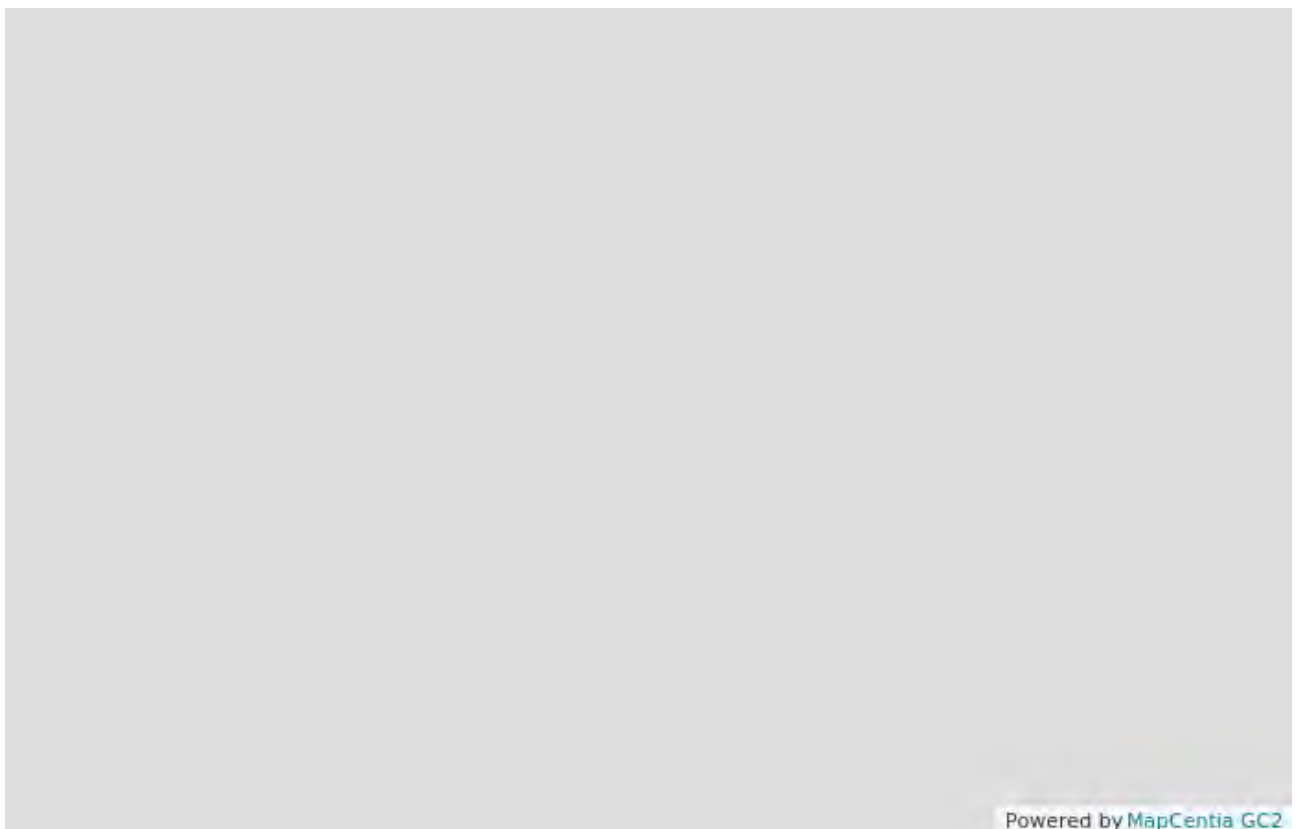


# Lokalplan nr. 2-318 for Boliger ved Rådhusparken

## PLANENS STATUS

# Forslag



### Politisk behandling

Forslag til lokalplan 2-318 er vedtaget af Allerød byråd den 27. juni 2019

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 8. juli 2019

### Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning. Høringsperioden fastsættes normalt til 4 uger, men på grund af sommerferien er høringsperioden forlænget med 4 uger.

Lokalplanforslaget er derfor fremlagt offentligt i **8 uger fra den 8. juli til den 2. september 2019**

### **Indsigelsesfrist**

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du kommentere planen via "Vær med" knappen ovenfor eller under fanen "Kommentarer til planen".

Kommentarer til planen skal være kommunen i hænde **senest Mandag den 2. september 2019**

Henvendelser vil blive kvitteret med en kvitteringsmeddelelse, men vil ikke blive besvaret personligt. Alle henvendelser offentliggøres og vil indgå i den samlede forvaltningsmæssige og politiske behandling af lokalplanforslaget.

### **Forslagets midlertidige retsvirkninger**

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. De midlertidige retsvirkninger gør sig gældende indtil lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

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.

# HVAD ER EN LOKALPLAN?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 blandt andet 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 miljøscreening af planen.

## Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft, se [FORORD](#).

I høringsperioden, hvor planen er offentligt fremlagt, kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

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

Orientering om dette forslag til lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på nedenstående kort.

## Høringsområde



# Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

### 1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- At området anvendes til helårsboligformål af typen tæt-lav og etageboliger.
- At der skabes attraktive udendørsarealer og fælles haverum for områdets beboere.

## § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 4fi, 4fl, 4fo, 4fq, 4ft, 4fu, 4fæ, 4fø, 4ga, 4fm, 4fn, 4fr, 4fv, 4fx, 4fy, 4fp, 4fs, 4fz, 4gb, 4gc, 4ge, 4gi, 4fk, 4gd, 4gf, 4gg, 4gh og 4l samt dele af matr. nr. 8r og dele af vejlitra 7000g alle Kollerød By, Lyngø samt alle matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme

### 2.2

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder som vist på kortbilag 1:

- Delområde 1 består af matr. nr: 4fo, 4fq, 4ft, 4fu, 4fæ, 4fø, 4ga, 4fm, 4fn, 4fr, 4fv, 4fx, 4fy, 4fp, 4fs,

4fz, 4gb, 4gc, 4ge, 4gi, 4gd, 4gf, 4gg og 4gh alle Kollerød By, Lyngø.

- Delområde 2 består af matr. nr. 4fk og 4l samt dele af 8r Kollerød by, Lyngø
- Delområde 3 består af matr. nr. 4fl Kollerød by, Lyngø
- Delområde 4 består af matr. nr. 4fi, og dele af vejlitra 7000g Kollerød by, Lyngø

### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

### 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til helårsboligformål af typen tæt-lav i form af byhuse på 3 etager.

### 3.2

Delområde 2 og 3 må kun anvendes til helårsboligformål i form af etageboliger.

### 3.3

Delområde 4 må kun anvendes til fælles grønt areal, fælles parkering og affaldshåndtering.

#### *Note til § 3*

*På ejendommene må der drives erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:*

- *At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.*
- *At erhvervet udøves af ejendommens beboer uden fremmed medhjælp.*
- *At ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.*
- *At virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende med hensyn til støj, lugt og trafik.*
- *At virksomheden ikke medfører behov for ekstra parkeringspladser.*

## § 4 UDSTYKNING

### 4.1

Området må ikke udstykkedes yderligere

## § 5 VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

### 5.1

Indkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Rådhusvej som vist på kortbilag 2.

### 5.2

Inden for delområde 4 skal der anlægges fælles parkering for lokalplanområdet svarende til:

- 1,5 p-plads pr. bolig for rækkehuse.
- 1 p-plads pr. 100m<sup>2</sup> bruttoareal for etageboliger.

### 5.3

Stier inden for lokalplanområdet skal opretholdes som vist på kortbilag 2 og skal være tilgængelige for offentligheden. Der må således ikke opsættes hegn eller lignende afspærring som forhindrer dette.

### 5.4

Veje, stier og parkering skal indrettes i overensstemmelse med foreskrifterne i DS-håndbog 105, 2012, "Udearealer for alle – sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø".

5.5

På parkeringsarealet langs lokalplanområdets ydre kant (se kortbilag 3), må der etableres sekundær bebyggelse i form af cykelskure og overdækninger til affaldssortering, under forudsætning af, at parkeringsnormen jf. § 5.2 fortsat kan overholdes.

## § 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 bygninger eller i haver og fællearealer skal udføres med afskærmet armatur, så det ikke er til gene for øvrige beboere.

6.4

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

6.5

Der skal reserveres de nødvendige arealer til håndtering af regnvand og spildevand i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan..

*Note til 6.5*

*Regnvand fra tage og befæstede arealer på de enkelte ejendomme bør så vidt muligt nedsives indenfor*



*ejendommen. Nedsivning kræver en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og spildevandbekendtgørelsen*

## 6.6

På parkeringsarealet inden for delområde 4, skal der reserveres arealer til fælles håndtering af dagsrenovation. Håndtering af dagsrenovationen må kun ske i bygninger eller i dertil indrettede og tæt indhegnede arealer.

### *Note til 6.6*

*Arealkrav og retningslinjer for håndtering af dagsrenovation er beskrevet i det til enhver tid gældende affaldsregulativ for Allerød Kommune.*

# § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## 7.1

Primær bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 3.

## 7.2

Sekundær bebyggelse som eks. legehuse og -pladser, redskabs- og cykelskure og skure til dagsrenovation kan placeres uden for byggefelterne nævnt i § 7.1.

Derudover gælder, at:

- Redskabskure må kun placeres i tilknytning til private haver ved de enkelte boliger inden for delområde 1-3.
- Cykelskure og skure til dagsrenovation må kun placeres på parkeringsarealet inden for delområde 4.
- Legehuse og -pladser må kun placeres på de grønne fællesarealer inden for delområde 4 eller som vist på kortbilag 3.

## 7.3

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for lokalplanområdet under ét.

*Note til 7.2*

*Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i BR18*

7.4

Inden for delområderne 1 og 3 må bebyggelsen ikke overstige 2 etager med udnyttet tagetage, og facadehøjden må ikke overstige 7 meter målt fra niveauplan.

Ved bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage, må bebyggelsens samlede højde ikke overstige 10 meter.

*Note til 7.3 og 7.4*

*Facadehøjden måles fra terræn (niveauplan) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes. I tilfælde hvor tagetagen er tilbagerykket, måles højden fra terræn til overkanten af facademuren.*

*Bygningsgavlens højde måles fra terræn (niveauplan) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes. I tilfælde hvor en udnyttet tagetage er tilbagerykket, måles afstanden fra terræn til den kant hvor tagetagen rykkes tilbage.*

7.5

Inden for delområde 2 må bebyggelsen ikke overstige 3 etager med udnyttet tagetage, og facadehøjden må ikke overstige 10 meter målt fra niveauplan. Adgangs- og flugtveje er undtaget og kan opføres op til, men må ikke overstige, bygningens fulde højde.

Ved bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage, må bebyggelsens samlede højde ikke overstige 13 meter.

7.6

Inden for delområde 2 og 3 må der etableres private haver i tilknytning til de enkelte lejligheder i stueplan. Private haver må ikke optage areal, der er udlagt til fælles grønt areal, se kortbilag 3.

7.7

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

Note til 7.6

I forbindelse med byggemodningen af området kan kommunen give tilladelse til, at der foretages de nødvendige terrænreguleringer f.eks. i forhold til etablering af veje og kloak eller tilgængelighed for handicappede.

Eventuelle tilladelser gives altid på baggrund af en konkret vurdering.

## § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Tage på bygninger må kun opføres som saddeltage eller flade tage med ensidig taghældning.

8.2

Ved etablering af en tagkonstruktion med ensidig taghældning skal den øverste etage trækkes min. 1 meter tilbage i forhold til facaden.

8.3

Bygningsfacader på primær bebyggelse skal fremstå i enten tegl, skifer eller beton med mulighed for at inkludere mindre partier i andre materialer, så længe det overordnede udtryk udgøres af enten tegl, skifer eller beton.

Tegnstensfacader kan fremstå enten som pudset eller blank mur. Facader i beton skal males eller pudses op.

8.4

Bygningsfacader på sekundær bebyggelse kan, foruden facadematerialer nævnt i 8.3, også udføres med facader i træ.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

## 9.1

Belantning i form af træer og buske på de grønne fællesarealer og langs de fælles parkeringsarealer skal bestå af hjemmehørende arter.

*Note til 9.1*

*Eksempler på hjemmehørende arter:*

**Store træer (15-45 m):** Ahorn, Ask, Avnbøg, Bævreasp, Bøg, Dun-birk, Elm (storbladet, småbladet, skærmbloomstret), Fuglekirsebær, Hæg, Hvid-pil, Lind (småbladet), Naur, Pære (vild), Rødel, Skov-fyr, Stilkeg, Spidsløn, Selje-pil, Vinter-eg, Vorte-birk.

**Mindre træer (op til 15 m):** Benved, Hassel, Hyld, Hvidtjørn, Kristtjørn, Kræge, Mirabel, Røn (alm.), Skov-æble, Taks, Tørst, Vrietorn,

**Buske:** Dunet gedeblad, Hunderose, Kvalkvæd, Mosebølle, Pebertræ, Rød kornel, Slåen, Æble-rose.

**Klatre- / slyngplanter:** Humle, Kaprifolie, Vedbend.

## 9.2

Hegn mellem private haver kan etableres som fast hegn. Hvis faste hegn begrønnes skal beplantningen bestå af hjemmehørende arter jf. note til 9.1.

Hegn i skel mod det grønne fællesarealer (se kortbilag 3) skal rykkes min 50 cm tilbage fra skelgrænsen og skal etableres som levende hegn af hjemmehørende arter.

## 9.3

De eksisterende træerækker mod Rådhusvej samt træbeplantningen i lokalplanens østlige del mod Vestvej skal bevares, se kortbilag 2. Ændring af beplantningen må kun foretages med byrådets tilladelse.

## 9.4

Inden for området skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som fx boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

## 9.5

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag eller til placering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både og lignende. Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger eller i

dertil indrettede og tæt indhegnede arealer jf. § 6.6

## § 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er sikret:

10.1

At der er anlagt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i henhold til lokalplanens § 5.1.

10.2

At bebyggelse og udearealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder.

10.3

At bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, denne skal forsynes.

## § 11 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser

## § 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

### 12.1

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-318 ophæves lokalplan 2-296 for Rådhusgrunden, offentligt bekendtgjort 31. oktober 2006, i sin helhed.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

### 13.1

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

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

### 13.2

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

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

### 13.3

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

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

# REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Det eksisterende byggeri inden for lokalplanområdet er i store træk opført i overensstemmelse med lokalplan 2-296. En kompliceret byggeproces med skiftende entreprenører har dog medført, at der er mindre forhold, som ikke kan læses ud af lokalplan 2-296.

Formålet med lokalplanen er at sikre et gennemsigtigt plangrundlag, der tydeligt afspejler de fysiske forhold. Lokalplanen skal derfor sikre, at området fortsat anvendes til boligformål og at der kan etableres attraktive fælles friarealer til områdets beboere.

## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Kollerødvej og Rådhusvej i Allerød og udgør et areal på ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Det nærliggende område er præget af forskelligartet bebyggelse, primært parcelhuse og institutioner.

Nord og øst for lokalplanområdet består bebyggelsen overvejende af parcelhuse og enkelte erhvervsvirksomheder. Som nærmeste nabo, syd for lokalplanområdet, ligger Engholm Varmecentral med en 25 m høj skorsten som et markant element. Syd og vest for lokalplanområdet ligger flere af kommunens større institutioner heriblandt Allerød Gymnasium, Plejecenter Engholm, Kratbjergskolen afd. Engholm og Engholm Svømmehal.

# EKSISTERENDE FORHOLD

## Historie

Området omkring den gamle rådhusgrund udviklede sig stærkt i 1960'erne og 70'erne hvor de omkringliggende markerne på få år blev forvandlet fra agerbrug til parcelhuse og institutioner. Lokalområdet bærer navnet »Engholm« efter en gård, der lå på stedet indtil 1973. Tilbage er kun navnet, en dam og et par store træer på Vestvej, der markerede indkørsel til gården.

Navnet Rådhusparken knytter sig til områdets tidligere anvendelse, da det gamle Rådhus lå på ejendommen. Det gamle rådhus var plaget af skimmelsvamp, og kommunens administration flyttede i 2004 ind i det nye rådhus på Bjarkesvej. I den forbindelse blev det besluttet, at en lokalplan skulle muliggøre etablering af boliger på den tidligere rådhusgrund. Målet med at udbyde arealet til boliger var at sikre et bredere udbud af boliger, der både var ældreegnede og kunne tilgodese mange forskellige grupper af mennesker. Intentionen var at skabe et attraktivt og bæredygtigt byggeri med en blanding af ejerboliger og almennyttige boliger i varierede størrelser.

## Områdets anvendelse

Området anvendes i dag til boligformål i overensstemmelse med den gældende lokalplan og består af en blanding af tæt-lav bebyggelse og etageboliger. Boligernes ejerform er en blanding mellem ejerboliger, lejeboliger og almennyttige boliger.

## Infrastruktur

Lokalplanområdet er afgrænset af Kollerødvej mod nord og af Rådhusvej mod vest. Vejene er belastet med henholdsvis 8.000 og 4.000 biler pr. døgn. Adgang for biltrafik til lokalplanområdet sker ad Rådhusvej. Udover gode adgangsforhold for biltrafik er området godt dækket ind i forhold til offentlig transport. I udkanten af lokalplanområdet er der flere busstoppesteder med busforbindelser til S-tog stationerne i Allerød, Hillerød, Farum og Holte.

For fodgængere er der adgang til lokalplanområdet af to offentlige stier i områdets østlige del, hvor den ene løber, hvor den gamle landevej mellem Lynge og Lillerød løb. Udover hovedstien er der flere små trampestier mellem lokalplanområdet og Kollerødvej og Rådhusvej.

# LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet ligger i overgangen fra grønne åbne/ lave boligområder med fritliggende én-familieboliger, til et område med primært institutioner og spredt bebyggelse bestående af store volumener. Lokalplanen udlægger området til helårsboligformål i form af rækkehuse og etagebebyggelse.



Ny bebyggelse skal opføres inden for de fastlagte byggefelter, bebyggelsens maksimale bygningshøjde er fastlagt på de forskellige delområder. Lokalplanen fastlægger, at der indenfor delområderne 1 og 3, må bygges i op til to etager med udnyttelig tagetage i maksimalt 10 m højde mod Kollerødvej. Tilsvarende må der inden for byggefelt 2, bygges i tre etager med udnyttet tagetage i en maksimal højde på 13 m.

Byggefelterne er udlagt, så bebyggelsen danner en løs karréstruktur med et indre haverum, der fungerer som fælles opholdsareal for beboerne. Uden for byggefelterne kan der opføres mindre skure til opbevaring af haveredskaber og andet materiel der knytter sig til aktiviteter i haven. På det grønne fællesareal, er det muligt at opføre legehuse og -pladser

Rækkehusenes baghaver og stueplanslejlighedernes terrasser vender ud mod de fælles friarealer. I forbindelse til stueplanslejligheder kan der etableres mindre private haver og opholdsrum, så længe de ikke optager arealer der er udlagt til grønt fællesareal.

Hegn der vender ud mod det grønne fællesareal skal etableres som levende hegn af hjemmhørende arter og rykkes 50 cm tilbage fra skelgrænsen for at sikre beplantningens vækstbetingelser. I skellet mellem de private haver kan der etableres faste hegn. Hvis de faste hegn begrønnes skal beplantningen bestå af hjemmhørende arter.

Lokalplanen stiller krav om etablering af fælles parkeringspladser for at sikre parkeringsmulighed for beboerne. Parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bolig for etageboliger og 1,5 parkeringsplads pr. bolig for rækkehuse. Parkering kan etableres på eksisterende parkeringsarealer og ved anlæggelse af nye.

# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

## FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 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.

I Fingerplanen er området beliggende inden for Hillerød-fingeren i "det ydre storbyområde". Ifølge landsplandirektivets § 11 skal den kommunale planlægning sikre at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplanområdet er beliggende midt i Lillerød by i tilknytning til de to primære færdselsårer igennem byen, Kollerødvej og Rådhusvej. Derudover er der ca. 1,5 km til Allerød station. Lokalplanområdets anvendelse til boligbebyggelse vurderes derfor at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

## ALLERØD KOMMUNEPLAN

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet er omfattet af rammeområde EN.B.07, Boligbebyggelse på Rådhusgrunden.

Kommuneplanrammen udlægger området til Boligområde i byzone specifikt i form af etageboliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60% for den enkelte ejendom, med en max. tilladt bygningshøjde på 13 meter.

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m<sup>2</sup> til fx salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m<sup>2</sup> indenfor det enkelte rammeområde.

Ift. til støj skal det sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Området er udmatrikuleret i mindre ejendomme, og da kommuneplanrammen fastsætter bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2017. For at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1.

Kommuneplantillægget justerer blandt andet den maksimale bebyggelsesprocent og anvendelsen for rammeområdet, så bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 for rammeområdet under ét og anvendelsen

udvides til både etageboliger og tæt-lav bebyggelse.

## EKSISTERENDE LOKALPLANER

Området er i dag omfattet af lokalplan 2-296 for Rådhusgrunden, der har gjort det muligt at opføre boliger på den gamle rådhusgrund.

Lokalplan 2-296 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan

# MILJØPLANLÆGNING FOR ALLERØD KOMMUNE

### **Spildevandsplan for Allerød Kommune**

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes spildevandsplan 2013, der udlægger området til separatkloakering. Spildevand ledes til Lillerød Renseanlæg, der afleder til Kollerød Å, mens regnvand afledes til Lyngø Å, begge er en del af vandløbsområdet, Havelse Å.

Af spildevandsplanen fremgår det, at for byggeri på nye matrikler og byggeri på matrikler, hvor der ikke tidligere er betalt tilslutningsbidrag, kloakeres der kun for spildevand. Dette gælder uanset hvilken type kloakopland, matriklen ligger i. Hvis betingelserne for håndtering af regnvand på egen grund er særligt vanskelige, kan der dog i separat- og fælleskloakerede oplande gives tilladelse til afledning af 1 l/s/ha til kloakken. Tilsvarende krav gælder ved væsentlig ombygning på grunde, hvor der tidligere er betalt tilslutningsbidrag for regnvand.

Området er i dag tilsluttet forsyningsselskabets kloak.

Hvor det er muligt, bør rent overfladevand fra eksempelvis tagarealer afledes til nedsivning eller opsamles til vandingsformål eller lignende. I særlige tilfælde kan regnvand afledes forsinket til regnvandskloakken. Nedsivning af tag- og overfladevand samt afledning af spildevand (herunder regnvand) til kloakken kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

### **Affaldsregulativ for Allerød Kommune**

I henhold til Miljøbeskyttelsesloven og Affaldsbekendtgørelsen skal kommunen fastsætte regler for indsamling og håndtering af affald i kommunens affaldsregulativer, som dermed danner det retslige grundlag for kommunens affaldsordninger.

I regulativet for husholdningsaffald i Allerød Kommune er der et krav om øget sortering af affald til genanvendelse ved husstanden. Beholdertype, regler for placering herunder afstandskrav mv. står beskrevet i regulativet og skal overholdes.

# FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

## NATURBESKYTTELSE

Der er ikke inden for lokalplanområdet, observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Dog er der en sø beliggende ca. 25 meter syd øst for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Derudover er det nærmeste Natura 2000-område, Kattehale Mose beliggende ca. 750 meter sydøst for lokalplanområdet.

Lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan for området og ændrer ikke anvendelsen af området som det er i dag. Lokalplanen vil således ikke medføre væsentlige ændringer og det vurderes derfor at den ikke vil påvirke hverken den beskyttede sø eller Natura 2000 området.

## JORDFORURENINGSLOVEN

Lokalplanområdet er udtaget fra områdeklassificering dog omfatter lokalplanområdet en del af matrikel nr. 8r Kollerød by, Lyngge der er kortlagt som forurening på vidensniveau 1.

En ejendom betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen som gør at arealet kan være forurenet. Ved ændret arealanvendelse, skal ejer eller bruger sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig, fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b.

Ved ændre arealanvendelse på en ejendom eller areal, der er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 eller 2 til mere følsom anvendelse som bolig, skal ejer eller bruger ansøge kommunen om tilladelse inden der foretages ændring af anvendelsen af det kortlagte areal, jf. jordforureningslovens § 8. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses jf. jordforureningslovens § 71 og Allerød Kommunes miljømyndighed kontaktes.

## GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse og halvdelen af lokalplanområdet er nitrattfølsomt indvindingsområde, der er særlig sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg der kan medføre væsentlige forøgelser af grundvandets

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

Lokalplansområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Kollerød Vandværk.

## MUSEUMSLOVEN

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

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

Skulle der under anlægsarbejde i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Museum Nordsjælland skal tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

## MILJØBESKYTTELSE

Ved planlægning af støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal området udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og støjen forventes ikke at have helbredseffekter.

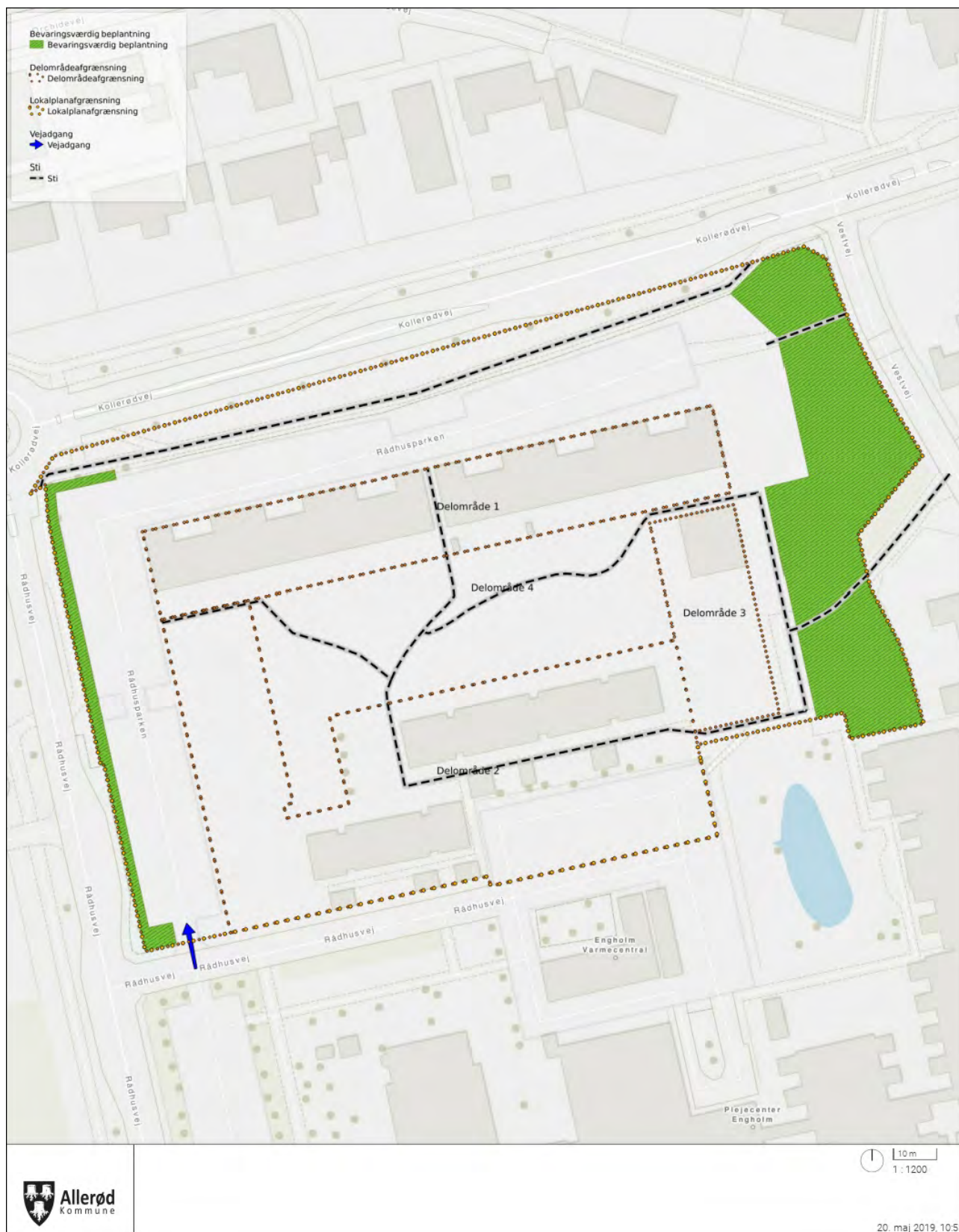
Ud fra støjkortlægningen i Allerød Kommuneplan 2017 er en del af området påvirket af trafikstøj fra Kollerødvej og Rådhusvej, der overskrider de vejledende grænseværdier for støj.

Det skal dog bemærkes at støjberegningerne i kommuneplanen er foretaget før rådhusgrunden blev udbygget. Den eksisterende bebyggelses udformning og placering betyder derfor at de fælles friarealer er skærmet bag bebyggelsen. Planforslaget indeholder derfor ikke yderligere tiltag ift. støjdæmpning.

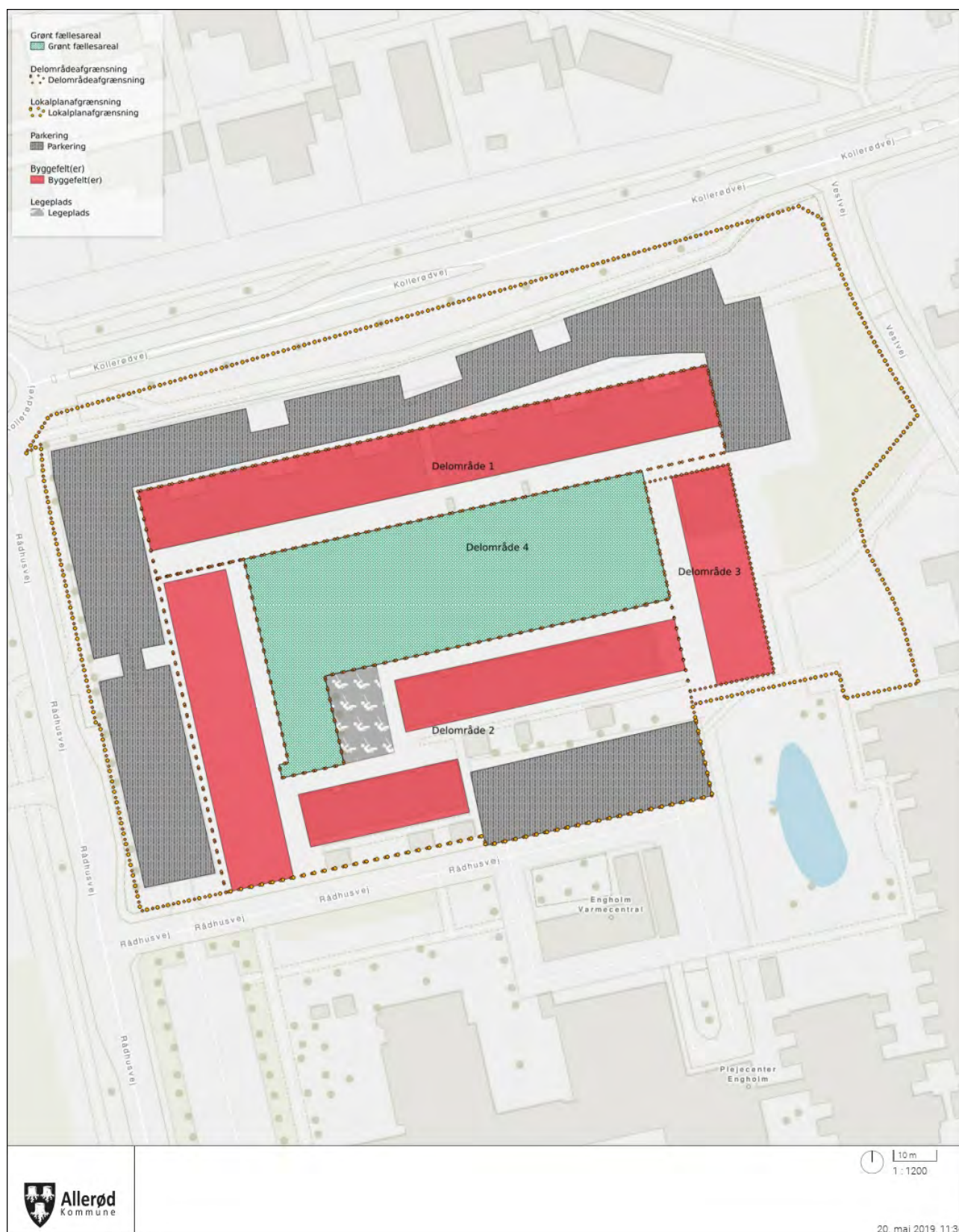
# Kortbilag 1



# Kortbilag 2



# Kortbilag 3





# MILJØSCREENING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017).

Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planforslagene vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr. 1, idet de kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.

Planforslagene er derfor screenet i henhold til lovens bilag 3, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af **lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.**

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

## Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.




Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljørapport i samarbejde med de berørte myndigheder. Denne afgrænsning (scoping) vil i så fald være indarbejdet i miljøscreeningen ved en uddybning af de relevante emner.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 1225 af 25/10/2018) § 8, stk. 1, pkt. 1 (Plan for projekter på lovens bilag 1 eller 2)?	X		Lokalplanen fastlægger kun bestemmelser for et mindre lokalt område og er derfor omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr 1 (screeningspligt).
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 8, stk. 1, pkt. 2)?		X	Lokalplanområdet er placeret ca. 2 km fra nærmeste internationalt naturbeskyttelsesområde kattehale mose og vurderes ikke at påvirke dette

Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8 stk. 2)		X	På basis af screeningen, på de kommende sider, er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.
--	--	---	---

# PLANENS KARAKTERISTIKA

-  Ikke aktuelt/Ingen indvirkning
-  Mindre indvirkning
-  Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## Omfang af afledte projekter og aktiviteter

Lokalplanområdet er allerede fuldt udbygget. Lokalplanen og kommuneplantillægget giver ikke mulighed for at bygge ud over det allerede eksisterende byggeri.

*Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres*

## Indflydelse på andre planer

Lokalplanforslaget ligger inden for kommuneplanrammen EN.B.07 Boligbebyggelse på Rådhusgrunden. Rammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 60 for den enkelte ejendom. I forbindelse med udviklingen af lokalplanområdet er arealet blevet udstykket i mindre ejendomme, og en bebyggelsesprocenten regnet på den enkelt ejendom i en ny lokalplan vil derfor overstige 60.

For at imødekomme problemstillingen er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 1 til Allerød Kommuneplan 2017, der ændrer bebyggelsesprocenten i kommuneplanrammen EN.B.07 fra 60 procent for den enkelte ejendom til 60 procent for rammeområdet under ét. Ud over bebyggelsesprocenten ændrer tillægget rammeområdets anvendelse, så der fremover kan planlægges for både rækkehuse og etageboliger.

*Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.*

## Relevans for fremme af bæredygtighed

Lokalplanforslaget indeholder blandt andet bestemmelser om, at befæstede arealer og bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, facader mv.) ikke må udføres i materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som ex. tungmetaller. Derudover indeholder lokalplanens bestemmelser der sikrer bevaring af eksisterende beplantning langs Rådhusvej og Vestvej.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på forhold der har betydning for fremme af bæredygtighed.

*De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed*

**Miljøproblemer af relevans for planen**

Matr. nr. 8r Kollerød by, Lyngø er registreret med forurening på vidensniveau 1. Arealet er udlagt til parkering og vurderes ikke at have betydning for lokalplanen og kommuneplantillæggets realisering.

*Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse*

**Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning**

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at have konsekvenser for anden miljølovgivning

*F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse*

# LANDSKAB OG KULTURMILJØ

- Ikke aktuelt/Ingen indvirkning
- Mindre indvirkning
- Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## **Byarkitektonisk værdi**

Lokalplanen og kommuneplantillægget giver ikke anledning til væsentlige ændringer i de eksisterende forhold. Planforslagene vurderes derfor ikke at have betydning for den byarkitektoniske værdi.

*Byarkitektonisk værdi omhandler f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.*

## **Landskabsarkitektonisk værdi**

Lokalplanen og kommuneplantillægget giver ikke anledning til væsentlige ændringer i de eksisterende forhold. Planforslagene vurderes derfor ikke at have betydning for de landskabsarkitektoniske værdier.

*Landskabsarkitektonisk værdi omhandler f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning*

## **Kulturarv og arkæologiske forhold**

Lokalplanen og kommuneplantillægget omfatter ikke områder, der i kommuneplanen er udpeget som værdifulde kulturmiljøer, og der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger inden for lokaplanområdet. Planforslagene vurderes derfor ikke at have betydning for bevaring af kulturarv og arkæologiske forhold.




*Kulturarv og arkæologiske forhold omhandler f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse*

## **Opholdsarealer og grønne områder**

Lokalplanforslaget udlægger området mellem den eksisterende bebyggelse til fælles rekreativt areal for områdets beboere, deruover indeholder planen bestemmelser om at beplantning skal ske med hjemmehørende træer og planter. Planforslaget vurderes derfor ikke at have væsentlig betydning for opholdsarealer og grønne områder.

*Opholdsarealer og grønne områder omhandler f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?*

# TRANSPORT OG TRAFIK

-  Ikke aktuelt/Ingen indvirkning
-  Mindre indvirkning
-  Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## Tilgængelighed

Lokalplanområdet ligger inden for 50 meter af to forskellige busstoppesteder, der betjenes af fire forskellige busser. Yderligere er der direkte tilkørsel til lokalplanområdet fra Rådhusvej, der er klassificeret som trafikvej. Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at ændre på tilgængeligheden i området.

*f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)*

## Trafikafvikling og -kapacitet

Lokalplanområdet ligger op til krydset mellem Kollerødvej og Rådhusvej. Fra Kollerødvej er der kun få hundrede meter til Hillerødmotorvejen, og fra Rådhusvej er der adgang til Nymøllevej. Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at forringe mulighederne for at afvikle trafikken i området.

## Trafiksikkerhed

Fra lokalplanområdet er der direkte adgang til fortov og cykelstier for bløde trafikanter. Bilkørsel foregår kun langs kanten af lokalplanområdet og for kørende i bil er der gode oversigtsforhold ved både ind- og udkørsel fra lokalplanområdet til Rådhusvej. Lokalplanen og kommuneplantillægget giver ikke anledning til yderligere tiltag i forhold til trafiksikkerheden.

# NATURBESKYTTELSE

■ Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

■ Mindre indvirkning

■ Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## ■ **Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed**

Der er ikke observeret beskyttede plante- eller dyrearter inden for lokalplanområdet.

*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*

## ■ **Beskyttede naturtyper, § 3-områder**

Det er ikke registreret naturtyper inden for lokalplanområdet, der er omfattet af naturbeskyttelsesloves § 3. Umiddelbart uden for lokalplanområdet er der en mindre sø, der er omfattet af naturbeskyttelsesloves § 3. Lokalplanen og kommuneplantillægget ændrer ikke på forholdene omkring søen, og vurderes ikke at have en indvirkning på søen.

*f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev*




## ■ **Skov**

Der er ikke registreret skovarealer inden for eller i umiddelbar tilnytning til lokalplanområdet.

*f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov*



# VAND- OG JORDFORHOLD

-  Ikke aktuelt/Ingen indvirkning
-  Mindre indvirkning
-  Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## Grundvand

Halvdelen af lokalplanområdet er udlagt til OSD samt følsomt indvindingsområde (NFI) i gældende bekendtgørelse nr 1420 af 28/11/2018.

Der var en gammel beredskabsbunker under bygningerne fra det gamle rådhus. I bunkeren var en grundvandsboring (DGU nr 193.1339). Etageboligerne der ligger i lokalplanområdets østlige del er opført oven på den gamle grundvandsboring. Da borerørret/hullet ned til grundvandet er der endnu, vil der i tilfælde af nye byggeprojekter, være en risiko for forurening af grundvandet. Faren for forurening af grundvandet vurderes dog ikke at være højere end ved normal nedsivning fra terræn.

Da der er tale om et eksisterende boligområde, indeholder lokalplanen og kommuneplantillægget ikke yderligere tiltag i forhold til beskyttelse af grundvandet.

*f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer*

## Regn- og Spildevand

Planen ændrer ikke på den eksisterende afledning af spildevand, herunder regnvand. I tilfælde af lokal håndtering af regnvand, er det vigtigt, at der i nedsivningstilladelser tages højde for grundvandets sårbarhed overfor f.eks. vejsalt fra glatførebekæmpelse og øvrige indholdsstoffer fra regnvand.

*f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)*

## Jordbundsforhold

En del af lokalplan dækker matr. nr. 8r Kollerød by, Lyngde der er kortlagt på vidensniveau 1 på grund af et oplag af olieprodukter. Kommuneplantillægget udlægger området til boligformål, men lokalplanen indeholder en række byggefelter, der dikterer, hvor bebyggelse kan placeres. Byggefelterne dækker ikke det forurende areal, så det vurderes ikke at kræve skærpende tiltag ift. anvendelsen til boliger.

*f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer*

# FORURENING OG SUNDHED

Ikke aktuelt/Ingen indvirkning

Mindre indvirkning

Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## Støj og vibrationer

Ud fra støjkortlægningen i Allerød Kommuneplan 2017 er en del af området påvirket af trafikstøj fra Køllerødvej og Rådhusvej, der overskrider de vejledende grænseværdier for støj.

Da kommuneplanens støjberegninger er foretaget før rådhusgrunden blev udbygget, vurderes det, at den eksisterende bebyggelses udformning og placering skærmer de fælles friarealer for vejstøj. Lokalplanen og kommuneplantillægget indeholder derfor ikke yderligere tiltag i forhold til støjdæmpning.

*f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj*

## Lysindfald, refleksioner og skyggeeffekter

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at give anledning til øgede skyggeeffekter eller andre gener ved lysindfald i forhold til den eksisterende bebyggelse.

*f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer*

## Lugt

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke være omfattet af forhold, der medfører lugtgener mv.

*f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener*

## Luftforurening

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at have negativ indvirkning på, eller være omfattet af luftforurening mv.

*f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO<sub>2</sub>, trafikos, støv*

#### **Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv.**

Lokalplanen og kommuneplantillægget fastsætter området anvendelse til boliger og er derfor ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.




*jf. Risikobekendtgørelsen*

#### **Ressourceanvendelse**

Lokalplanen og kommuneplantillægget giver ikke anledning til øget forbrug af ressourcer da den eksisterende bebyggelse er opført i lavenergiklasse 2015, og da lokalplanen ikke indeholder yderligere byggemuligheder end det eksisterende byggeri.

*f.eks. planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald*

# LEVEVILKÅR OG MATERIELLE GODER

-  Ikke aktuelt/Ingen indvirkning
-  Mindre indvirkning
-  Væsentlig indvirkning/Bør undersøges nærmere

## Socioøkonomiske effekter

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at have nogle afledte socioøkonomiske effekter da området allerede er fuldt udbygget.

*f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv*

## Bymiljø

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at have negativ indvirkning på bymiljøet, da området allerede er fuldt udbygget.

*f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser*

## Afstand til privat og offentlig service

Lokalplanen og kommuneplantillægget ændre ikke på afstanden til privat/offentlige services. Fra lokalplanelområdet er der under 300 meter til nærmeste indkøbsmuligheder, og i umiddelbar tilknytning til området ligger både Børnehuset Kirsebærgården, Enghom skole og Allerød gymnasium.

*f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde*