealet fra Kongevejen.

Lokalplanen muliggør vejadgang fra butikkens parkeringsareal til en ny kommunal parkeringsplads, der skal anlægges på en del af matrikel 2t ved Byagervej øst for butikken.

Note:

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Byagervej. Der skal fortsat være adgang til lokalplanområdet fra Byagervej.

Foruden en mulig vejadgang mellem de 2 parkeringspladser giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en stiadgang fra butiksområdet til børneinstitutionen.

Veje og parkering skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgaver.

Ubebyggede arealer

Terrænet må reguleres, så det nye parkeringsareal kommer i niveau med den eksisterende parkeringsplads. Koten i skel til naboarealer på matrikel 2a og 2t skal være ca. i kote 52,5.

Der skal sikres niveaufri overgang fra lokalplanens areal til Byagervej og til Kongevejen. Der kan i øvrige naboskel etableres støttemure og grønne støjskærme. Terrænregulering og placering af støttemure og støjskærme skal ske inden for lokalplanens område.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstning gives et helhedspræg med ensartet beplantning langs Kongevejen og ensartede flader og belægning. Arealerne må ikke anvendes til oplag. Oplag af affald og andet materiale skal afskærmes mod omgivelserne.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Blovstrød Vandværk.

Spildevand

Regn- og spildevand skal håndteres og afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger i fælleskloakeret opland under Sjælsmark Renseanlæg.

Af spildevandsplanen fremgår, at regnvand kan ledes til kloaksystemet, men at kommunen kan stille krav om, at der maksimalt må afledes 1 l/s/ha. Hvis det befæstede areal medfører, at der er behov for at aflede en større vandmængde, skal det ske efter lokal forsinkelse på ejendommen.

Note:

Formålet med adgangen til institutionens parkeringsplads er, at både kunder til butikken og brugere af institutionen kan vælge den nærmeste indkørsel afhængigt af, hvor de kommer fra. Det aflaster den vestligste del af Byagervej for unødigt trafik.



Foto: Den eksisterende Nettobutik til venstre og til højre boligen på Kongevejen 28, hvor parkeringsarealet ønskes udvidet.

Varmeforsyning

Der kan anvendes individuelle opvarmningsformer.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et "Område med særlige drikkevandsinteresser".

Det betyder, at der ikke må bruges materialer til bygninger og anlæg - eller til opfyldning / terrænregulering - som indeholder miljøfremmede stoffer, der kan forurene jord og grundvand.

Vej- og parkeringsarealer skal anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, så potentielt forurenede regnvand ikke siver ned i jorden og påvirker grundvandet. Regnvandet skal håndteres efter nærmere aftaler med kommunen (miljømyndigheden).

I forbindelse med relevante aktiviteter, herunder håndtering af regnvand, skal der tages hensyn til den kortlagte forurening på matrikel 2i.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Blovstrød Vandværk og er omfattet af Indsatsplan Allerød Nord.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2017 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2017 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

- Det indre storbyområde ("håndfladen")
- Det ydre storbyområde ("byfingrene")
- De grønne kiler
- Det øvrige hovedstadsområde, som består af både byområder og landområder.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse er i overensstemmelse med fingerplanen.

Allerød Kommuneplan 2017

Området er udpeget som lokalbutik i Kommuneplan 2017.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er sammenfaldende med kommuneplanens rammeområde BL.C.01:

Området må kun anvendes til en enkeltstående dagligvarebutik til lokalområdets forsyning, med et samlet butiksareal på maksimalt 1.000 m² bruttoetageareal.

I kommuneplanens lokalplanrammer må bebyggelsesprocenten højst være 50% for det samlede rammeområde under ét. Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter.

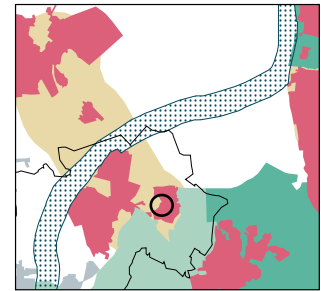
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Eksisterende lokalplaner

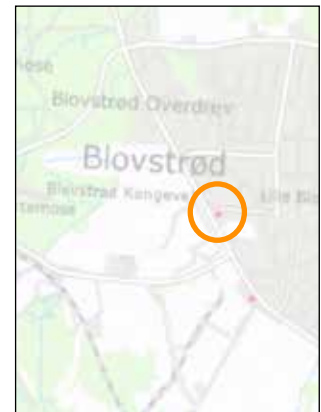
Området er omfattet af to eksisterende lokalplaner.

Kongevejen 32 er omfattet af Lokalplan nr. 1-130 for Lille Blovstrød, delområde B1. Anvendelse: Butiksformål og boliger.

Kongevejen 28 er omfattet af Lokalplan nr. 110 for den ældre del af Blovstrød, delområde A2. Anvendelse: Offentlige formål: Skole, idrætsarealer og svømmehal.



*Fingerplan 2017.
Lokalplanområdet er beliggende i Blovstrød øst for Lillerød bymidte.*



*Kommuneplan 2017.
Lokalplanområdet er udpeget til lokalbutik.*



Rammeområdet BL.C.01. Afgrænsning af rammeområdet er sammenfaldende med lokalplanområdet, hvilket er markeret med violet.

Lokalplan 1-130 og Lokalplan nr. 110 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 1-142, med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne.

Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan 2013-2016. Området er fælleskloakeret. Håndtering og afledning af spildevand og regnvand skal godkendes af kommunen.

Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ingen naturbeskyttelsesinteresser eller blevet observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, der ligger ca. 1,5 km mod sydvest. Lokalplanen vil ikke påvirke det naturbeskyttede område.

Jordforurening

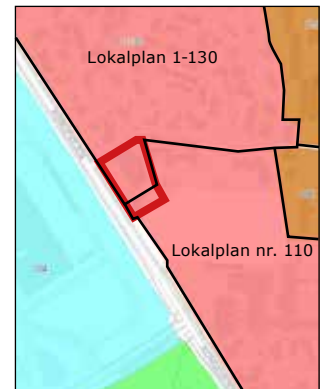
Der er registreret forurenede jord (V2 kortlagt) på matrikel 2i, Kongevejen 32, hvor den eksisterende butik ligger.

Der er ikke registreret kortlagte arealer på matrikel 2m, Kongevejen 28, hvor udvidelsen af parkeringspladsen skal anlægges. Hele lokalplanområdet er dog omfattet af områdeklassificeringen og indgår i det områdeklassificerede delområde BI-1. Jordflytninger bort fra matrikel 2i og 2 m er anmeldningspligtige efter reglerne i jordflytningsbekendtgørelsen.

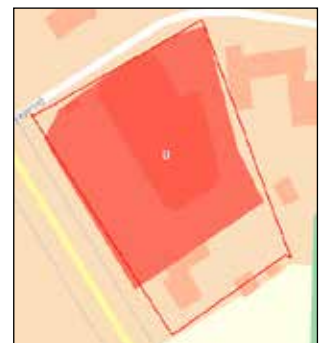
Efter § 50 i Jordforureningsloven skal enhver, der modtager og udlægger jord sikre sig, at jorden ikke har skadelig virkning på natur, miljø og mennesker. Dvs. at jorden ikke er forurenede og kan udlægges uden risiko for jord, grundvand og mennesker

Vejbyggelinje

Frederiksborg Amts Vejdirektorat har i juli 1968 tinglyst en 40 meter bred vejbyggelinje omkring vejmidten på Kongevejen, med ca. 25 meter mod vest og ca. 15 meter mod øst samt hjørneafskæringer - oversigtsarealer - omkring udkørslen fra Byagervej til Kongevejen.



Lokalplanområdet, vist med rød ramme, er omfattet af to eksisterende lokalplaner: Lokalplan 1-130 og Lokalplan nr. 110.



Lokalplanområdet indeholder et areal, vist med rødt, kortlagt på vidensniveau V2, med forurening der overskrider visse jordkvalitetskriterier fastlagt af Miljøstyrelsen.

Der må ikke opføres bygninger inden for vejbyggelinjen. Opsætning af støjskærme og lignende kan tillades af kommunen på betingelse af, at anlægget fjernes for ejers regning, hvis der senere bliver behov for at udvide vejarealet.

Kulturhistorie

De eksisterende lokalplaner: 1-130 for Lille Blovstrød og lokalplan 110 for den ældre del af Blovstrød indeholder bevaringsværdige bygninger, beplantninger mm. Der er ikke registreret bevaringsværdier inden for denne lokalplans område. Der er ingen bevaringsbestemmelser i kommuneplanramme BL.C.01.

Museumsloven

Hvis der under anlægsarbejde i lokalplanområdet forekommer fortidsminder, historiske fund eller lignende skal arbejdet standses og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder, der er beskyttet af Museumslovens kapitel 8. Ved skjulte fortidsminder forstås for eksempel anlægsstrukturer fra bebyggelse, affaldslag eller gravanlæg.

I forbindelse med tilladelser til bebyggelse og anlæg i området skal Allerød Kommune underrette Museum Nordsjælland.

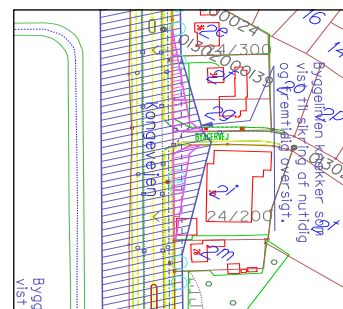
Miljøbeskyttelse (støj)

Området er belastet af støj fra Kongevejen.

Støj fra veje reguleres af "Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007".

I følge vejledningen kan butikserhverv i særlige situationer udlægges ved støjniveauer helt op til 68 dB.

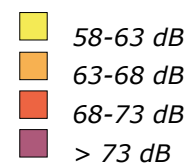
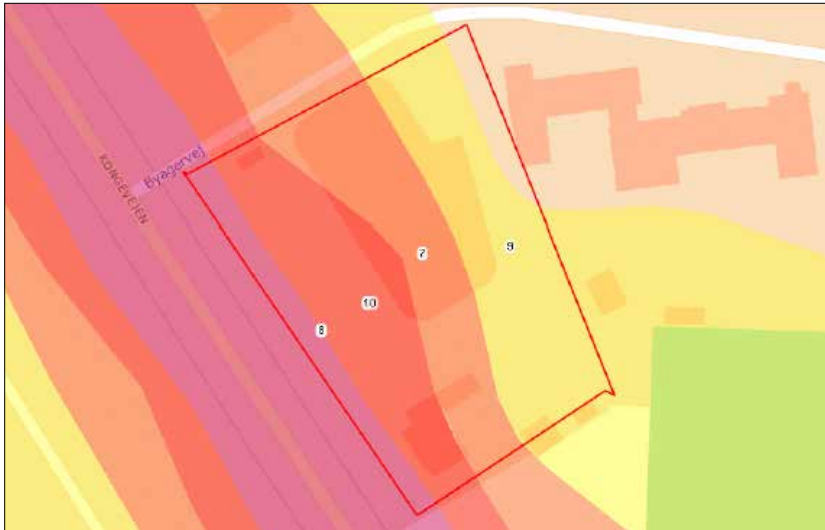
I 2009 blev der foretaget en kortlægning af støj omkring kommunens overordnede vejnet, herunder Kongevejen. På det tidspunkt var fartgrænsen på Kongevejen 60 km/t. I dag er fartgrænsen sat ned til 50 km/t på strækningen, hvilket kan have reduceret trafikstøjen.



Vejbyggelinje omkring Kongevejen, vist med blå, og deklaration om oversigtsareal vist med pink.



Lokalplanområdet indeholder et område, vist med grønt, der er udpeget som del af bevaringsværdig landsby.



Vejtrafikstøj, beregning
2009

Støj fra butiksområdet reguleres af "Ekstern støj fra virksomheder". Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984.

Her er forskellige grænseværdier for, hvilken støjbelastning erhvervsanvendelsen må påføre naboarealerne - afhængigt af deres anvendelse og tidspunktet på dagen / ugen.

Miljøbeskyttelsesloven (spildevand)

Der skal søges om tilladelse til afledning af spildevand, herunder overfladevand, efter miljøbeskyttelsesloven. Det gælder både i forhold til nedsivning og i forhold til tilslutning til kloakken.

MILJØVURDERING

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter 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.

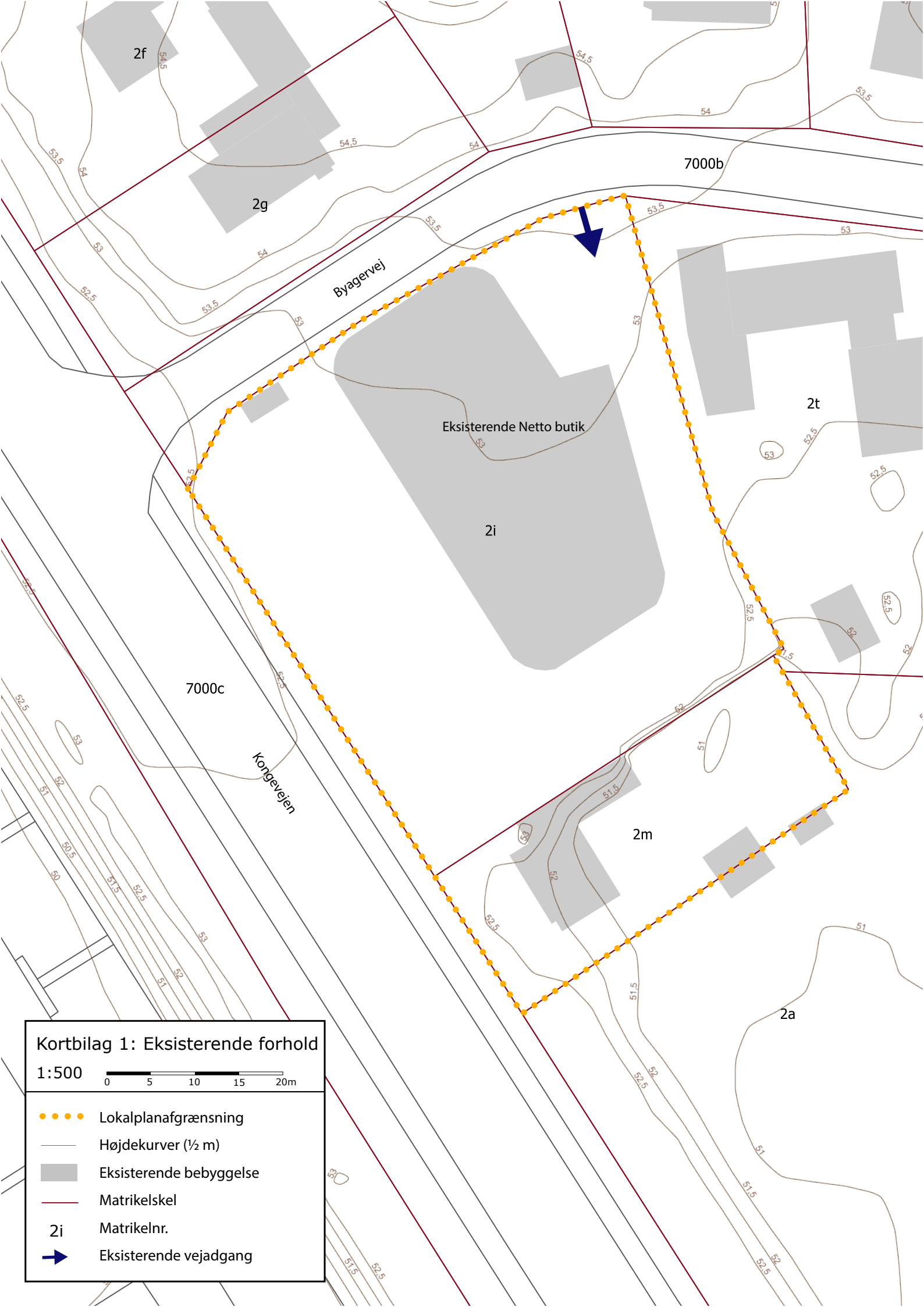
I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der foretaget en screening i henhold til lovens § 10 stk. 2.

På baggrund af miljøscreeningen har Allerød Kommune vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planen.

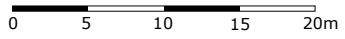
Screeningen blev offentliggjort sammen med forslaget til lokalplan i forbindelse med den offentlige høring.






Henvisning:

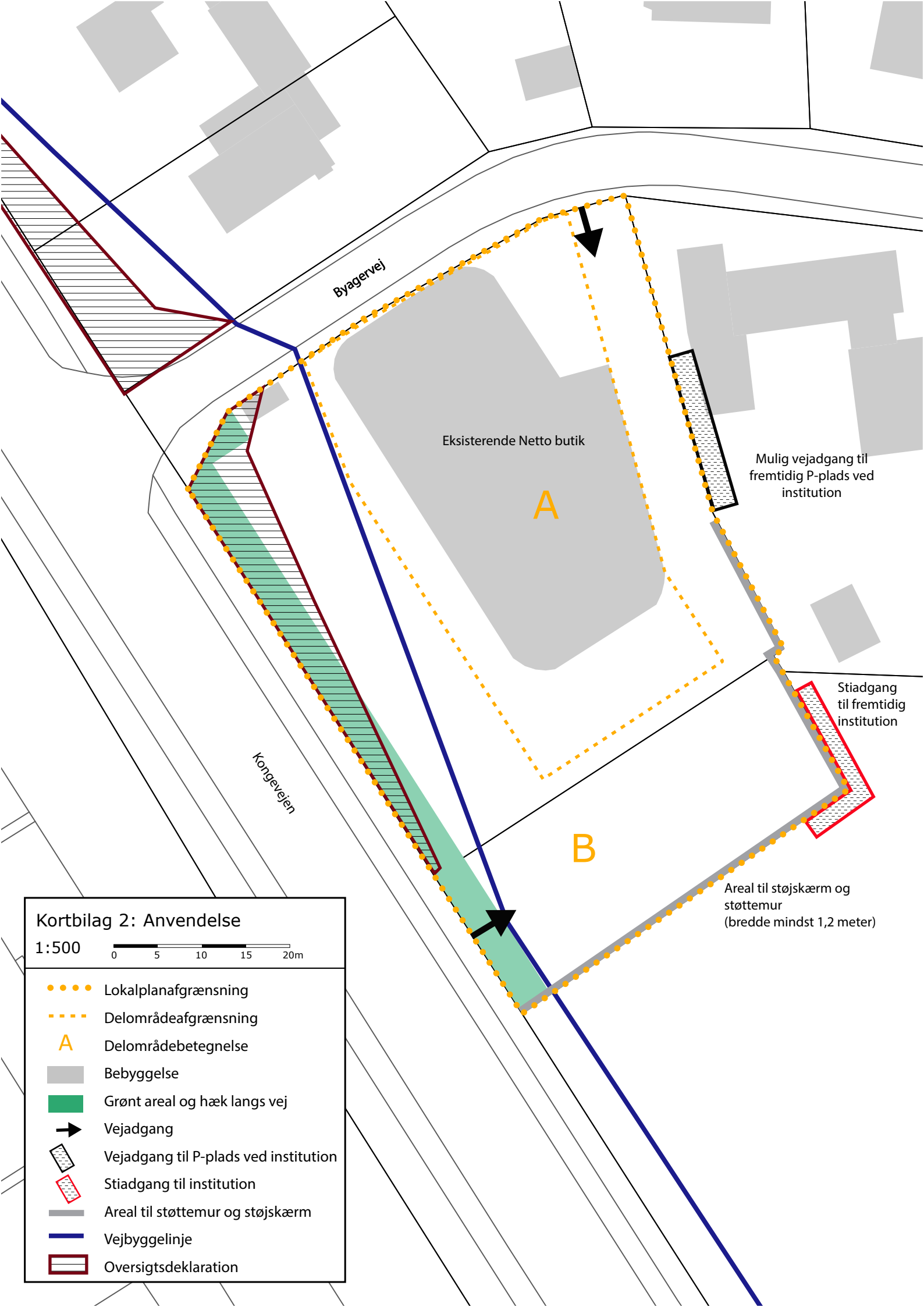
”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)”, LBK nr. 448 af 10/05/2017”



Kortbilag 1: Eksisterende forhold

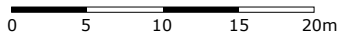
1:500 

-  Lokalplanafgrænsning
-  Højdekurver (½ m)
-  Eksisterende bebyggelse
-  Matrikelskel
- 2i** Matrikelnr.
-  Eksisterende vejadgang



Kortbilag 2: Anvendelse

1:500



- Lokalplanafgrensning
- - - - Delområdeafgrensning
- A Delområdebetegnelse
- Bebyggelse
- Grønt areal og hæk langs vej
- ➔ Vejadgang
- Vejadgang til P-plads ved institution
- Stiadgang til institution
- Areal til støttemur og støjskærm
- Vejbyggelinje
- Oversigtsdeklaration

Byagervej

Kongevejen

Eksisterende Netto butik

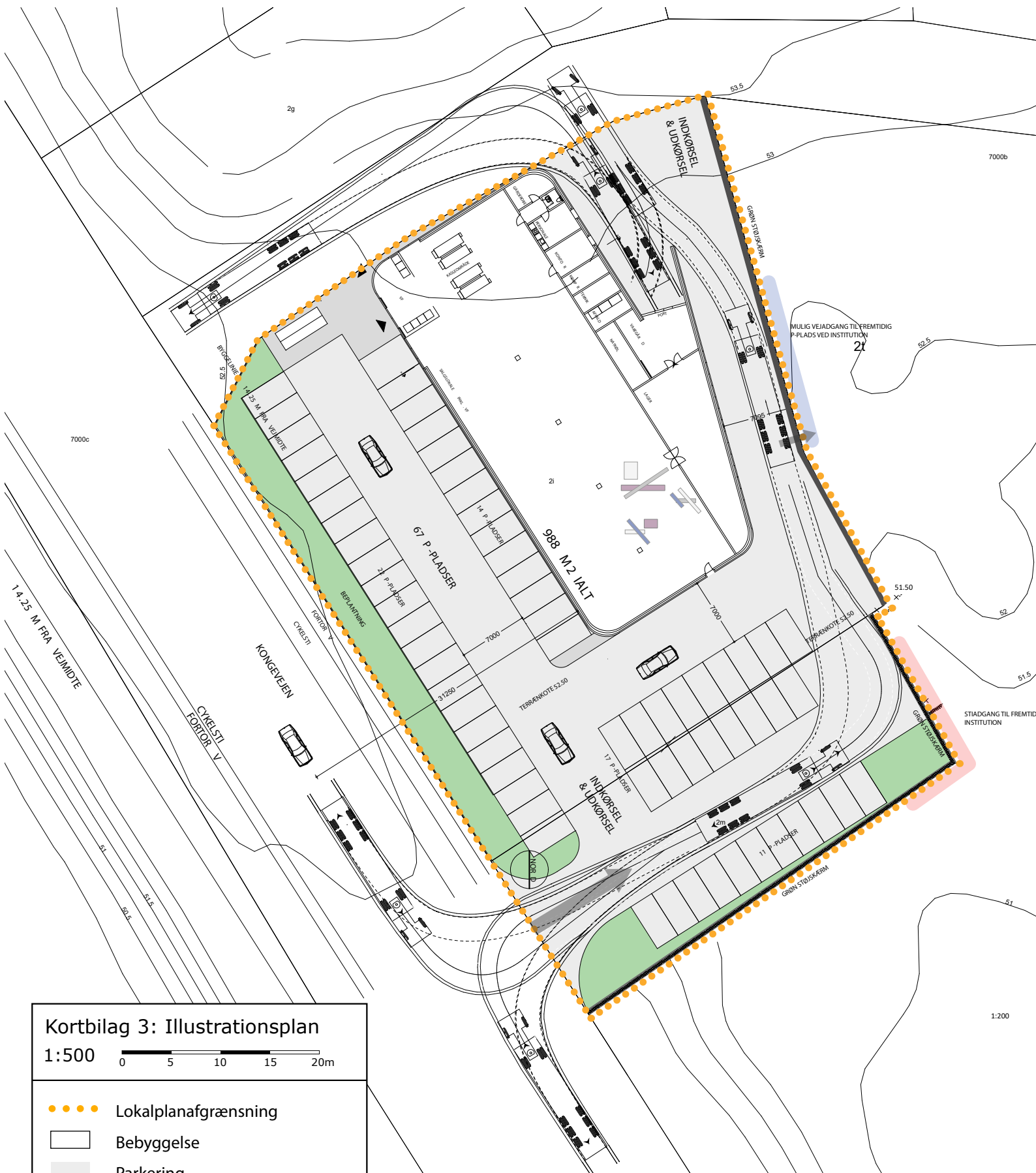
A

B

Mulig vejadgang til fremtidig P-plads ved institution

Stiadgang til fremtidig institution

Areal til støjskærm og støttemur (bredde mindst 1,2 meter)



Kortbilag 3: Illustrationsplan

1:500

- Lokalplanafgrænsning
- Bebyggelse
- Parkering
- Grønt langs Kongevejen
- Højdekurver