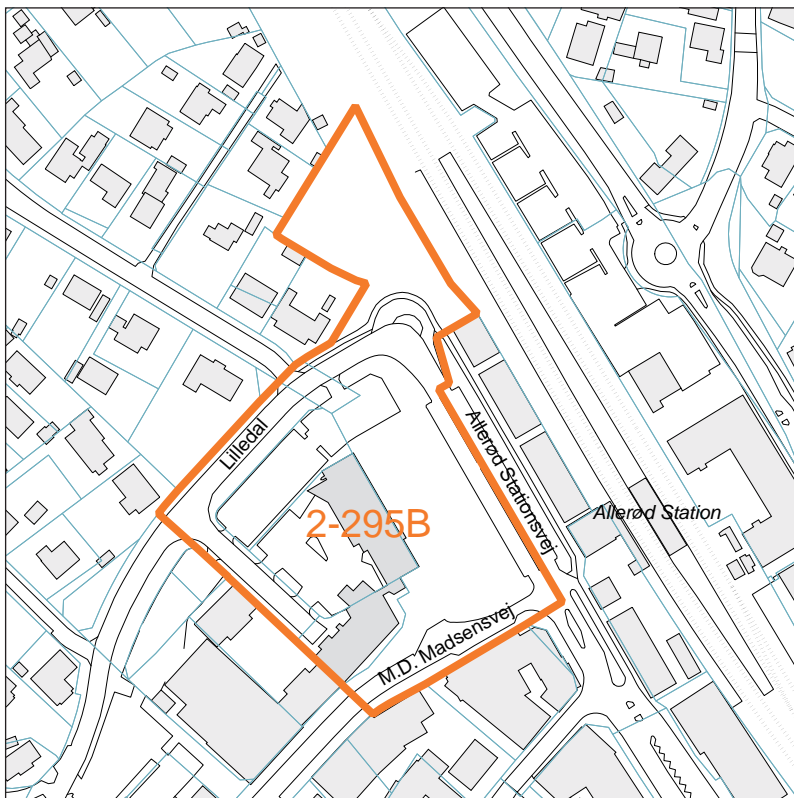


# FORSLAG



## LILLERØD BYMIDTE LILLEDAL / ALLERØD STATIONSVEJ

Lokalplan 2-295B



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORORD</b>	3
<b>BESTEMMELSER</b>	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	8
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	10
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	11
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	12
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	13
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	14
<b>REDEGØRELSE</b>	15
Baggrund for og formål med lokalplanen	15
Lokalplanområdets beliggenhed	16
Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	18
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING</b>	22
Fingerplan 2007	22
Allerød Kommuneplan	22
Eksisterende lokalplan	24
Allerød Spildevandsplan	25
Designmanual for Lillerød Bymidte	25
Naturbeskyttelses- og miljømålsloven	26
Museumsloven	26
Lov om jordforurening	26
Trafikale forhold	27
Detailhandel	27
Støj	28
<b>MILJØVURDERING</b>	29
<b>BILAG</b>	
Kortbilag 1 Matrikelkort	34
Kortbilag 2 Bebyggelsesplan	35
Kortbilag 3 Færdselsarealer	36
Kortbilag 4 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.

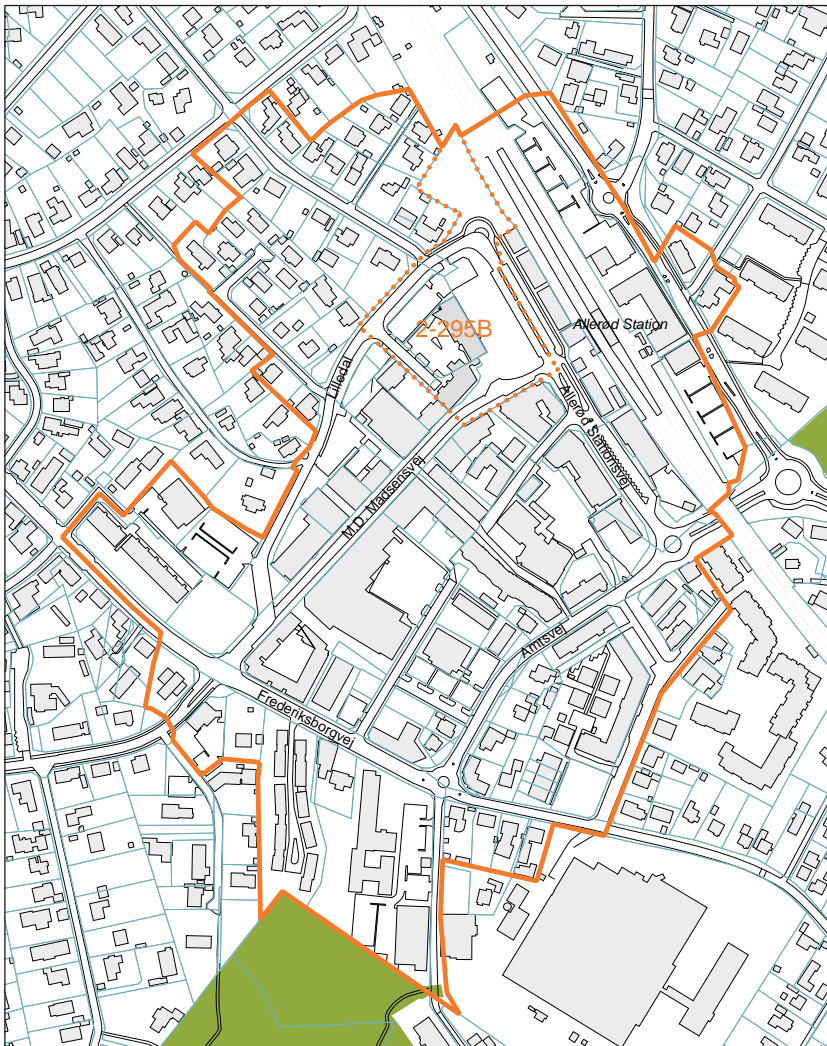
### Hvordan er fremgangsmåden?

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 § 11 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 områdets planlægning. Lokalplanforslaget er fremlagt i **8 uger fra tirsdag den 3. januar 2012 til tirsdag den 28. februar 2012.**

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest tirsdag den 28. februar 2012.**

**Allerød Kommune**

**Bjarkesvej 2**

**3450 Allerød**

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

## BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at sikre bymidten som et attraktivt kultur- og forretningscenter og som et godt sted at bo.

Planen skal sikre:

- at der kan etableres et større varehus i nærhed til Allerød Station med henblik på at styrke Lillerød Bymidte som handelscenter,
- at give mulighed for indpasning af boliger, sundheds- og lægeklinikker og/eller andre erhverv i etager over stueplan med henblik på at sikre en varieret sammensætning af funktioner,
- at bebyggelsesstrukturen videreudvikles med en tæt og sammenhængende randbebyggelse langs gader og pladser,
- at grønne elementer gives en fremtrædende plads i byens udtryk, og at der skabes attraktive udendørs opholdsarealer,
- at der skabes en sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 18b, 18r, 3g, dele af 7000cm, dele af 7000ce og dele af 7000s, alle Lillerød By, Lillerød, samt alle de matrikler der efter den 1. januar 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 2.2

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

### **§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

#### 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til helårsbeboelse, offentlige og kulturelle formål samt til erhverv som følgende: Butik, kontor, restaurant, hotel, liberale erhverv, mindre værkstedsvirksomhed samt øvrige erhverv, som naturligt hører til i et centerområde.

#### 3.2

Bebyggelsens stueplan må kun indrettes erhvervsformål, herunder butikker.

#### 3.3

Inden for lokalplanområdet kan etableres dagligvarebutiker med en maksimal butiksstørrelse på 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker med en maksimal butiksstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup> etageareal.

#### 3.4

Det samlede etageareal til butiksformål må inden for lokalplanområdet ikke overstige 6000 m<sup>2</sup>.

### **§ 4 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

#### 4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lilledal.

#### 4.2

Der udlægges arealer til fodgængerområder som vist på kortbilag 3.

#### 4.3

Der udlægges arealer til parkeringspladser som vist på kortbilag 3.

#### 4.4

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

- Detailhandel og detailhandelslignende formål: 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Kontor og lign.: 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Forsamlingslokaler, herunder restauranter: 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Boliger: 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Ændres kontor til butik øges kravet med 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butik og så fremdeles.

#### 4.5

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

#### 4.6

Der skal desuden etableres et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser i nær afstand til hovedindgangen.

### § 5 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

#### 5.1

Lednings- og forsyningsanlæg må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

#### 5.2

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

#### 5.3

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

*Note:*

*Der er tinglyst to store hovedledninger indenfor byggefeltene, - en v 900 cm og ø650 cm ledning.*

5.4

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

5.5

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

5.6

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

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

6.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

6.2

Ny bebyggelse må højst opføres med de etageantal, der er angivet på kortbilag 2.

6.3

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

6.4

Ved bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage må facadehøjden ikke overstige 7 m. Ved bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetager må facadehøjden ikke overstige 10 m. Højden skal måles fra terræn til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, eller til hvor tagetage tilbagerykkes målt fra terræn til overkant facademur.

6.5

Tagetager skal enten udføres som sadeltag med en taghældning på mellem 35 og 50 grader eller som en tilbagerykning på min. 1,0 meter i forhold til facaden.

#### 6.6

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

#### 6.7

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

- Detailhandel og detailhandelslignede formål 10 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Kontor og lign. 20 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Forsamlingslokaler herunder restauranter 10 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- Boliger 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal

#### 6.8

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

#### 6.9

Bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer skal placeres, så de er afskærmet mod støj fra veje, og så støjniveauet ikke overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier.

### **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

#### 7.1

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

#### 7.2

Butiksfacader skal mod fodgængerarealer fremtræde åbne med vinduespartier.

### 7.3

Tage skal dækkes med teglsten, tagpap/listedækning, skifer eller zink. Alternativt kan tage begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.

### 7.4

Langs veje skal konstruktioner, herunder facader og vinduer, udføres, så boliger, liberale erhverv og/eller anden støjfølsomme anvendelse ikke påføres et støjniveau, der overstiger Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

### 7.5

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

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

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### 8.1

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

#### 8.2

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

#### 8.3

Eksisterende beplantning langs Lilledal, Allerød Stationsvej og på M.D. Madsensvej skal i videst mulig omfang bevares, som angivet på kortbilag 4.

#### 8.4

Ubebyggede arealer skal indrettes i overensstemmelse med forslagene i "Udearealer for alle", DS-Håndbog 105 "Planlægning og indretning af udendørsarealer med henblik på handicappedes færden", april 1995.

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

#### 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte parkeringspladser er anlagt.

#### 9.2

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

#### 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist, at de i § 7.8 og § 9.4 nævnte støjgrænser for udendørs opholdsarealer, boliger, liberale erhverv mv. er dokumenteret overholdt.

### **§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER**

#### 10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-295B ophæves lokalplan 295, Lillerød Bymidte, offentligt bekendtgjort den 13. december 2005, for det område, der er omfattet af lokalplan 2-295B.

## 10.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-295B ophæves lokalplan 273, Allerød Stationsområde, offentligt bekendtgjort den 4. maj 1999, for det område, der er omfattet af lokalplan 2-295B.

## **§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

### 11.1

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.

### 11.2

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).

### 11.3

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

### 11.4

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

11.5

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.

11.6

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

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 15. december 2011.

Erik Lund  
borgmester

Tommy Poulsen  
kommunaldirektør

## REDEGØRELSE

### Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget vedtog den 21. september 2011 at igangsætte lokalplanarbejdet for posthusgrunden, beliggende ved Lilledal / Allerød Stationsvej i Lillerød Bymidte, på baggrund af en henvendelse fra bl.a. Post Danmark Ejendomme om salg af ejendommen med henblik på etablering af et varehus på arealet. - En udnyttelse som ikke kan indpasses i de rammer i form af byggefelter, som lokalplan nr. 295 for Lillerød Bymidte indeholder.

Denne lokalplan har således primært til formål at ændre byggefelter og parkeringsarealer i forhold til den gældende lokalplan 295, så der gives mulighed for etablering af et større varehus i nær afstand til Allerød Station, med henblik på at styrke Lillerød Bymidte som handelscenter.

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

Det er hensigten, at det nye byggeri opføres i overensstemmelse med planerne for afslutningen af M.D. Madsensvej og kan danne ramme for en ny velfungerende ankomstplads til Lillerød Bymidte, hvor den eksisterende vandkunst vil danne et centrum på pladsen.



Lokalplanområdet set fra luften mod nord

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød Bymidte og støder op til Allerød Station og gågaden M.D. Madsensvej. Området afgrænses af Lilledal i vest og nord, af Allerød Station i øst og af M.D. Madsensvej i syd. Lokalplanområdet udgør ca. 1,4 ha og omfatter matriklerne 18b, 18r, 3g, dele af 7000cm, dele af 7000ce og dele af 7000s, alle Lillerød By, Lillerød.

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



Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød Bymidte og grænser op til Allerød Station og gågaden M.D. Madsensvej

## Eksisterende forhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er i høj grad præget af at være ankomsten til Lillerød Bymidte fra Allerød Station. M.D. Madsensvej starter her sit forløb gennem bymidten og er byens hande­lsgade med en stor koncentration af butikker. Siden midten af 1990'erne, hvor vejen gennemgik en markant renovering med ny belægning, beplantning og nyt inventar, har M.D. Madsenvej været lukket for bilkørsel, og der er skabt en velfungerende gågademiljø i bymidten.

Lokalplanområdet omfatter bl.a. posthuset, som er opført i 1991. Foruden postbutik ligger i bygningen også kommunens postdistribution. Bebyggelsen fremstår i gule mursten med sadeltag i rødt tegl og med en højde på ca. 11 m (1 etage med udnyttet tagetage). Posthuset orienterer sig ud mod en stor grøn forplads og Allerød Stationsvej.

Ved siden af posthuset, ud mod M.D. Madsensvej, ligger en 3 etagers bygning (12 m i højden), ligeledes i gule mursten og med rødt tegltag. Bygningen rummer pizzeria, brillebutik og vindhandel i stueetagen samt boliger i 1. og 2. etagen.

De ubebyggede arealer er udlagt som parkeringsareal til ca. 50 biler, forplads til posthuset samt det nordligste stykke af M.D. Madsensvej, der munder ud i en "ankomstplads" med vandkunst og træbeplantning.

Det nordligste stykke af M.D. Madsensvej er dog aldrig helt færdiggjort og fremstår i dag asfalteret med funktion som korttidsparkering. På budgettet for 2013 er afsat midler til færdiggørelse af M.D. Madsensvej, så gågaden forbindes til stationen.

Nord for Lilledal omfatter lokalplanområdet et ubebygget, tæt bevokset areal, der terrænmæssigt ligger lavere end Allerød Stationsvej, s-banen og de tilstødende boliger.



*Posthuset og pladsen foran posthuset*



*Ankomst til bymidten fra stationen*



*Ankomstplads med vandkunst*

## Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød Bymidte, som er hele kommunens kulturelle og handelsmæssige centrum. Bymidten er vokset op omkring Allerød Station, og er den eneste bydel i kommunen, som har en mere "bymæssig" karakter.

Den første bydannelse omkring Allerød Station havde karakter af en traditionel stationsby med handel og boligbebyggelse. Op gennem 1960-70'erne blev store dele af bebyggelsen revet ned og erstattet af nuværende bebyggelse. Den "nye" bymidte blev skabt efter købstadsmodellen med sammenhængende randbebyggelse i gadelinien og karrébebyggelse med parkeringspladser i gårdene bag hovedgaden.

Bebyggelsen i bymidten består overvejende af huse i to etager med udnyttet tagetage, opført med skalmurede facader og tage af tegl- eller betonsten. Der er dog enkelte undtagelser, hvor facaderne er i beton eller beklædt med natursten og flade tage.

Nordvest for lokalplanområdet ligger et boligområde med parcelhuse, som overvejende er opført i 1930-50'erne.

## Infrastruktur

Lokalplanområdet er infrastrukturelt godt opkoblet. Allerød Station støder op til lokalplanområdet og på Allerød Stationsvej er der en velfungerende busterminal med omstigning mellem s-tog og busser. Mellem busterminalen og togperronerne er desuden overdækkede cykelparkeringspladser.

Den kørende trafik sker på "ringgaderne": Allerød Stationsvej, Lilledal, Frederiksborgvej og Amtsvej, mens M.D. Madsensvej er forbeholdt fodgængere og cyklister.

## Lokalplanens indhold

### Områdets anvendelse

Lokalplanområdet udgør en del af bymidtens centerområde, som udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål, det vil



*M.D. Madsensvej*



*Kunst på pladsen foran posthuset*



*Parkering ved Posthuset*

sige boliger, butikker, kontorer, restauranter, hoteller, liberale erhverv og mindre værksteder, samt til kulturelle formål.

Stueplanen må kun anvendes til erhvervsformål, her tænkes især butiksformål. I etagerne over stueplan gives mulighed for indpasning af boliger, sundheds- og lægeklinikker og visse andre erhverv med henblik på at sikre en varieret sammensætning af funktioner,

Det samlede etageareal til butiksformål må inden for lokalplanområdet ikke overstige 6000 m<sup>2</sup>. I overensstemmelse med planloven fastsættes en maksimal butiksstørrelse på 3500m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 2000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutikker.

### **Bebyggelsens udformning og placering**

Bebyggelsens omfang og placering reguleres af byggefelter med angivelse af etagehøjder og antal etagemeter. De generelle bestemmelser om bygningshøjde, facadehøjde, tagetager mv. er videreført fra lokalplan 295.

Posthusbygningen udgjorde i lokalplan 295 et byggefelt, hvor der kunne opføres bebyggelse i op til 1 etage med udnyttelig tagetage. Dette byggefelt udvides i nærværende lokalplan, så det foruden posthuset omfatter postgården, parkeringsarealet samt pladsen foran posthuset. Der gives her mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager med udnyttelig tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 10 m.

Eksisterende bebyggelse ud mod M.D. Madsensvej bevarer eksisterende omfang og maksimale højde på 2 etager med udnyttelig tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 7 m.

Den maksimale bygningshøjde fastholdes for begge byggefelter til 13 m.

Tagetager skal enten udføres som sadeltag med en taghældning på mellem 35 og 50 grader eller som en tilbagerykning på min. 1,0 meter i forhold til facaden.

### **Bebyggelsens arkitektoniske udtryk**

Bestemmelser om tag- og facadematerialer, skiltning mv. videreføres fra lokalplan 295, dog tilføjes mulighed for anvendelse af skifer som tag- og facademateriale, lige som der åbnes op at tage kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.

Butiksfacader skal mod fodgængerarealer fremtræde åbne med vinduespartier, så bebyggelsen virker åben og imødekommende og danner rammer for gode byrum.

### **Adgangsforhold og parkering**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lilledal via en lille stikvej (også kaldet Lilledal). Varelevering og adgang til bilparkering sker fra denne side. Den primære adgang for gående og cyklister vil ske fra M.D. Madsensvej.

Lokalplanen stiller krav til at der skal udlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til butikker, mindst 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv og mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig.

Lokalplan stiller desuden krav til, at der skal udlægges et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser i tilknytning til hovedindgangen.

Der udlægges areal til parkering på arealet nord for Lilledal, bl.a. som kompensation for de 50 p-pladser, der fjernes med udlægningen af det nye byggefelt. Der kan endvidere etableres parkering under terræn på dette areal samt inden for byggefelt B.2.

### **Ubebyggede arealer**

Der udlægges areal til fodgængerområde på M.D. Madsensvej og langs Allerød Stationsvej. Arealerne skal indrettes i henhold til retningslinjerne for Lillerød Bymidte.

Træbeplantningen langs Lilledal, Allerød Stationsvej og på M.D. Madsensvej skal bevares af hensyn til at opretholde en grøn karakter i Lillerød Bymidte. Endvidere fastholdes et

beplantningsbælte omkring det nyudlagte parkeringsareal af hensyn til nabobeboelsen.

## **Forsyning**

### *Vand*

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Vandværk.

### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan. Kloakområdet er under Lillerød Renseanlæg.

### *Varmeforsyning*

Med lokalplanens krav om at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, gives der frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

### *Affald*

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

## FORHOLD TIL ANDEN

## PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Fingerplan 2007 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2007 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.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Omkring Allerød station er defineret et stationsnært kerneområde, med en afstand på mindre end 600 m fra stationen, hvor der kan placeres store kontor- og serviceerhverv med mange arbejdspladser (over 1500 etagemeter), større besøgsintensive institutioner, tæt boligbebyggelse samt butikker.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde og dets mere intensive anvendelse med tættere bebyggelse er i overensstemmelse med fingerplanens hensigter om fortætning af de stationsnære arealer.

### Allerød Kommuneplan

#### Overordnede mål

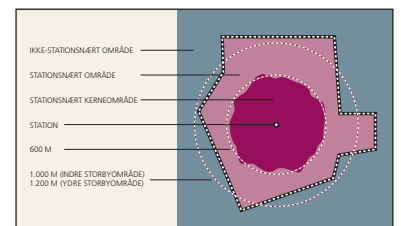
Allerød Byråd ønsker med udgangspunkt i kommunens beliggenhed med nuværende og fremtidige trafikforbindelser til hovedstadsområdets centrale byer og bydele at bidrage aktivt til fremdriften af en sammenhængende storbyregion. Dette skal ske ikke mindst ved at udnytte mulighederne for at skabe miljørigtige lokaliseringmuligheder. Det er byrådets mål at tilstræbe byfortætning i de stationsnære bydele, idet tæt bebyggelse bruger mindre energi og optager mindre plads, og transporten bliver mere energioekonomisk.

#### Retningslinjer

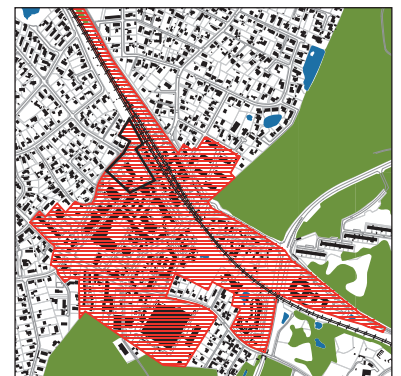
Lokalplanområdet udgør en del af Lillerød Bymidte og er defineret som et område til centerformål inden for det



Fingerplan 2007. Lokalplanområdet placeret centralt i byfingeren.



Fingerplan 2007. Principper for stationsnær lokalisering.



Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde

stationsnære kerneområde. I henhold til retningslinjerne i Allerød Kommuneplan 2009 skal områder til centerformål ligge indenfor byområderne. Det enkelte områdes størrelse skal afspejle dets funktion, opland og vækstpotentiale.

For at forbedre Lillerød Bymidtes position mest muligt skal især udvalgswarebutikker placeres, så detailhandelen i bymidten styrkes. Eventuelle større dagligvarebutikker skal ligeledes placeres, så de styrker bymidten. Det er generelt en forudsætning, at områder til butikformål placeres på steder, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter. I Lillerød Bymidte skal der gøres en stor indsats for at fremme tilgængeligheden for især cyklister, fodgængere og brugere af kollektiv trafik.

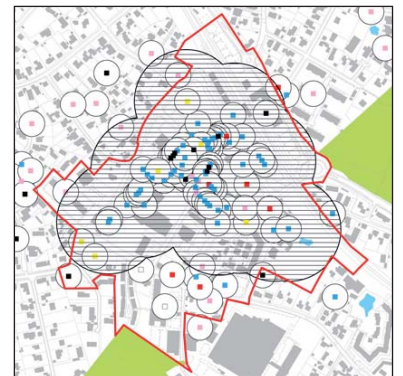
Der fastsættes i kommuneplanen maksimale rammer for butikformål, og de omfatter både de eksisterende butikker, og de butikker, som kan etableres i fremtiden. I Lillerød Bymidte fastsættes rammen til 32.000 m<sup>2</sup> etageareal. Det nuværende butiksareal er opgjort til 18.500 m<sup>2</sup>. Restrummeligheden skal helt overvejende reserveres til udvalgswarebutikker for at styrke bymidtens attraktion.

I Lillerød bymidte fastsættes endvidere en maksimalstørrelse for dagligvarebutikker på 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup>.

### Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen LS.C.01 for Lillerød Bymidte. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillings-virksomhed i tilknytning til butikkerne, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom station, posthus, bibliotek, institutioner o.lign. Det maksimale samlede bruttoetageareal til detailhandel er fastsat til 32.000 m<sup>2</sup>. Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.

Bebyggelsesprocenten må højst være 110 for rammeområdet under ét, og den maksimale bygningshøjde er 13 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.



*Bymidteafgrænsningen i Lillerød, Allerød Kommuneplan*



*Rammeområde LS.C.01*

Det skal endvidere sikres, at boliger, liberale erhverv og anden støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål, retningslinjer og rammer omkring fortætning af de stationsnære kerneområder.

Bebyggelsen inden for rammeområdet udgør med den eksisterende bebyggelse i området samt de udbygningsmuligheder, som lokalplan 295 og lokalplan 2-295A giver, en bebyggelsesprocent på ca. 102 %. Inden for det udvidede byggefelt gives mulighed for opførelse af byggeri i op til 3 etager med udnyttelig tagetage, svarende til ca. 11.700 etagemeter, såfremt byggefeltet udnyttes fuldt ud. Posthuset udgør idag ca. 1.130 etagemeter. Med vedtagelsen af lokalplan 2-295B gives mulighed for netto 10.570 nye etagemeter bygningsareal inden for rammeområdet, hvilket medfører, at bebyggelsesprocenten stiger til ca. 110 %. En realisering af lokalplanens byggefelter vil altså fortsat holdes inden for rammeområdets maksimale bebyggelsesprocent på 110 %.

Det samlede butiksareal inden for bymidten blev i 2009 opgjort til ca. 18.500 m<sup>2</sup>. Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter et maksimal bruttoetageareal til detailhandel på 32.000 m<sup>2</sup>. Foruden etableringen af et varehus på 3500 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet er der i bymidten planer om etablering af en dagligvarebutik på 1000 m<sup>2</sup>. Med realiseringen af begge projekter vil det samlede butiksareal dog fortsat kunne holdes indenfor det fastlagte samlede bruttoetageareal til detailhandel.

### **Eksisterende lokalplaner**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 295 for Lillerød Bymidte, som har til formål at sikre bymidten som et attraktivt kultur- og forretningscenter og som et godt sted at bo.

Lokalplan 295 aflyses med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-295B for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Andre dele af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 273 for Allerød Stationsområde, som har til formål at skabe grundlag for fornyelse og omdannelse af området ved Allerød Station, således at der opnås funktionel og formmæssig sammenhæng med den øvrige bymidte.

Lokalplan 273 aflyses med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-295B for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

### **Allerød Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er beliggende i et fælleskloakeret område, hvor regn- og spildevand blandes. Området er dog forberedt til en senere omdannelse til separatkloakeret område, hvorfor det anbefales, at regn- og spildevand separatkloakeres.

For at undgå, at den offentlige del af kloaksystemet bliver overbelastet, er der i spildevandsplanen sat grænser for, hvor meget forskellige typer arealer må afvande til kloaksystemet. Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra matriklens samlede areal uden forsinkelse. For lokalplanområdet er den maksimale tilladte afløbskoefficient 60%. Overskydende overfladevand skal enten nedsives på egen grund eller forsinkes, før det afledes til kloaksystemet.

Spildevandsplanen stiller desuden krav om, at vandafledningen i forbindelse med ny bebyggelse skal kunne håndtere en 25-års regn til sokkel.

### **Designmanual for Lillerød Bymidte**

I 1997 blev der udarbejdet en designmanual for Lillerød Bymidte i forbindelse med omlægningen af M.D. Madsensvej. Designmanualen indeholder en oversigt over inventar (bænke, pullerter, skraldespande mv.), belægning og beplantning, der bør anvendes i byrummet.

## **Naturbeskyttelses- og Miljømålsloven**

Indenfor lokalplanområdet og i nærområdet hertil er der ikke registreret områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i området heller ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste større naturbeskyttelsesområde er Tokkekøb Hegn, som er udpeget til biologisk kerneområde i kommuneplanen. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, som er beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet.

Lokalplanrådets fremtidige anvendelse vurderes, pga. afstanden hertil, ikke at have indvirkning på disse naturbeskyttede områder.

## **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.

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

## **Lov om jordforurening**

Lokalplanområdet udgør en del af det områdeklassificerede Lillerød Bymidte (Li-3).

I forbindelse med 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 forurennet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning. Kravet fremgår af lovens § 72 b.

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

## Trafikale forhold

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 2-295B er der foretaget en vurdering af de trafikale forhold, herunder den øgede trafikmængde, som en gennemførelse af lokalplanen forventes at medføre.

Den eksisterende anvendelse af området til bl.a. 50 pakeringspladser samt et posthus med 28 private pladser vurderes at generere ca. 570 bilture pr. døgn. En etablering af brutto 150 parkeringspladser i lokalplan-området, vurderes at generere en netto tilvækst på ca. 1100 ekstra bilture pr. dag. Heraf forudsættes det, at 50 % af trafikken kommer fra Lilledal og 50 % fra Allerød Stationsvej. På døgnniveau svarer dette til ca. 20 % stigning i trafikbelastningen på hhv. Lilledal og Allerød Stationsvej.

Den øgede trafikmængde på Allerød Stationsvej og Amtsvej vurderes ikke at give anledning til øgede fremkommelighedsproblemer i området. På lang sigt, med en øget trafikmængde i bymidten, kan der opstå større forsinkelser i rundkørslen ved Allerød Stationsvej og Amtsvej.

Trafikafviklingen ved Lilledal/Frederiksborgvej/Kollerødvej er allerede i dag præget af dårlig fremkommelighed i spidstimerne. Der foreligger planer for udbygning af krydset med en ekstra opmarchbane fra Kollerødvej. Med gennemførelsen af denne ombygning forventes den fremtidige trafik i bymidten at kunne afvikles med den forudsatte vækst.

## Detailhandel

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 2-295B er der foretaget en vurdering af de detailhandelsmæssige konsekvenser ved etablering af et varehus på 3.500 m<sup>2</sup> i Lillerød Bymidte. Konsekvenserne er vurderet ud fra forudsætninger om etablering af nye butikker både inden for kommunengrænsen og i de nærmeste større byer.

Samlet set vurderes det, at etableringen af varehuset vil være med til at sikre en stadig kundestrøm i Lillerød Bymidte. Butikkerne og bylivet vil for langt de flestes vedkommende

kunne drage nytte af denne trafik, om end det i nogle tilfælde kan kræve sortimentstilpasninger.

Med etableringen af varehuset vurderes den samlede dagligvareomsætning i Lillerød Bymidte at stige, hvor imod et scenarie, hvor varehuset ikke etableres, vurderes at medføre et samlet fald i dagligvareomsætningen. Den samlede udvalgsvareomsætning i bymidten forventes at falde frem mod 2015, uanset om varehuset etableres eller ej. Dog vurderes faldet at være væsentlig mindre, såfremt varehuset etableres.

Det vurderes, at Kvickly vil få beskåret sin omsætning markant, såfremt der etableres et varehus. I øvrigt vurderes det, at driftsforholdene for en række dagligvarebutikker vil blive forringet. Det vurderes dog, at der ikke vil være dagligvarer, der bliver lukningstruede.

For udvalgsvarebutikker og bospisningssteder vil etableringen af et varehus og sikringen af kundestrømmen til bymidten betyde bedre driftsvilkår og højere omsætning. For nogle butikker kan det dog betyde, at man må satse anderledes, så man ikke konkurrerer direkte med varehusets standardsortiment.

## 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 miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

I 2009 blev der foretaget støjregninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Lilledal og Allerød Stationsvej. Beregningerne viser, at lokalplanområdet rammes af vejtrafikstøj højere end 58 dB.

I henhold til § 15 a i planloven er der i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i facadeopbygningen, inden ny bebyggelse tages i brug.

*De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:*

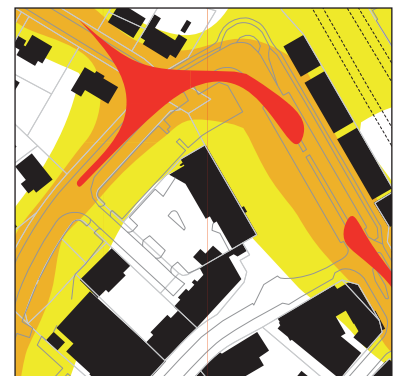
*Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser): 53 dB*

*Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser): 58 dB*

*Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB*

*Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB*

*Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.*



*Vejtrafikstøj, beregning 2009*

## MILJØVURDERING

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 2-295B foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 1, som projekt på lovens bilag 4, pkt. 10b vedr. anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Det vurderes dog, at lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, lokalplan nr. 295, Lillerød Bymidte, offentligt bekendtgjort den 13. december 2005. Ændringerne indeholdt i forslaget begrænser sig primært til, at et eksisterende byggefelt udvides i areal og etageantal.

Planen vurderes derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 3 stk. 2, og der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planen må antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, ændringerne i lokalplanen ikke vil have en væsentlig virkning på miljøet i forhold til det hidtil gældende plangrundlag, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Det skal bemærkes, at lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære kerneområde, hvor der ønskes en høj bebyggelsestæthed. Området er udlagt til centerformål og ændrer ikke anvendelse i forhold til tidligere gældende plangrundlag. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget analyser af de trafikale og de detailhandelsmæssige forhold, hvoraf det er konkluderet, at lokalplanens mulighed for etablering af et varehus ikke vil have en væsentlig indvirkning på lokalområdet generelt set. Der henvises i øvrigt til den miljøvurdering, der blev udarbejdet i forbindelse med lokalplan 295.

## Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	Planen vurderes omfattet af undtagelsesbestemmelserne i lovens § 3 stk. 2, idet lokalplanen rummer begrænsede ændringer i forhold til det eksisterende plangrundlag, lokalplan nr. 295. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km syd for lokalplanområdet.

### Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

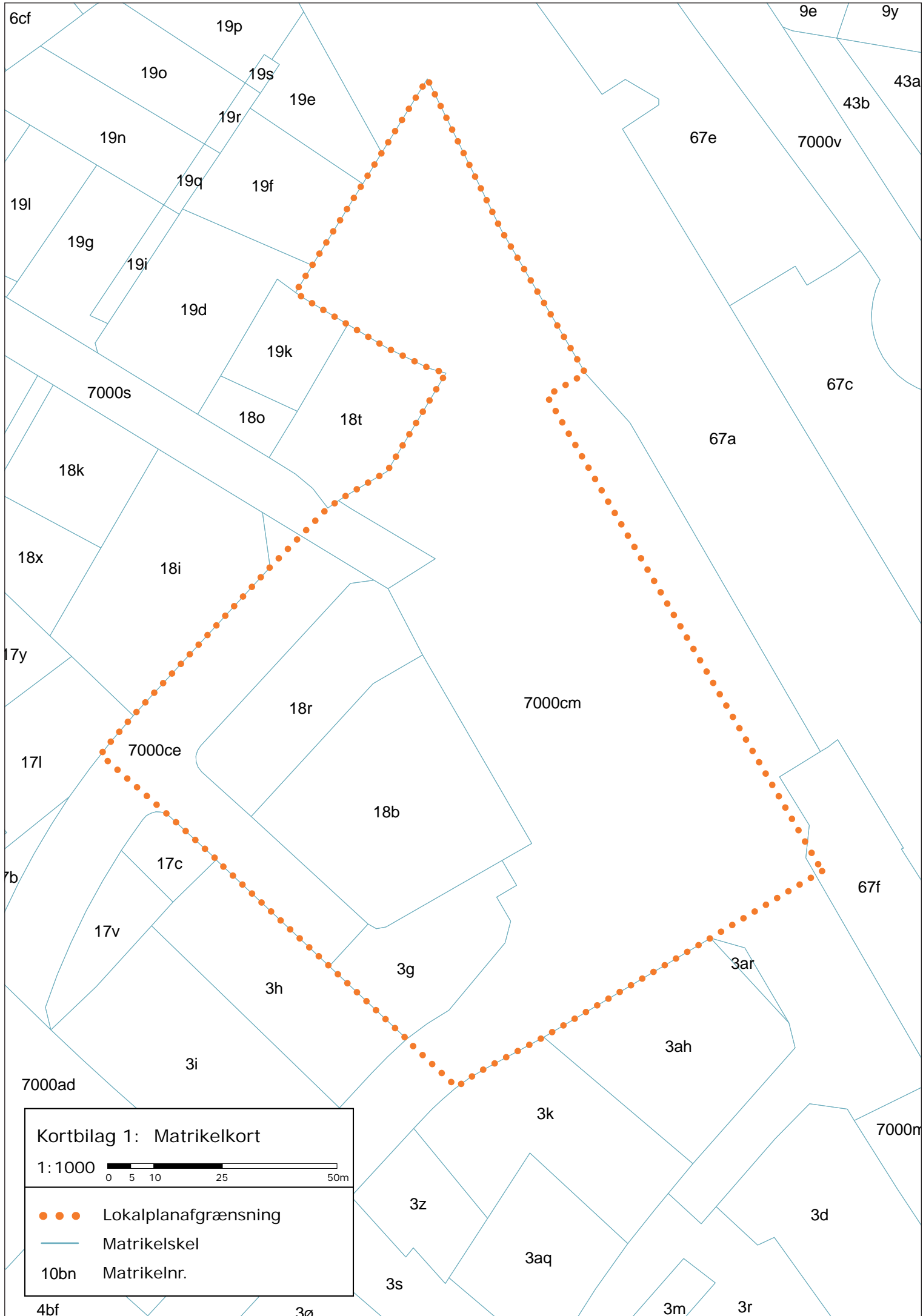
	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X			Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af et eksisterende byggefelt i Lillerød Bymidte, så der kan etableres et varehus i nær afstand til Allerød Station, med henblik på at styrke Lillerød Bymidte som handelscenter.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommune-plan, lokalplaner, sektorplaner m.v.		X			Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål, retningslinjer og rammer omkring fortætning af de stationsnære kerneområder.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.		X			Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bæredygtigt byggeri samt fremmer byfortætning og brugen af kollektiv transport.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X				
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X				

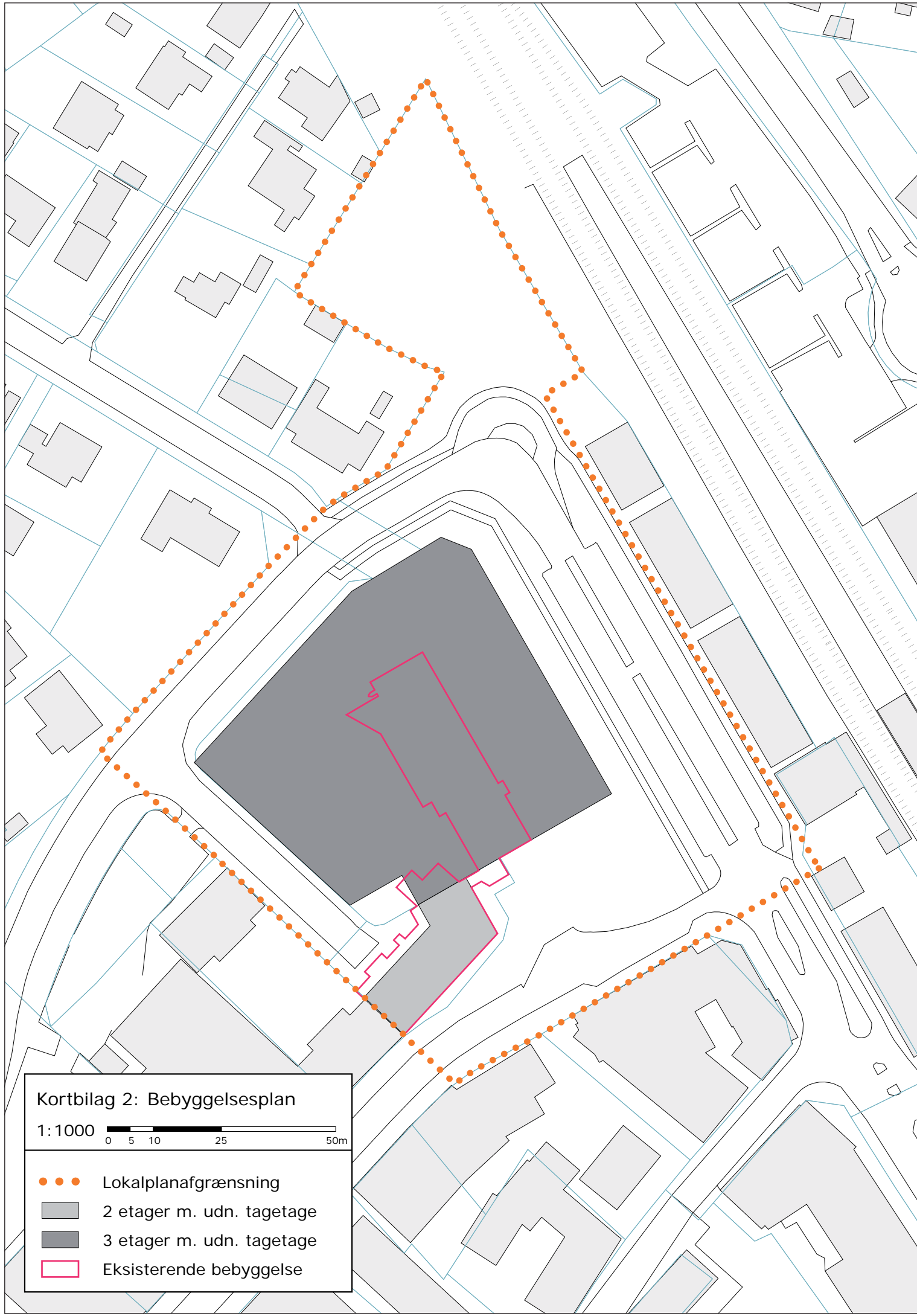
**Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2**

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Positiv indvirkning	Nogen / mindre negativ	Væsentlig negativ indvirkning	Bemærkninger
<b>Landskab, by- og kulturmiljø</b>					
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X			Det nye byggeri vil markere ankomsten til Allerød med tog og bus og forbedre den visuelle sammenhæng mellem station og bymidte. Byggeriets udformning og arkitektur skal tænkes ind i en sammenhængende bymidte, hvorfor gældende bestemmelser om maksimal bygningshøjde, udformning og materialebrug videreføres. Mht. valg af beplantning, belægning og interiør eksisterer en designmanual for bymidten med det formål, at gaderummene binder bymidten sammen.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X				Lokalplanområdet er eksisterende bymidte.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bæredygtigt byggeri samt fremmer byfortætning og brugen af kollektiv transport.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X				Med etableringen af den nye bebyggelse fjernes en åben, grøn plads foran posthuset. I stedet omlægges det resterende M.D. Madsensvej til fodgængerareal, hvor det nye byggeri skaber rammen om en forbedret, attraktiv ankomstplads til bymidten. Byggeriet opføres med hovedindgang og åbne facader ud mod pladsen, så der skabes et trygt miljø.  Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at træbeplantning langs Lilledal og Allerød Stationsvej skal bevares, således at bymidten bibeholder en grøn karakter.
<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 ligger lige ved Allerød Station med s-tog mod København og Hillerød, busforbindelser til størstedelen af kommunen samt overdækkede cykelparkeringspladser. Der er biladgang fra Lilledal med parkering under terræn samt adgang fra M.D. Madsensvej, som er forbeholdt gående og cyklister.

Trafikafvikling / -kapacitet	X				Forud for lokalplanarbejdet er der foretaget en vurdering af de trafikale forhold, herunder den øgede trafikmængde, som en gennemførelse af lokalplanen forventes at medføre. Byggeriet vurderes at generere en netto tilvækst på ca. 1100 ekstra bilture pr. dag. Den øgede trafikmængde på Allerød Stationsvej og Amtsvej vurderes ikke at give anledning til øgede fremkommeligheds-problemer i området. Trafikafviklingen ved Lilledal / Frederiksborgvej / Kollerødvej er allerede i dag præget af dårlig fremkommelighed i spidstimerne. Der foreligger planer for udbygning af krydset, og med gennemførelsen af denne ombygning forventes den fremtidige trafik i bymidten at kunne afvikles med den forudsatte vækst.
Trafiksikkerhed	X				Øget trafik kan medføre, at de bløde trafikanters sikkerhed forringes. Lokalplanen sikrer dog adgang for gående fra M.D. Madsensvej, og der lægges op til en færdiggørelse af denne, så der også skabes en mere sikker forbindelse over Allerød Stationsvej til Allerød Station.  Endvidere er der afsat penge af på kommunens investeringsoversigt til etablering af cykelsti på Allerød Stationsvej.
<b>Naturbeskyttelse</b>					
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				Lokalplanområdet er eksisterende bymidte.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X				Der er ikke registreret naturbeskyttede områder inden for lokalplanområdet eller i nærhed hertil.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X				Nordvest for Lilledal fældes et grønt, tilgroet område med udlægningen af nye parkeringspladser. Området vurderes ikke at rumme værdifuld natur. Af hensyn til naboboligerne bevares dog et grønt beplantningsbælte mod disse.
<b>Vand- og jordforhold</b>					
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer	X				Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse. Lokalplanen vurderes ikke at ændre væsentligt på grundvandsforholdene i forhold til gældende planlægning. De skal dog tages i betragtning ved udgravning til parkeringskælder.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X				Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger ikke i et bluespot-område, men idet området befæstes, skal der tages hensyn til afledning og forsinkelse af overfladevand. Lokalplanen giver mulighed for, at tage kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X				Dele af lokalplanområdet er defineret som "udgået før kortlægning". (Frederiksborg Amt har tidligere vurderet, at det ikke har været nødvendigt at kortlægge grunden, som muligt forurenede, trods tidligere anvendelser.) Det er dog ikke udsædvanligt, at der i forbindelse med gravearbejdet dukker ukendt forurening op, særligt for gamle byzoneområder. Da der må forventes en del jordhåndtering i forbindelse med projektet (udgravning til parkeringskælder m.m.) er det i lokalplanen anbefalet, at en miljø- og geoteknisk undersøgelse samt en jordhåndteringsplan bør indgå som en del af projektet. Områdets anvendelse medfører ikke risiko for jordforurening.

Forurening og sundhed					
<b>Støj og vibrationer</b> f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj			X		<p>En øget trafikmængde på Lilledal vil medføre, at ca. 8 boliger langs Lilledal kan påvirkes af øget trafikstøj.</p> <p>Lokalplanområdet er i forvejen ramt af trafikstøj, hvorfor der i lokalplanen er fastsat bestemmelser om, at facader og vinduer udføres med støjdæmpende materialer, såfremt ny bebyggelse anvendes til boliger, liberalt erhverv eller anden støjfølsom anvendelse. Bebyggelsens primære udendørs opholdsarealer skal desuden placeres, så de er afskærmet mod støj fra veje.</p> <p>Der vil i anlægsperioden kunne forekomme gener i form af støj, støv og vibrationer i forbindelse med byggeri.</p>
<b>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner</b> f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer			X		<p>Det vurderes, at nabobeboelse generelt set ikke vil blive påvirket af hverken lys- eller skyggegener. (Ifølge skyggediagrammer vil 2 boliger i vinterperiodens tidlige morgentimer muligvis rammes af skyggekast fra den nye bebyggelse.) Bevaring af et beplantningsbælte omkring det nyudlagte parkeringsareal sikrer, at nabobeboelsen ikke påvirkes af lys fra køretøjer.</p>
<b>Lugt</b> f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X				
<b>Luftforurening</b> f.eks. emmissioner af partikler/luftarter, CO <sub>2</sub> , trafikos, støv,			X		<p>Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emmissioner til luften. Emmisionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt. Regionalt kan emmissionerne til luften blive reduceret, idet transportafstandene mindskes til de forretninger, som man før skulle til andre byer for at handle i.</p>
<b>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen</b>	X				
<b>Ressourceanvendelse</b> Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald		X			<p>Lokalplanen sikrer byfortætning i et allerede bebygget område. Lokalplanen fastsætter desuden krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergi efter normerne i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Opførelse af indkøbsmuligheder, boliger og erhverv i nær relation til kollektiv trafik er også positivt mhp. energiforbruget til transport, da det åbner mulighed for alternativer til biltransport.</p>
Levevilkår og materielle goder					
<b>Socioøkonomiske effekter</b> f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X			<p>I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 2-295B er der foretaget en vurdering af de detailhandelsmæssige konsekvenser ved etablering af et varehus på 3.500 m<sup>2</sup> i Lillerød Bymidte. Samlet set vurderes det, at etableringen af varehuset vil være med til at sikre en stadig kundestrøm i Lillerød Bymidte. Butikkerne og bylivet vil for langt de flestes vedkommende kunne drage nytte af denne trafik, om end det i nogle tilfælde kan kræve sortimentstilpasninger. Kvikly og enkelte andre dagligvarebutikker i kommunen vil dog opleve skarp konkurrence.</p> <p>Med etableringen af et varehus vil der genereres nye arbejdspladser i kommunen, i nær relation til god kollektiv trafik.</p>
<b>Bymiljø</b> f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X			<p>En udvidelse af fodgængerområderne, med afslutningen af M.D. Madsensvej, vil medføre øget færdsel af fodgængere og cyklister og skabe et bedre byliv.</p>
<b>Afstand til privat / offentlig service</b> f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X			<p>Etableringen af et nyt varehus i nær relation til kollektiv transport vil sikre, at flere borgere får lettere adgang til indkøbsmuligheder.</p>

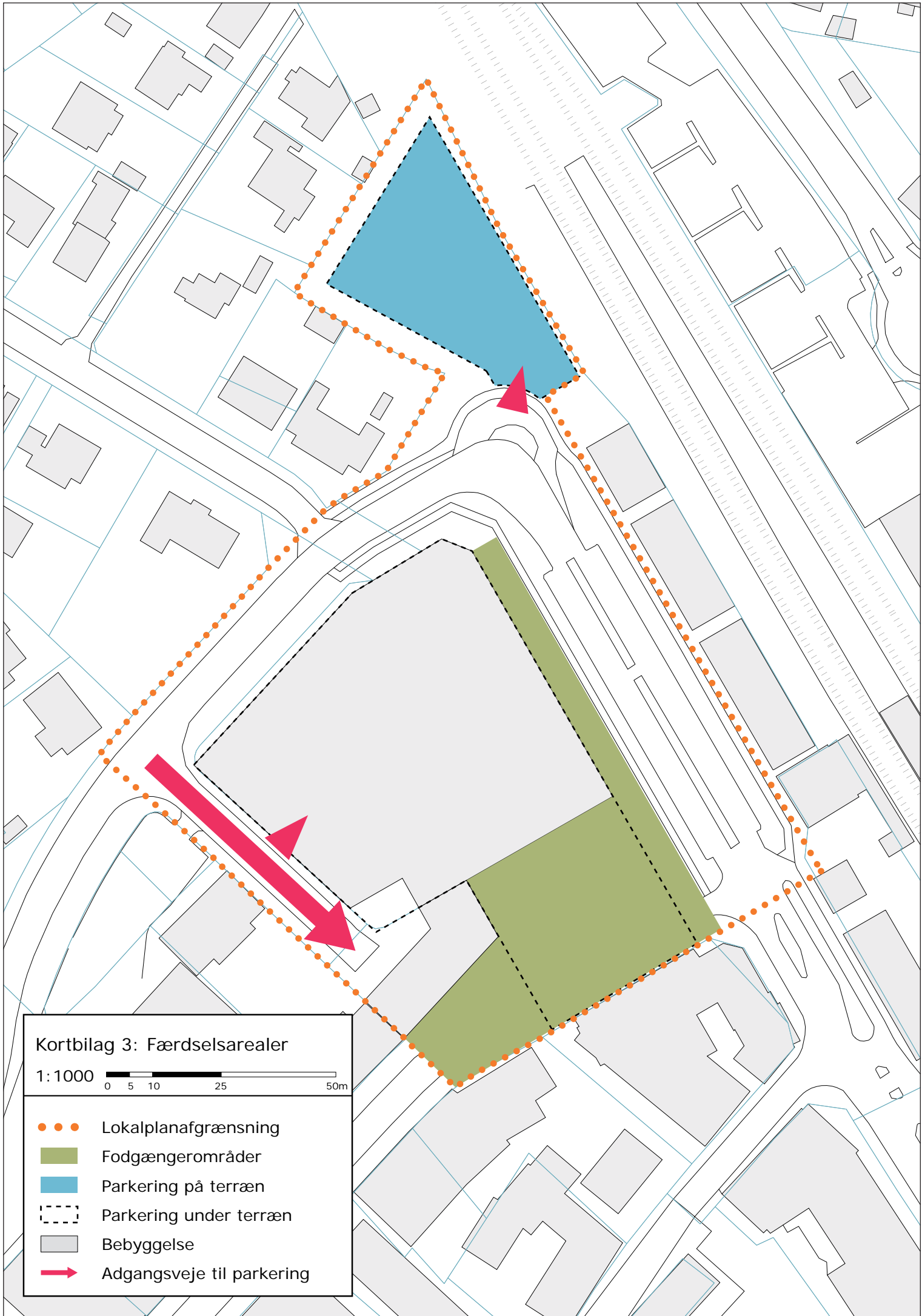




Kortbilag 2: Bebyggelsesplan

1:1000 0 5 10 25 50m

- ● ● Lokalplanafgrensning
- 2 etager m. udn. tagetage
- 3 etager m. udn. tagetage
- Eksisterende bebyggelse



### Kortbilag 3: Færdselsarealer

1:1000 0 5 10 25 50m

- ● ● Lokalplanafgrensning
- Fodgængerområder
- Parkering på terræn
- Parkering under terræn
- Bebyggelse
- ➔ Adgangsveje til parkering



Kortbilag 4: Illustrationskort

1:1000 0 5 10 25 50m

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Beplantning