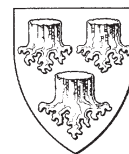




KONTORHUS VED SORTEMOSEVEJ

Lokalplan 2-309



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	5
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	6
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	10
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	10
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	12
REDEGØRELSE	13
Baggrund for og formål med lokalplanen	13
Lokalplanområdets beliggenhed	14
Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	16
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	20
Fingerplan 2007	20
Allerød Kommuneplan	20
Eksisterende lokalplan	21
Allerød Spildevandsplan	22
Naturbeskyttelse	22
Fredninger	23
Museumsloven	23
Miljøbeskyttelse	24
MILJØVURDERING	25
BILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	26
Kortbilag 2 Eksisterende forhold	27
Kortbilag 3 Teknisk kort	28
Kortbilag 4 Illustrationskort	29
Bilag 5 Principsnit	30

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.

I offentlighedsfasen 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 § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i 8 uger fra den 28. juni 2011 til den 20. september 2011.

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

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området anvendes til erhvervsformål med mulighed for udvidelse af eksisterende bebyggelse,
- at ny bebyggelse, herunder til- og ombygning, udføres i harmoni med eksisterende bebyggelse, med respekt for det arkitektoniske helhedsudtryk og inden for de givne byggefeltter,
- at eksisterende beplantning så vidt muligt bevares,
- at området vejbetjenes fra Sortemosevej via 2 overkørsler.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1h og 1dl, Allerød By, Blovstrød, samt matr.nr. 1bh Tokkekøb Hegn, Blovstrød.

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 erhvervsformål, inden for erhvervsklasserne 1 og 2, samt tilhørende parkering.

3.2

Inden for byggefelt B.1 kan opføres bebyggelse til administration, IT-virksomhed, forskning, uddannelse eller lignende, evt. tilknyttet mindre lagervirksomhed, hvor denne kan foregå inde i bygningerne.

Inden for byggefelt B.2 kan opføres anlæg til parkering.

3.3

Der må ikke drives detailhandel, ligesom der ikke må indrettes oplagsplads af nogen art.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykninger indenfor lokalplanens område.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra to overkørsler til Sortemosevej, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres yderligere overkørsler.

Der gives mulighed for at nedlægge den østlige overkørsel til Sortemosevej og i stedet anlægge en ny overkørsel længere mod øst, i forbindelse med etableringen af parkeringsanlægget.

I Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning opereres med 7 erhvervsklasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1 omfatter erhverv med forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik. Anbefalede minimumsafstand er 0 meter.

Klasse 2 omfatter erhverv med bogbinderi, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier. Anbefalede minimumsafstand er 20 meter., se kortbilag 3.

5.2

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

5.3

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

5.4

Veje, stier og parkering 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.

§ 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

Udendørs belysning på bygning og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for naboer og trafikanter.

6.4

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.5

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

6.6

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes til regnvandbassin, angivet på kortbilag 3, hvor det forsinkes.

6.7

Kobber, zink samt andre metaller og materialer kan kun anvendes, hvis det afstrømmede vand fra facade, tage og belægninger, som nedsives/tilledes regnvandssø eller kloaksystemet, ikke indeholder koncentrationer, der kan medføre problematiske koncentrationer i vandløb og søer.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

7.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelter, som vist på kortbilag 3, og udføres ud fra princippet som vist på kortbilag 4.

For byggefelt B.2 gælder, at bebyggelse må opføres i skel.

7.3

Inden for byggefelt B.1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 12 m over terræn (niveauplan 0), målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.4

Inden for byggefelt B.2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 7 m over terræn ud mod Sortemosevej og 8 m over terræn ud mod jernbanen, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.5

Inden for byggefelt B.1 må facadehøjden ikke overstige 7 m, målt fra niveauplan 0 til skæring mellem facade og tagflade.

Note:

Niveauplan 0 er angivet i principsnit A og B, se bilag 5

Undtaget herfra er facader, vendt mod lukket gårdrum.

7.6

Inden for byggefelt B.1 skal tagflader primært fremstå med ens hældning mellem 25-35 grader.

Dog kan tage på tilbygninger, som pavillon, indgangsparti mv., samt tagflader vendt mod lukket gårdrum fremstå som flade tage med nødvendig hældning til afledning af regnvand.

7.8

For byggefelt B.1 gælder, at der må tilføjes kviste i tagetagen. Kvistenes placering, omfang og udformning skal ske i sammenhæng med bebyggelsens arkitektoniske helhedsudtryk.

7.9

Bebyggelse inden for byggefelt B.2 må ikke etableres med tagkonstruktion.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Ny bebyggelse, ombygning mv. skal fremstå i harmoni med eksisterende bebyggelse med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

8.2

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes. Dog kan det tillades i forbindelse med anlæg til udnyttelse af vedvarende energi.

8.3

Facader inden for byggefelt B.1 skal primært fremtræde i blank mur af gule teglsten.

Enkeltpartier og tilbygninger, herunder pavillon og indgangsparti, kan udføres i andre materialer af let karakter, så som glas, træ, let metal el. lign.

8.4

Bebyggelse inden for byggefelt B.2 skal udføres som en let, åben konstruktion i eksempelvis stål eller beton.

Bebyggelsen skal beplantes så den fremstår med en grøn karakter.

8.5

Tagflader skal fremstå ensartet, primært med gule eller røde tegl.

Flade tage samt tage på tilbygninger kan begrønnes med mos, stenurt og/eller græsarter, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand, alternativt udføres med tagpap.

8.6

Udhuse og garagebygninger kan opføres helt i træ.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

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

9.2

Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares.

9.3

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

9.4

Eksisterende bassin til opsamling og forsinkelse af regnvand, vist på kortbilag 2, skal bevares med mulighed for evt. udvidelse.

9.6

Der skal etableres tilstrækkelig støjafskærmende foranstaltninger ud mod Nymøllevej/Sortemosevej, såfremt

Note:

En evt. udvidelse af regnvandsbassinet kræver tilladelse fra fredningsnævnet samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

ny bebyggelse 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 parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens §§ 5.3 - 5.4.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning til regnvandsbassin efter bestemmelserne i lokalplanens §§ 6.5 og 6.6.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før evt. nødvendig støjafskærmning efter lokalplanens § 9.6 er etableret.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-309 ophæves lokalplan 226A, Kontorhus ved Sortemosevej - Nymøllevej, offentligt bekendtgjort den 2. juli 2002, i sin helhed.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

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.

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 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).

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 16. juni 2011.

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den 17. november 2011.

Erik Lund
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Offenligt bekendtgjort den 29. november 2011.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget vedtog den 8. februar 2011 at igangsætte lokalplanarbejdet for ejendommen Sortemosevej 2 på baggrund af en anmodning fra Danica Ejendomme om at hæve bebyggelsesprocenten og opføre en parkeringskonstruktion på nuværende p-plads. Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for udvidelse af eksisterende bebyggelse, samt at til- og ombygninger udføres i harmoni med eksisterende bebyggelse, med respekt for det arkitektoniske helhedsudtryk og inden for de givne byggefelter.



Lokalplanområdet set fra luften mod øst

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Lillerød, ca. 500 m syd for Allerød Station, og afgrænses af Nymøllevej, Sortemosevej og S-togbanen. Lokalplanområdet udgør ca. 1,6 ha og omfatter matr.nr. 1h og 1dl, Allerød By, Bløvstrød, samt matr.nr. 1bh Tokkekøb Hegn, Bløvstrød.

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



Lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære kerneområde, ca. 500 m fra stationen.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet omfatter i dag et eksisterende kontorhus med tilhørende parkeringsarealer.

Fingerplan 2007 åbner med principperne for stationsnær lokalisering op for en mere intensiv brug af lokalplanområdet, hvorfor der ønskes en udbygning af kontorhuset. Samtidig opleves i dag en mangel på parkeringspladser, hvorfor man i samme omgang vil opføre et parkeringsanlæg der kan løse nuværende problemer og fremtidige parkeringsbehov.

Den østlige del af lokalplanområdet, matrikel nr. 1 dl, indgår i Sortemosefredningen og fremstår ubebygget med tæt bevoksning samt en sø til håndtering af regnvand.

Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende ca. 500 m syd for Allerød Station og er en del af det stationsnære kerneområde, hvor der i henhold til Fingerplan 2007 skal tilstræbes høj bebyggelsestæthed, og hvor der kan etableres kontorvirksomheder større end 1500 etagemeter.

Området afgrænses i vest af Nymøllevej, i nord af Sortemosevej og i syd af S-togbanen og udgør således en langstrukket kile mellem vej og bane, grænsende til det åbne land både i nord og syd. Tokkekøb Hegn grænser op til lokalplanområdet i nord og fremstår her med et markant skovbryn langs Sortemosevej.

Lokalplanområdet er infrastrukturelt godt opkoblet på både vej- og banenettet. Allerød Station ligger kun 500 m fra stationen, og Nymøllevej og Sortemosevej forbinder området til hhv. Hillerød motorvejen og Kongevejen. Området busbetjenes endvidere af linierne 381 og 385 i krydset Nymøllevej/Sortemosevej.

Arkitektur

Det nuværende kontorhus udgøres af bebyggelse opført à 2 omgange, fra henholdsvis anden halvdel af 1980'erne og fra 2004.



Lokalplanområdet set fra krydset Nymøllevej / Sortemosevej



Kontorhuset set fra parkeringspladserne



Regnvandssø og fredet område i øst

Den ældste bygning, der ligger i grundens vestlige ende, er en karrébebyggelse på 2½ etage med lukket gårdrum i midten. Grundplanen er tilnærmelsesvis kvadratisk og både de murede facader og tagenes teglsten har en gul farvenuance, der giver bygningen et helstøbt ydre. Dette bliver kun brudt af lette partier i bygningens hjørner og på den øverste del af facaden udadtil. De skrånende tagflader er forskudt i højden.

Den senere tilbygning, opført øst for hovedbygningen, er holdt i de samme materialer, men udlagt som en tilpasset kamstruktur, der danner åbne gårdrum mod syd. Hovedbygningen og de to nord-syd vendte stænger bindes sammen af to lavere mellembygninger, der fremstår i en lettere materialekarakter.

Bebyggelsen fremstår markant i sin arkitektur med de ensartede gule facader og tage samt de forskudte tagrygge.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området fortsat anvendes til erhvervsformål med mulighed for bygningsudvidelse og opførelsen af et parkeringsanlæg.

Lokalplanen udlægger 2 byggefelt, B.1, som omfatter eksisterende kontorhus med mulighed udbygning, og B.2, som giver mulighed for opførelse af et nyt parkeringsanlæg på eksisterende p-plads. Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 100.

Bebyggelsens udformning og placering

Indenfor byggefelt B.1 kan der ske bygningsudvidelser i sammenhæng med det eksisterende kontorbyggeri. I hovedbygningens lukkede gårdrum kan opføres en pavillon i op til 12 m (målt fra niveauplan 0), adskilt fra hovedbygningen af et omkransende gårdrum.

Ved hjørnet ud mod Nymøllevej/Sortemosevej samt ved hovedindgangen kan opføres nye tilbygninger af let karakter med en facadehøjde på op til 7 m.



Hovedbygning med indgangsparti, set fra Sortemosevej



Tilbygninger fra 2004. I baggrunden ses hovedbygningen



Eksisterende parkering og indkørsel set fra Sortemosevej

Endvidere gives der mulighed for indretning af tagetager i den eksisterende bebyggelse. De tagflader der vender mod det lukkede gårdrum tænkes "løftet", så der her er mulighed for en regulær ekstra etage. Disse må dog i deres højde ikke overstige kippen på den oprindelige bygning, og ændringen vil derfor ikke være synlig udefra. I resterende tagflader kan tilføjes kviste i et omfang og med en udformning, der arkitektonisk tager udgangspunkt i de underliggende facaders vinduesplaceringer og proportionering.

Den maksimale bygningshøjde fastholdes til 12 m.

Indenfor byggefelt B.2 kan opføres parkeringsanlæg i en højde på op til 7 m ud mod Sortemosevej (nordøst) og 8 m ud mod jernbanen (sydvest). Anlægget kan opføres med maksimalt 4 parkeringsdæk inkl. terrændæk. Øverste parkeringsdæk må ikke udføres med tagkonstruktion.

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk

De fremtidige tilbygningers arkitektur skal udformes i samspil med det eksisterende arkitektoniske udtryk.

Overordnet ønskes materialekarakteren på nye tilbygninger at fremstå som underordnet og af en lettere karakter end de eksisterende bygningskroppe i tegl. Materialepaletten tænkes at bestå af f.eks. træ og let metal, samt partier af glas. Ligesom mellembygningerne i tilbygningen fra 2004 vil de dermed fremstå som sekundære tilføjelser til det eksisterende.

I hovedbygningens østlige hjørne bliver det nuværende indgangsparti ombygget og udvidet, så den får en let og lys, formentlig transparent, karakter. Bygningshjørnet, vendt mod krydset af Nymøllevej/Sortemosevej, udbygges med en kvadratisk tilbygning, også af let karakter. Denne må ikke overstige de gavlvægge den bygges opad. Ligeledes tænkes pavillonen i det lukkede gårdrum opført i en transparent/translucent karakter, så den giver gode lysforhold til de arbejdspladser den indeholder.

De nye tagflader begrønnes med græsarter/mos til forsinkelse af regnvand, for dermed at bidrage til den interne

regnvandshåndtering, dog under hensyntagen og i respekt for det eksisterende arkitektoniske udtryk med lyse, røde tegl og skrå tagflader. Alternativt kan tagene udføres i tagpap.

Lokalplanen stiller krav til, at ny bebyggelse udføres som lavenergibyggeri efter normerne for den bedste lavenergiklasse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Adgangsforhold og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sortemosevej via to eksisterende overkørsler. Der åbnes op for, at den østlige overkørsel kan flyttes længere mod øst såfremt trafikforholdene ved parkeringsanlægget taler for dette.

Lokalplanen stiller krav til at der skal udlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Parkeringsanlægget skal udføres som en let, åben konstruktion i eks. stål eller beton, med beplantede facader, så den får en grøn karakter og falder i ét med omgivende vegetation.



*Visualisering af parkeringshuset, set fra Sortemosevej.
Grafik: Mangor & Nagel
Arkitektfirma*

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets østliggende arealer (matr. nr. 1dl) indgår i Sortemosefredningen og skal friholdes for nye anlæg. I området er udlagt areal til sø til håndtering af regnvand fra lokalplanområdet.

Eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet skal så vidt muligt bevares.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Lillerød Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan. Kloakområdet er under Lillerød Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet med nedsivning af tagvand.

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-fingere, 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 ændrede anvendelse til mere intensiv kontorerhverv er i overensstemmelse med fingerplanens hensigter om fortætning af de stationsnære arealer.

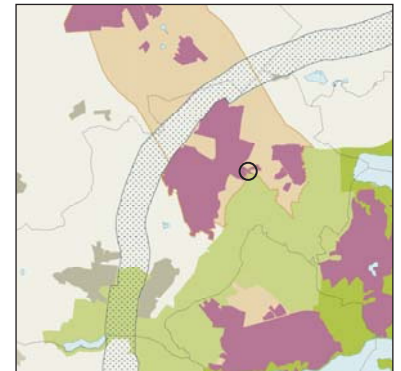
Allerød Kommuneplan

Overordnede mål

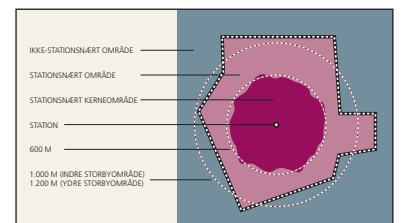
Allerød Byråd ønsker med udgangspunkt i kommunens beliggenhed med nuværende og fremtidige trafikforbindelser til hovedstadsområdets centrale byer og bydele at bidrage aktivt til fremdriften af en sammenhængende storbyregion. Dette skal ske ikke mindst ved at udnytte mulighederne for at skabe miljørigtige 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

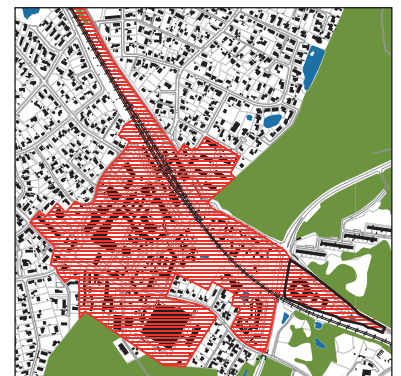
Lokalplanområdet er defineret som et erhvervsområde inden for det stationsnære kerneområde. I henhold til retningslinjerne



Fingerplan 2007. Lokalplanområdet placeret centralt i byfingrene.



Fingerplan 2007. Principper for stationsnær lokalisering.



Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære kerneområde

i Allerød Kommuneplan 2009-2021 skal byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, placeres inden for det stationsnære område og fortrinsvis inden for det stationsnære kerneområde. Det gælder f.eks. kontorvirksomheder over 1.500 etagemeter. På baggrund af det stationsnære kerneområdes gode tilgængelighed og centrale beliggenhed skal bebyggelsesprocenten fastsættes til op til 110.

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet indgår i rammen LS.E.01 for et erhvervsområde ved Sortemosevej 2-4. Området må kun anvendes til administration, forskning, uddannelse eller lignende (miljøklasse 1-2) samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne. Der kan etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter.

Bebyggelsesprocenten må højst være 50 for den enkelte ejendom, og den maksimale bygningshøjde er 12 m. Nyt byggeri må kun opføres som lavenergiklassebyggeri.

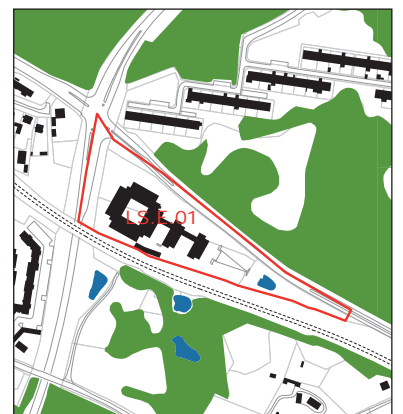
Det skal endvidere sikres, at liberale erhverv ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Lokalplanen er generelt i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer omkring fortætning af de stationsnære kerneområder. Dog er der uoverensstemmelse med de gældende rammer, hvor bebyggelsesprocenten er fastsat til 50. Der skal derfor laves tillæg til kommuneplanen, hvor rammebestemmelserne justeres, så bebyggelsesprocenten hæves til 100.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 226A for Kontorhus ved Sortemosevej - Nymøllevej, som har til formål at:

- sikre en udformning af bebyggelsen med facader i tegl og store skrå tage, suppleret med mellembygninger i andre materialer og med flade tage



Eksisterende rammeområde LS.E.01. Lokalplanområdet følger rammeområdets afgrænsning.

- sikre den eksisterende beplantning bevaret i videst muligt omfang,
- sikre hensigtsmæssige adgangsforhold under nøje iagttagelse af forholdene på Sortemosevej.

Lokalplan 226A aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-309.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er beliggende i et separatkloakeret område, hvor tagvand nedsives til faskiner hos den enkelte grundejer

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 tilladelige afløbskoefficient 20%. 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.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet er registreret en sø, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag 2. Der må ikke foretages ændringer i denne uden særlig tilladelse. Allerød Kommune er myndighed på området.

Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. I og omkring området er der ikke observeret arter, der fremgår af EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, som er beliggende ca. 1,5 km syd for lokalplanområdet. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse vurderes, på

baggrund af omfanget af ændringerne og afstanden til Natura2000-området, ikke at have indvirkning herpå.

Jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17 er der normalt indenfor 300 m fra skov forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne o.lign for at sikre udsigt til skovbryn og friholde spredningskorridorer for dyr og planter. Skovbyggelinjen er af Skov- og Naturstyrelsen d. 4. september 2002 ophævet indenfor lokalplanområdet.

Fredede områder

Matr. 1dl, Allerød By, Blovstrød, indgår i Sortemosefredningen fra 1940. Det fredede område omkring Sortemosen, beliggende nord for Sortemosevej, er karakteristisk med en spredt bevoksning af birk, fyr m.v. på jordbund dækket af lyng og græs. Terrænet er mange steder sumpet med flere tilgroede tørvegrave.

Arealet på matr.1dl skal i henhold til fredningen henligge ubebygget med bevoksning. I 2003 har Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt givet tilladelse til etablering af en parkeringsplads samt et regnvandsbassin på grunden.

Lokalplanen sikrer en fortsat friholdelse af matr. 1dl for ny bebyggelse, hvorfor den ikke er i strid med fredningen.

Såfremt regnvandsbassinet udvides af hensyn til pladskapacitet til regnvand, skal der søges tilladelse hos Fredningsnævnet.

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.

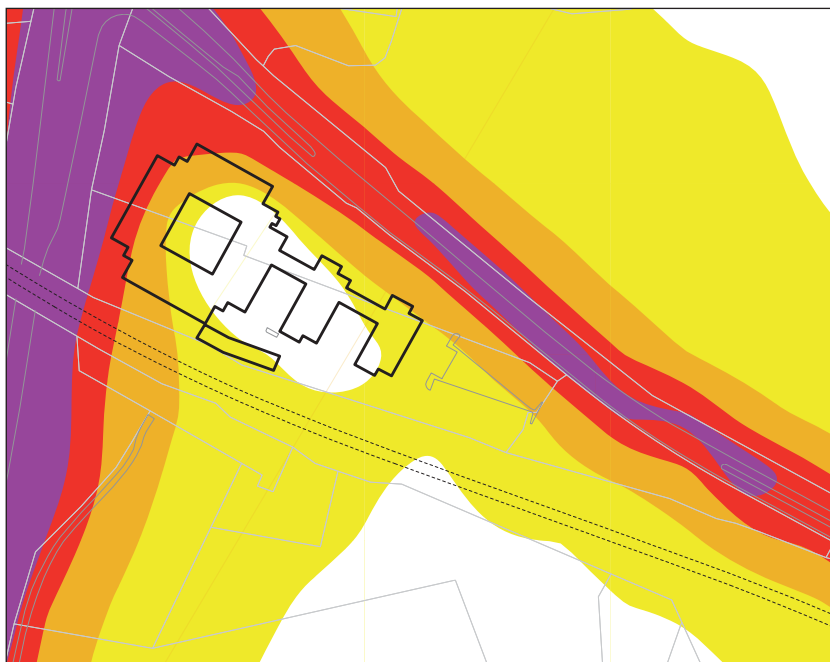
Miljøbeskyttelse

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 støjbegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Nymøllevej og Sortemosevej. Beregningerne viser, at arealerne ud mod krydset Nymøllevej/Sortemosevej rammes af vejtrafikstøj højere end 63 dB.

I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger enten ud mod vejene eller i facadeopbygningen, inden ny bebyggelse, her tilbygninger, tagetage mv. 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 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 936 af 24.09.2009) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Dette begrundes med, at planen omfatter et mindre område på lokalt plan og ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Se endvidere screeningskema.

Beslutningen om ikke at foretage en miljøvurdering offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

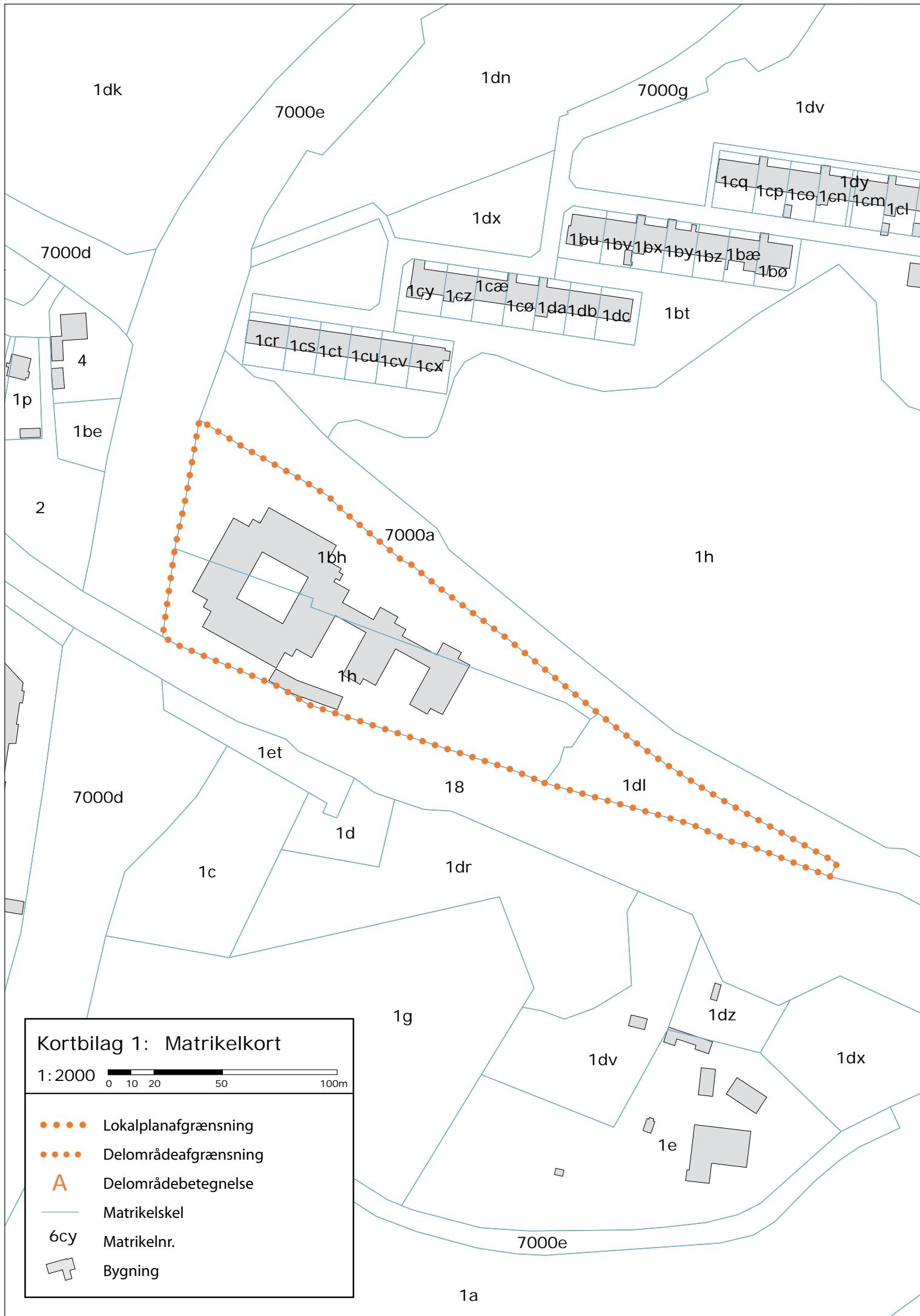
Screeningskema - Indledende screening

Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
Pkt. 1: Er planen omfattet lovens bilag 3 eller 4		X	
Pkt. 2: Påvirker lokalplanen et internationalt beskyttelsesområde		X	

Hvis planen ikke er omfattet af pkt.1 eller pkt. 2 skal det undersøges om planen er omfattet af lovens bilag 2.

Parametre	Ja	Nej	Bemærkninger
Har planen væsentlig indvirkning på eller relevans for andre projekter og aktiviteter samt anden planlægning og lovgivning?		X	
Er karakteren af planens miljømæssige indvirkning, i forhold til størrelse, geografiske udbredelse, varighed og deres indbyrdes påvirkning, væsentlig? Samt har planen væsentlig betydning for menneskers sundhed og miljøtilstand?		X	
Påvirker planen værdien og sårbarheden af karakteristiske naturtræk, og overskrider den grænseværdier?		X	
Har planen indvirkning på beskyttede områder eller landskaber, herunder nationale beskyttelsesområder?		X	

Det er ud fra ovenstående parametre vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.



Kortbilag 1: Matrikelkort

1:2000 0 10 20 50 100m

●●●● Lokalplanafgrænsning

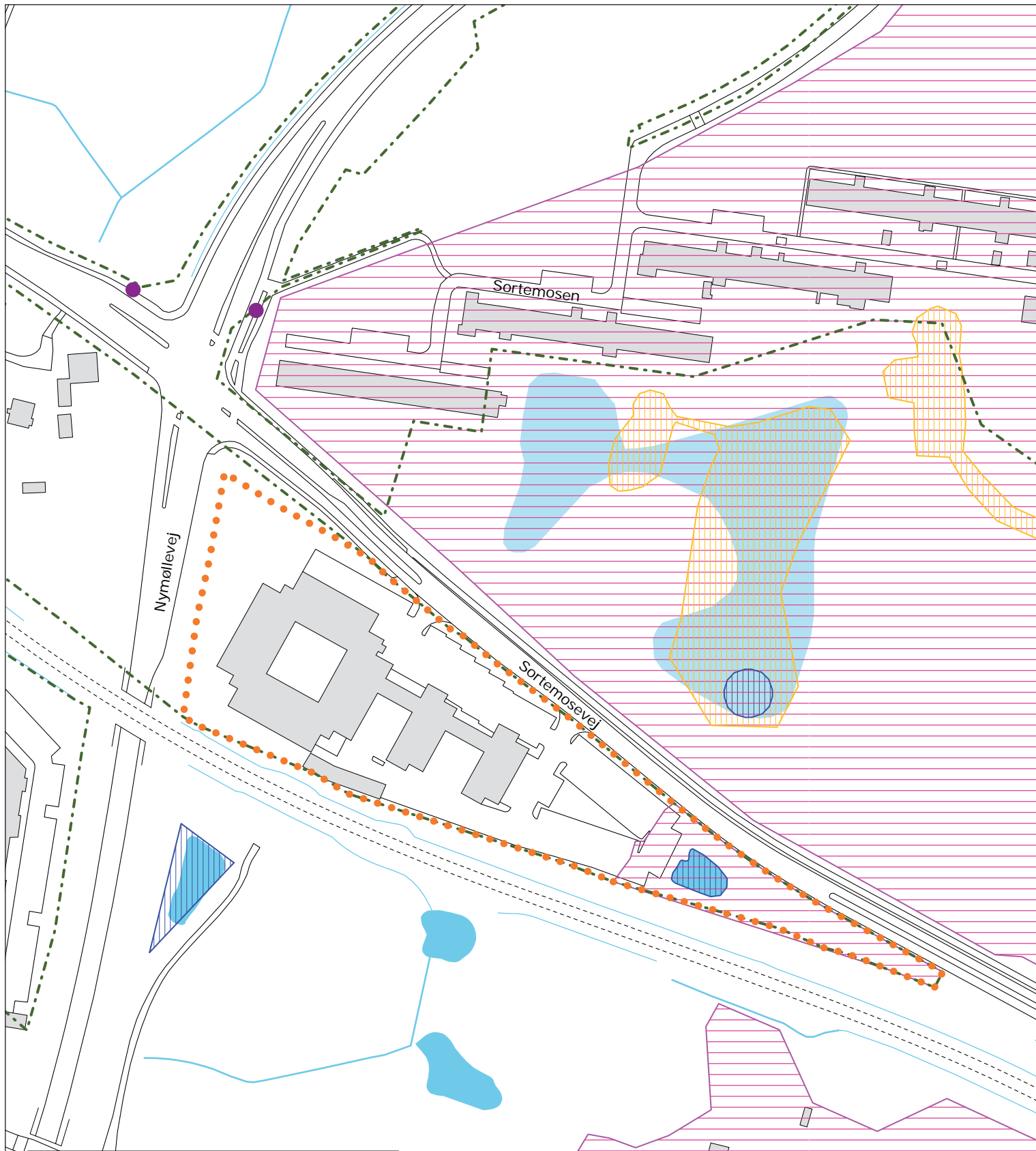
●●●● Delområdeafgrænsning

A Delområdebetegnelse

— Matrikelskel

6cy Matrikelnr.

Bygning

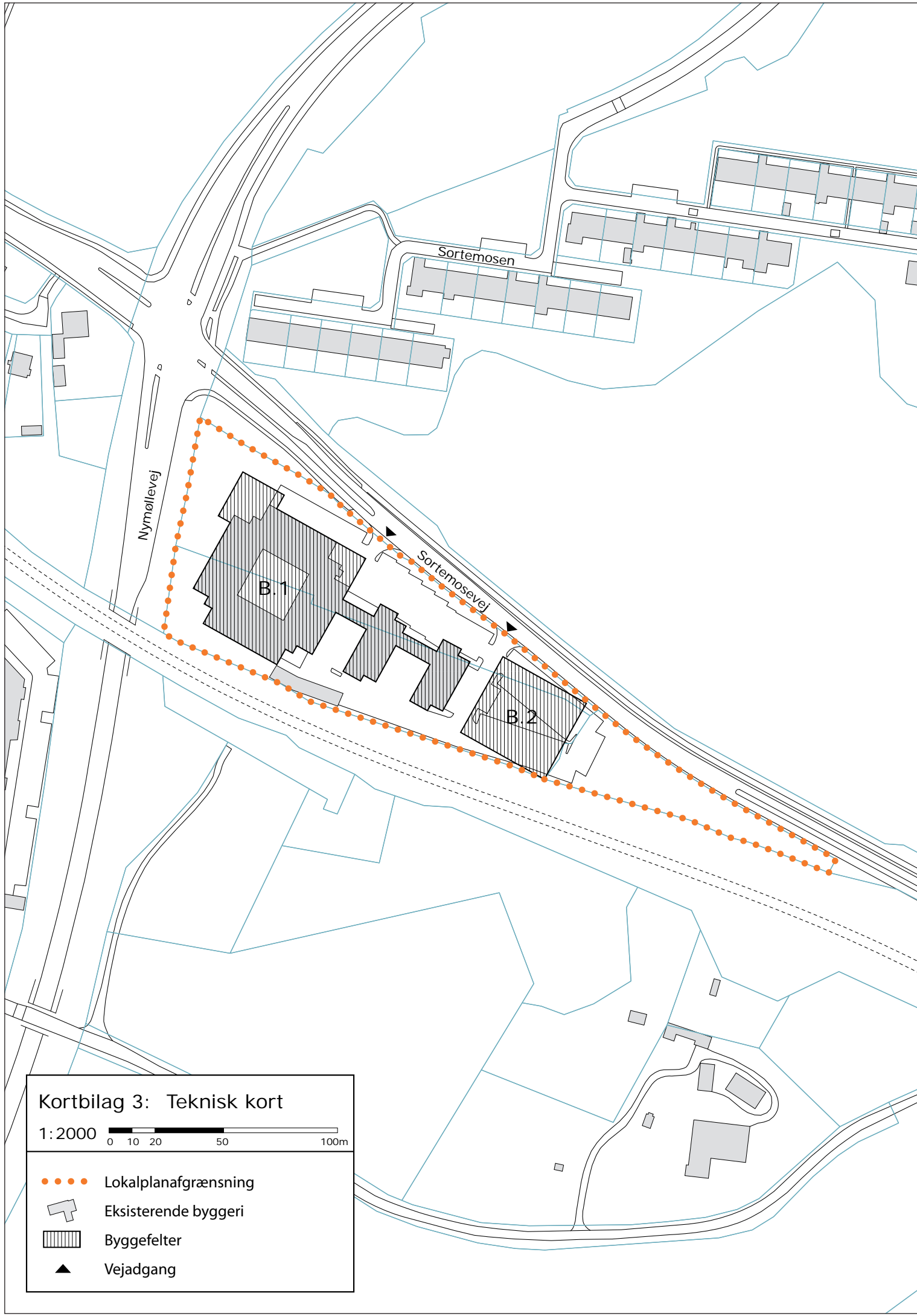


Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1: 2000

0 10 20 50 100m

- Lokalplanafrænsning
- ▭ Fredet område
- - - Skovbyggelinie
- ▨ § 3 beskyttet sø
- ▨ § 3 beskyttet mose
- Busstop



Kortbilag 3: Teknisk kort

1:2000 0 10 20 50 100m

- Lokalplanafgrænsning
- ▭ Eksisterende byggeri
- ▨ Byggefelter
- ▲ Vejadgang

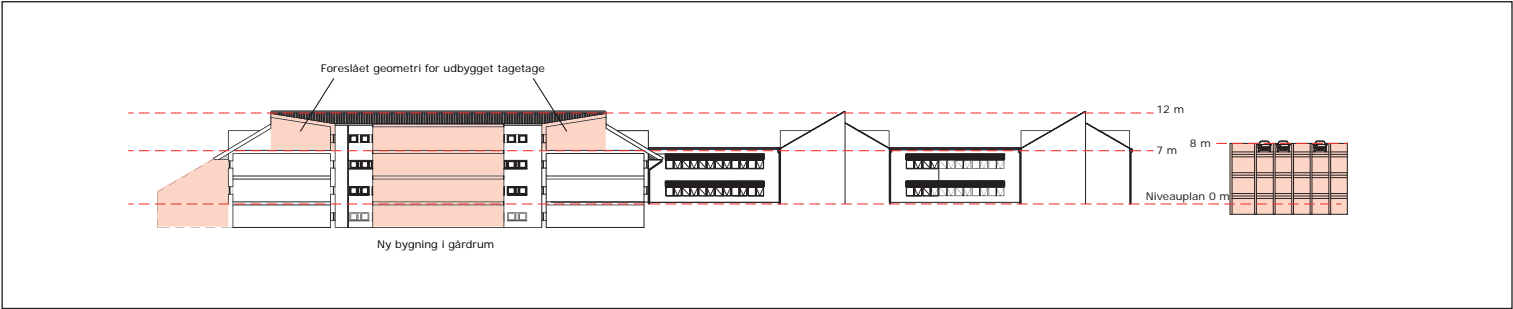


Kortbilag 4: Illustrationskort

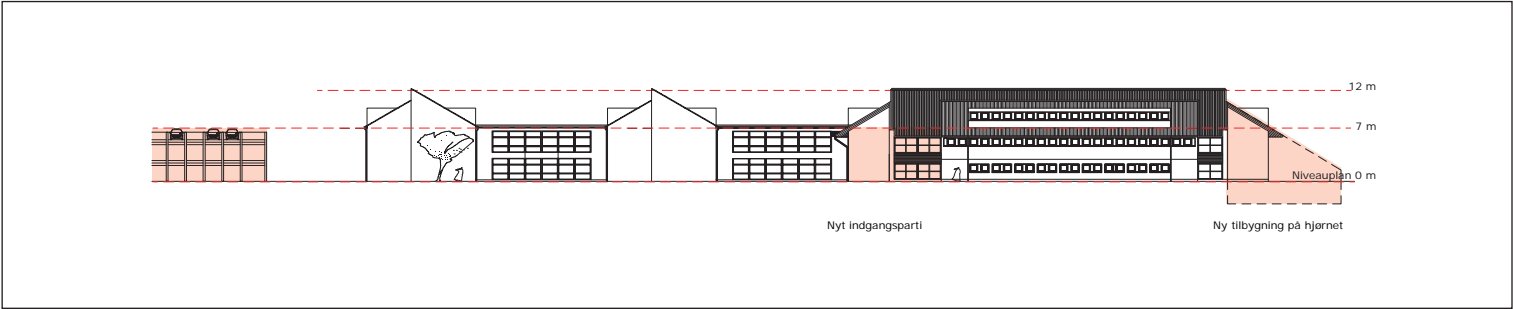
1:2000 0 10 20 50 100m

●●●● Lokalplanafgrænsning

BILAG 5 PRINCIPSNIT



Snit A-A, 1:1000



Snit B-B, 1:1000

