

Kommuneplantillæg nr. 1 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården

Baggrund

Økonomiudvalget besluttede den 15. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af en lokalplan for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården, matr. nr. 4ev, Kollerød By, Lyngø, samt et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021, som muliggør en højere bebyggelsesprocent inden for planområdet.

Lokalplan 2-322 samt Kommuneplantillæg nr. 1 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården blev endeligt vedtaget af Byrådet den 25. august 2022.

Lokalplan 2-322 samt Kommuneplantillæg nr. 1 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården blev offentligt bekendtgjort den 31. august 2022.

Formål

Lokalplan 2-322 samt Kommuneplantillæg nr. 1 muliggør udvidelse af bebyggelsen inden for planområdet herunder udvidelse af dagligvarebutikken samt etablering af boliger på 1. og 2. sal, som er ansøgt ved et samlet projekt fra de to grundejere.

Indhold

Med kommuneplantillægget ændres rammebestemmelserne for rammeområde EN.C.01 således at bebyggelsesprocenten hæves fra 40% til 65%, mens den maksimale bygningshøjde på 11 meter fastholdes.

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 lokalplanområdet 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 i Lillerød by i tilknytning til Kollerødvej, som er en af de primære færdselsårer igennem byen. Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km fra Allerød station.

Lokalplanområdets anvendelse til dagligvarebutik og helårsboligbebyggelse og vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Kommuneplan 2021

Med den nuværende udvikling i hovedstadsområdet, forventes et øget boligbehov i Hovedstadsregionen. I dag er boligsammensætningen i Allerød Kommune præget af store boliger og en stor andel af ejerboliger.

I Allerød Kommune forventes det, at befolkningssammensætningen vil gå mod en større andel ældre og flere, der bor alene.

For at dække de kommende års behov er der brug for boliger til yngre børnefamilier, der ønsker at bo i hovedstadsområdet. Derudover er der behov for mindre boliger til de ældre og enlige, som måtte ønske at flytte fra de større og ældre huse.

I Allerød Kommune tilstræbes det, at udnytte den eksisterende boligrummelighed i byområderne bedst muligt. Særligt i områder med god kollektiv trafikbetjening skal boligrummeligheden forøges ved fortætning.

Derudover skal områder udlagt til etageboligbebyggelse som udgangspunkt fastholdes.

Forhold til anden lovgivning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og skal beskyttes mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Omtrent halvdelen af lokalplanområdet er nitratfølsomt 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

Ifølge "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (Styrelsen for vand- og naturforvaltning, 1. januar 2017) betragtes boliger ikke som en arealanvendelse, som udgør en væsentlig fare for grundvandet og udløser derfor ikke krav om en grundvandsredegørelse.

Lokalplansområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Kollerød Vandværk.

Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er Kattehale Mose, som er beliggende ca. 1050 meter sydøst for lokalplanområdet.

Kattehale Mose er specielt udpeget på baggrund af tilstedeværelse af følgende naturtyper og/eller arters levesteder: Hængesæk (7140), skovbevokset tørvemose (91D0) og stor kærguldsmed. Natura 2000-planens målsætninger og indsatsprogram er væsentlige elementer i beskyttelsen af disse og af en generel sikring og forbedring af områdets naturværdier.

Det er Allerød Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke Natura-2000 området væsentligt. Vurderingen er baseret dels på afstanden til området på ca. 1050 meter og at lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan for området, som ligeledes udlægger området til blandt andet butiks- og boligformål.

Habitatdirektivet - Bilag IV-arter

Der er ikke inden for lokalplanområdet og dets nærhed observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Det er således Allerød Kommunes vurdering af realiseringen af kommuneplantillægget ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag-IV.

Miljøvurdering

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 og Forslag til Lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården foretaget en screening i henhold til "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021. Screeningsskemaet er vedlagt Lokalplan 2-322 for dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården.

Planerne vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr. 1, idet den kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 3, pkt. 1 og 2.

Allerød Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at Lokalplan 2-322 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 1 ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering blev offentliggjort sammen høringsen af planforslagene den 28. marts 2022 med klagefrist den 25. april 2022.

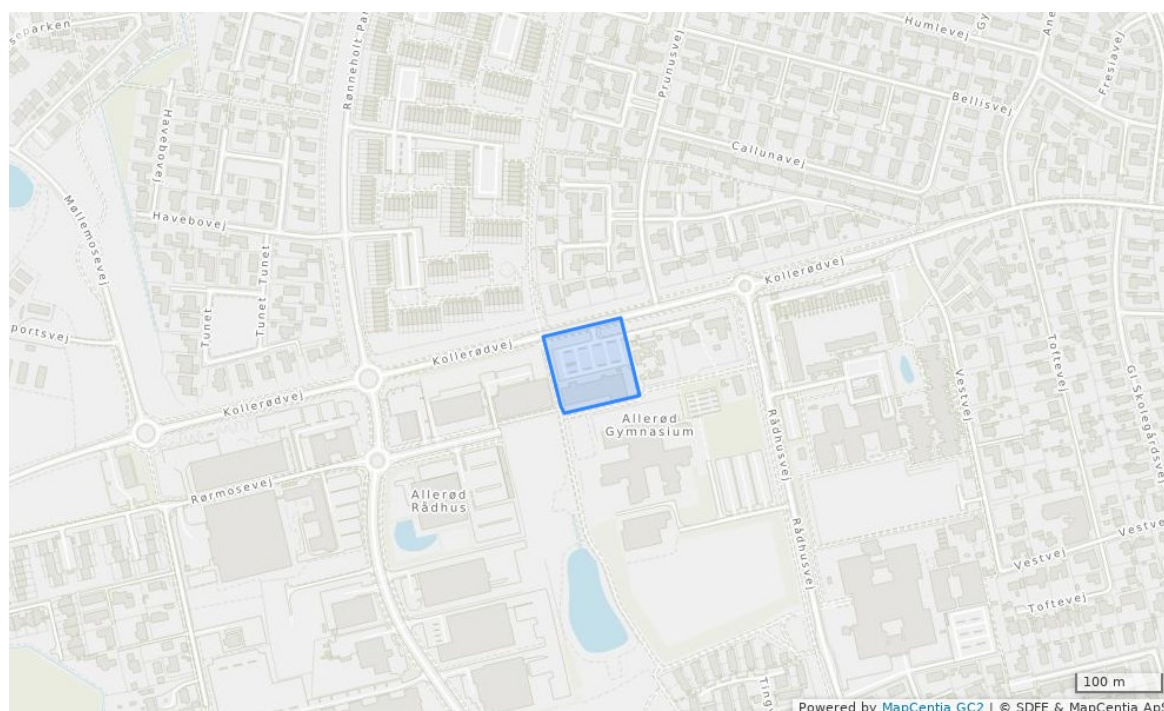
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

EN.C.01 - Dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

EN.C.01 - Vestcenteret

EN.C.01 Dagligvarebutik og boliger ved Kirsebærgården

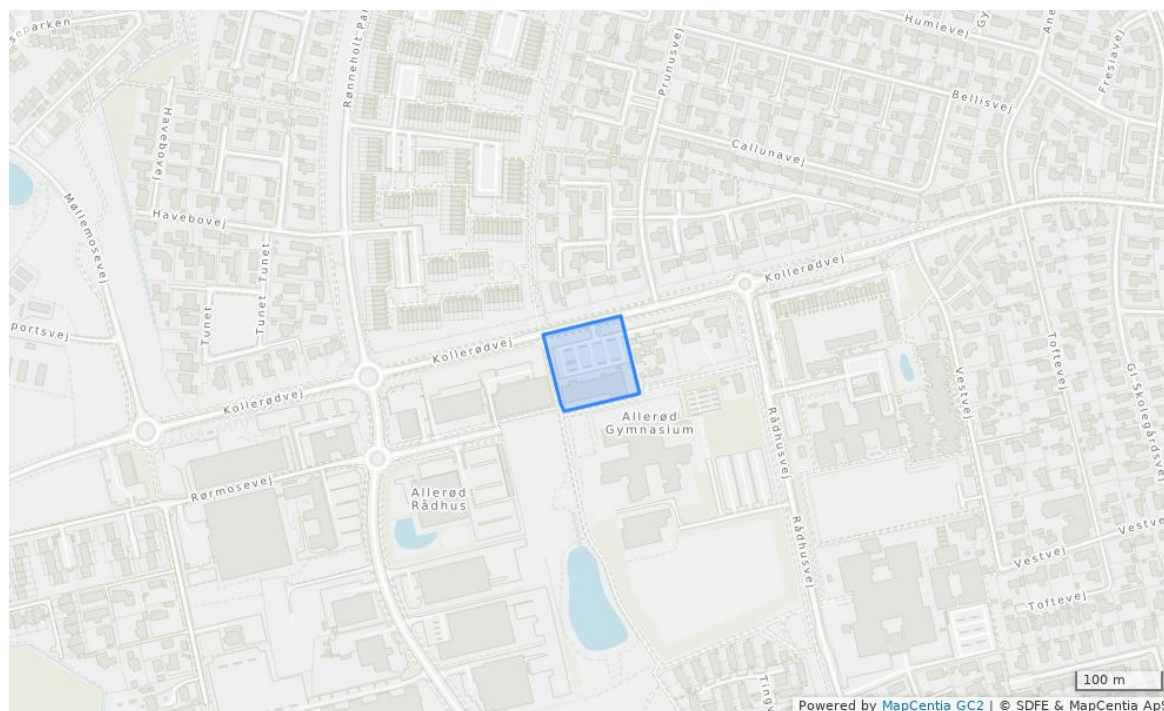


Bestemmelser

		Status
Plannummer	EN.C.01	
Anvendelse generelt	Centerområde	Vedtaget
Fremtidig zone	Byzone	
Bebyggelsesprocent	65% beregnet ud fra den enkelte ejendom	
Max. bygningshøjde	11	
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til centerformål, butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål.	
Miljø	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen	
Særlige bestemmelser	Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 5.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 3.500 m ² for den enkelte dagligvarebutik og til 2.000 m ² for den enkelte udvalgsvarebutik. Der må ikke etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter	
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv,	

Bydelscenter, Butikker, Publikumsorienterede
serviceerhverv, Område til offentlige formål

EN.C.01 Vestcenteret



Bestemmelser

		Status
Plannummer	EN.C.01	Aflyst
Anvendelse generelt	Centerområde	
Fremtidig zone	Byzone	
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom	
Max. bygningshøjde	11	
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til centerformål, butikker, kontorer, restauranter samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boliger og offentlige formål.	
Miljø	Det skal sikres, at områder udlagt til støjfølsom anvendelse ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen	
Særlige bestemmelser	Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 5.000 m ² . Den maksimale butiksstørrelse er fastsat til 3.500 m ² for den enkelte dagligvarebutik og til 2.000 m ² for den enkelte udvalgsvarebutik. Der må ikke etableres kontorvirksomheder med et større areal end 1.500 etagemeter	
Specifik anvendelse	Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Bydelscenter, Butikker, Publikumsorienterede serviceerhverv, Område til offentlige formål	