



ALLERØD KOMMUNE

Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Møde nr. 23

Mødet blev holdt tirsdag den 01. december 2015 på Rådhuset i Mødelokale C.
Mødet begyndte kl. 07:30 og sluttede kl. 09:35.

Medlemmer: Formand - Jesper Hammer (D), Næstformand - Lone Hansen (V), Martin Wolffbrandt (C), Lea Herdal (UP)

Afbud: Henriette Gedde (A)

1. Bemærkninger til dagsordenen	1
2. Meddelelser	2
3. Status belægningspuljen 2015	3
4. Tværkommunalt udbud af vejvedligehold	4
5. LAR-projekter	9
6. Kongevejen i Blovstrød, Trafiksanering	11
7. Udkast til Lokalplan 2-316	12
8. Landzonetilladelse - Støjdæmpning på Sjælsø Skydebane	14
9. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lyngø	17
10. Dispensation fra lokalplan 2-295 B	22

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

1. Bemærkninger til dagsordenen

Sagsnr.: 14/18798

Punkttype Beslutning.

Tema -

Bilag Nej

**Beslutning Teknik-
og Planudvalget
2014-2017 den 01-
12-2015** Ingen.

Fraværende Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**2. Meddelelser**

Sagsnr.: 14/18798

Punkttype Orientering.

Tema **1 – Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet**
Teknik- og Planudvalget meddelte den 8. juni 2015 dispensation fra lokalplan 281 til etablering af midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af pavilloner hhv. nord og syd for Sportsvej. En grundejer i området har klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelsen.

Jf. vedlagte afgørelse opretholder Natur- og Miljøklagenævnet Allerød Kommunes afgørelse, som således står ved magt.

Bilag Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævn

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015 Udvalget tog meddelelsen til efterretning, herunder meddelelse om status på anlægsprojekter.

Fraværende Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**3. Status belægningspuljen 2015**

Sagsnr.: 14/19098

Punkttype	Orientering.
Tema	Udvalget orienteres om status på anvendelse af midlerne i belægningspuljen for 2015.
Sagsbeskrivelse	<p>Teknik og Planudvalget blev på mødet 3. februar 2015 orienteret om planen for anvendelsen af belægningspuljen i 2015. Prioriteringen var foretaget på baggrund af tilstandsregistrering af kommunens fortove og stier, samt politisk beslutning om prioritering af fortove og stier.</p> <p>Der er i løbet af året foretaget en løbende prioritering af hvilke arbejder, der skulle udføres.</p> <p>På alle de strækninger, der i februar 2015 blev angivet som højest prioriteret, er udbedring enten gennemført eller under udførelse. Derudover er der udført reoveringer på en række øvrige strækninger.</p> <p>I bilag 1 ses en samlet oversigt over de udførte arbejder.</p>
Administrationens forslag	Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.
Økonomi og finansiering	Det forventes, at hele driftsbudgettet på 9,577 mio. kr. anvendes.
Bilag	Bilag 1 Status belægningspuljen 2015
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015	Udvalget tog orienteringen til efterretning.
Fraværende	Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**4. Tværkommunalt udbud af vejvedligehold**

Sagsnr.: 15/5427

Punkttype Beslutning.**Tema** 7 kommuner i Nordsjælland (Allerød, Egedal, Frederikssund, Gribskov, Halsnæs, Hillerød og Hørsholm) har undersøgt muligheden for et fællesudbud på vejvedligehold – heriblandt Allerød, jf. beslutning i udvalget den 12. maj 2015.

Kommunerne er nået til enighed om forslag til udbudsdesign og den videre proces.

Udvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget, i hvilken udstrækning Allerød Kommune skal deltage i det kommende fælleskommunale udbud af vejvedligehold. Politisk beslutning vil blive truffet af alle deltagende kommuner.

Udbudskonsulent Jonas Dyndegaard deltager under punktets behandling og er indbudt til kl. 8.00.

Sagsbeskrivelse Den forventede overordnede tidsplan for projektet fremgår af bilag 1.

Projektet har haft dialog med Vejdirektoratet (VD) om fællesudbud af vejbelægninger i regi af VD, da VD påtænker igangsættelse af en fælles udbudsproces, hvor samtlige 98 kommuner bliver inviteret med.

Det er styregruppens vurdering, at en aftale med VD vil få et længere tidsperspektiv og vil betyde mindre indflydelse på indholdet af udbuddet, bl.a. fordi VD har den endelige beslutningskompetence og fordi en fælles aftale, alt andet lige vil være baseret på kompromisser. Hertil kommer, at veje i byzoner ikke indgår i VD's projekt, hvorfor kommuner fortsat skal udbyde dette vejnet særskilt, med tab af dele af stordriftsfordelen. Styregruppen finder det ligeledes usikkert, om et projekt med VD kan give tværkommunale administrative stordriftsfordele f.eks. i forhold til kontraktstyring.

Det er styregruppens anbefaling, at kommunerne indgår i et fælleskommunalt udbud med to kontraktformer: funktionskontrakter og aftaler på specifikke veje.

Ifølge erfaringer fra andre udbud samt tilkendegivelser fra nogle leverandører, vil en stor samlet volumen give entreprenørerne stordriftsfordele, som blandt andet kan få positiv betydning for prisen.

Den enkelte kommune fastsætter selv omfanget af vejnettet, som skal

med i udbuddet. Kommunerne skal her tage i betragtning, at vedligehold af veje ifølge VD er 2-3 gange billigere end reparation af veje. Vedligeholdte veje medfører endvidere høj trafikssikkerhed, færre borgerklager og typisk også færre erstatningssager.

Udbudsdesign

Af bilag 2 fremgår forskellige mulige design for det kommende udbud. Styregruppen har vurderet, at nedenstående design vil give det bedste resultat for de deltagende kommuner, dvs. at udbuddet omfatter følgende 5 punkter:

1. Ét fælles udbud som omfatter alle syv kommuner, med forskellig kontraktformer: funktionskontrakter og aftaler på specifikke veje.
2. Funktionskontrakter (typisk på veje i landzoner) fordelt på 2-3 delaftaler.
3. Aftaler på specifikke veje (typisk på veje i byzoner) fordelt på 2-3 delaftaler kombineret med rammeaftale.
4. Kommunespecifikke tilbudslistor / kravspecifikationer / funktionskrav.
5. Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er).

Nedenfor er de fem punkter kort uddybet. For en mere detaljeret uddybning henvises til bilag 3.

Ad 1: Ét udbud

Ét udbud fordrer, at entreprenørerne for at opnå stordriftsfordele kan byde på en eller flere delaftaler alt efter deres kapacitet. Dette vil forventeligt have betydning for prisen.

Ad 2: 2-3 delaftaler: funktionskontrakter (typisk på veje i landzoner)

En funktionskontrakt indebærer, at ordregiver stiller krav til funktionen af den leverede ydelse frem for krav til de aktiviteter, som skal føre til leveringen af ydelsen. Funktionskontrakter egner sig bedst til veje med lav kompleksitet, såsom: veje med få eller ingen ledningsejere, forudsigelighed i udviklingen af vejen og få divergerende ønsker til omlægning af trafik. Veje med ovenstående karakteristika er i udgangspunktet beliggende i landzoner. Kontraktformen og opdeling i delaftaler betyder:

- Delaftaler på tværs af kommunegrænser for at sikre stor volumen.
- Entreprenøren skal kun udføre

asfaltarbejde, således at funktionskravene overholdes.

- Entreprenøren tildeles høj fleksibilitet i forhold til planlægning af opgaveløsning og materialevalg.
- Kommunens indflydelse på planlægning og materialevalg er begrænset.
- Styringen på funktionskrav kan betyde, at nabokommuner oplever asfaltarbejde udført asynkront.
- Funktionskontrakter løber typisk mellem 10 og 15 år pga. holdbarheden af asfaltbelægningen.
- Længerevarende funktionskontrakter forudsætter et fastlåst budget i kontraktperioden.
- Længerevarende funktionskontrakter medfører budgetsikkerhed i kontraktperioden.
- Tilknyttede ydelser, som ikke er en del af kontrakten, vil fortsat kræve et budget.
- Konsulentfirmaet E&Y har tidligere estimeret et besparelsespotentiale på 10 % ved et Nordsjællandsk fælles udbud på veje i landzoner og ved brug af funktionskontrakter. Da vejene i Allerød er velvedligeholdte, er besparelsespotentialet for Allerød usikkert. Stordriftsfordelen for entreprenøren må dog forventes at have en betydning for prisen.

Funktionskontrakter indeksreguleres som udgangspunkt efter asfaltindekset. Indekset er bl.a. reguleret efter oliepriserne, hvilket betyder, at udsvingene i indekset kan variere meget, jf. bilag 3. I projektet vil den mest hensigtsmæssige indekseringsmetode for både markedet og kommunerne blive forsøgt afdækket.

Ad 3: 2-3 delaftaler: aftale på specifikke veje kombineret med en rammeaftale (typisk på veje i byzoner)

Udbud af specifikke veje, hvor kontrakterne indeholder elementer fra partneringsaftaler, er særligt relevant i byzoner, hvor kompleksiteten er høj. I byzoner skal asfaltering planlægges i samarbejde med f.eks. ledningsejere, borgere, forretningsliv m.v.

Kontraktformen og antallet af delaftaler betyder:

- Delaftaler på tværs af kommunegrænser for at sikre høj volumen.
- Aftaleperioden for disse kontrakter er typisk 4 - 5 år.

- Erfaringer viser, at udbud af specifikke veje giver bedre priser end udbud af rammeaftaler.
- Kommunen har stor indflydelse på udførelsen og planlægningen.
- I modsætning til en rammeaftale vil udbud af specifikke veje reducere entreprenørens risiko, hvilket kan betyde lavere priser.
- Kombinationen med en rammeaftale betyder, at der kan tilkøbes ydelser på ikke specifikke veje, såfremt kommunen har ønsker herom.
- Kontraktformen kan også benyttes på veje i landzoner. I givet fald vil kontrakterne blive kortere og entreprenørens mulighed for at tilrettelægge arbejdet vil blive indskrænket.

Ad 4: Kommunespecifikke tilbudslistes / kravspecifikationer / funktionskrav

Den enkelte kommune skal udarbejde tilbudslistes, kravspecifikationer og funktionskrav i forhold til kommunens behov. Kommunerne skal her tage højde for, at entreprenørens stordriftsfordele falder i takt med, at kommunerne stiller divergerende krav til vejvedligehold.

Problemstillingen bliver søgt yderligere belyst i projektet ud fra en ambition om at ensrette krav mest muligt, hvilket kan få positiv betydning for prisen.

Ad 5: Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Den enkelte kommune vil indgå kommunespecifikke aftaler med de(n) vindende entreprenør(er), så kommunens kontraktuelle ansvar bliver inden for kommunegrænsen.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget:

- At Allerød Kommune tilslutter sig det ovenfor beskrevne udbudsdesign, dvs. at:
 - Alle veje i landzoner medtages i det kommende udbud, svarende til ca. 10-30 % af vejnettet
 - Byzoneveje medtages som specifikke veje i den udstrækning, at vejene kan rummes inden for det fastsatte budget.
- At Forvaltningen bemyndiges til at udpege de specifikke veje, der skal indgå i udbuddet - ud fra en teknisk faglig vurdering, herunder veje med vedligeholdsefterslæb.

Økonomi og finansiering

Udgifter til projektleder og eksterne rådgivere deles ligeligt mellem de deltagende kommuner. Eksterne rådgivere kan både være juridiske, tekniske og økonomiske rådgivere. Eventuelle udgifter til forbedring af datagrundlag for de enkelte veje afholdes individuelt af hver kommune. De skitserede udgifter forventes at kunne blive afholdt inden for nuværende budget, idet udgifter ved fællesudbud alt andet lige er billigere end individuelle udbud.

I projektet indgår overvejelser om fremtidige mulige administrative stordriftsfordele med afledte besparelser for kommunerne.

En eventuel gevinst kan med fordel bruges til vedligehold af vejnettet, da det er betydelig mere omkostningstung at reparere end vedligeholde vejnettet.

Der er fra 2017 afsat et samlet årligt budget på ca. 9 mio. kr. Teknik og Drift vurderer ud fra generelle erfaringer, at der skal afsættes ca. 2 mio. kr. til tilgrænsende opgaver som vedligehold af fortove, afvanding, kantstene m.v. og ca. 7 mio. til asfalt arbejde på veje og stier. Teknik og Drift vurderer ligeledes, at det årlige vedligeholdelsesbehov til opretholdelse af den nuværende vejkapital i forhold til asfaltbelægninger på veje og stier udgør ca. 9,5 mio. kr.

Bilag

Bilag 1 - Tidsplan.pdf
Bilag 2 - Alternative udbudsdesign.pdf
Bilag 3 - Uddybning af udbudsdesign.pdf

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt i Økonomiudvalget og byrådet, idet det skal vurderes om der er basis for at indgå funktionskontrakter, såfremt de øvrige kommuner ikke tilslutter sig disse.

Fraværende

Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**5. LAR-projekter**

Sagsnr.: 14/8409

Punkttype Beslutning.**Tema** Udvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, at der indgås aftale med Allerød Forsyning A/S om etablering af LAR-projekter på Gl. Lyngvej samt Allikevang og Drosselvang.**Sagsbeskrivelse** Allerød Forsyning har i første omgang udpeget 2 områder, hvor der kan etableres nedsivning af tag- og overfladevand for at minimere risikoen for, at opstuvende regnvand i kloaksystemet giver skader på privat og offentlig ejendom. Anlæggene er LAR-anlæg, hvor der lokalt sker nedsivning af regnvand fra veje og tage, og skal ses som et billigere alternativ til traditionelle løsninger med spildvandsbassiner mv.

Forsyningen har beregnet, at det vil være en økonomisk fordel at etablere LAR-anlæg på Gl. Lyngvej fra Rådhusvej til Rødpælevej og på Allikevang og Drosselvang i fuglekvarteret - fremfor at sikre mod opstuvende regnvand ved traditionelle løsninger.

Der er udarbejdet forslag til en løsning ved Gl. Lyngvej, hvor nedsivningsanlægget kan placeres som en række vejbede langs vejen.

For Drosselvang og Allikevang er der udarbejdet forslag til projekt, hvor der i den ene side af vejen etableres et grønt bælte, hvor nedsivning kan ske fra vej og fra en række af ejendommene via afstrømning på terræn.

Det forventes, at projekterne realiseres i 2017.

Forsyningen kan i henhold til gældende regler ikke selv afholde udgifterne til etablering af de klimamæssige tiltag på kommunal jord. For at Forsyningen kan finansiere anlægget som en del af spildevandssystemet, forudsætter det enten, at Forsyningen ejer jorden eller at udgiften først afholdes af grundejer og efterfølgende, over en afskrivningsperiode, betales af Forsyningen. Da det rent drifts- og administrationsmæssigt vil være u hensigtsmæssigt, at overdrage en række mindre vejbede beliggende i en vejmatrikel til Forsyningen er det aftalt at udgiften i stedet afholdes af Allerød Kommune, og efterfølgende afdrages af Forsyningen over en 10 årig periode.

Projekter, hvor der er indgået aftale i 2015, skal finansieres med 100 % af Forsyningen, mens udgiftsfordelingen for aftaler indgået i 2016 vil være 75 % til Forsyningen og 25 % til kommunen.

Notat fra Forsyningen om reglerne for finansieringen mv. er vedlagt som bilag.

Som bilag er endvidere vedlagt udkast til aftale med forsyningen om de to projekter, herunder beskrivelse af projekterne, budget, oversigtstegninger mv.

Til realisering af projektet vil Forvaltningen indgå aftale med Forsyningen om projektstyring, borgerinformation mv. Denne udgift er indregnet i projektet.

Forslag 1.

- Vedlagte udkast til aftaler med Forsyningen om etablering af LAR-anlæg på Gl. Lyngvej samt Allikevang og Drosselvang indstilles godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.
- Anlægsudgift, låneoptagelse, afdrag og renter indarbejdes i budget 2017 – 2020.

Forslag 2.

Der arbejdes ikke videre med projektet.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Økonomi og finansiering

Den samlede omkostning for de to projekter er ca. 11 mio. kr. Investeringen, der skal afholdes i 2017 kan lånefinansieres af kommunen og vil efterfølgende blive refunderet af Forsyningsselskabet over en 10 årig periode.

Den årlige driftsomkostning for kommunen vil fra 2018 udgøre ca. 10.000 kr. som afholdes inden for eksisterende budgetter.

Bilag

Notat om medfinansiering mv
Gl Lyngvej - Aftaleudkast mv.
Allikevang og Drosselvang - Aftaleudkast mv.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015

Udvalget indstiller Forvaltningens forslag 1 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Fraværende

Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017

6. Kongevejen i Bløvstrød, Trafiksanering

Sagsnr.: 15/6897

Punkttype	Beslutning.
Tema	<p>I udbuddet vedrørende renovering af Kongevejen indgik (som option) muligheden for at anlægge midterhellerne i chaussésten i stedet for græs, og at etablere flisefortov i stedet for asfalt.</p> <p>Udvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, om projektet skal gennemføres med eller uden optionerne.</p>
Sagsbeskrivelse	<p>Af licitationen, der har været afholdt i november 2015, fremgår at optionerne kan udføres for 550.000 kr. (midterheller i chaussésten i stedet for græs, og flisefortov i stedet for asfalt).</p> <p>Da resultatet af licitationen var betydeligt lavere end det budgetterede, vil ekstraomkostningen til optionerne kunne afholdes inden for det samlede budget.</p> <p>Forslag 1. Der indgås kontrakt om udførelse af projektet inklusiv optionerne.</p> <p>Forslag 2. Der indgås kontrakt om udførelse af projektet uden optionerne.</p>
Administrationens forslag	Forvaltningen anbefaler, at udvalget indstiller enten forslag 1 eller forslag 2 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.
Afledte konsekvenser	-
Økonomi og finansiering	<p>Forslag 1. Projektet inklusiv optionerne kan afholdes inden for det afsatte budget.</p> <p>Forslag 2. Projektet eksklusiv optionerne afholdes inden for det afsatte budget, og 550.000 kr. kan tilføres kassebeholdningen.</p>
Dialog/høring	-
Bilag	Nej
Beslutning Teknik- og Planudvalget	Udvalget indstiller Forvaltningens forslag 1 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

2014-2017 den 01-
12-2015

Fraværende

Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**7. Udkast til Lokalplan 2-316**

Sagsnr.: 15/10763

Punkttype Beslutning.

Tema Økonomiudvalget vedtog den 18. august 2015 at udarbejde en lokalplan for Bjarkesvej 5 for at give mulighed for at indrette en skole udover erhverv, som ejendommen er udlagt til i dag.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille udkast til Lokalplan 2-316 med tilhørende miljøscreening godkendt i Økonomiudvalget og byrådet med henblik på udsendelse i offentlig høring.

Sagsbeskrivelse Bjarkesvej 5 ligger i dag indenfor Lokalplan 245A delområde II.

Området omfatter én ejendom matrikel nr. 4ex, der støder op til delområde I i lokalplan 245A. Delområde I er udlagt til institutioner, gymnasie, boldbaner m.m.

Lokalplanområdet udgør 5.682 m². Den eksisterende bebyggelse er på 2.902 m² med en bebyggelsesprocent på ca. 51, hvilket betyder, at der er en mindre byggemulighed, idet en del af det ubebyggede areal er udlagt til et grønt bælte, der ikke kan bebygges, men kan anvendes til ophold og parkeringspladser såfremt den grønne struktur bevares.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at indpasse en skole i erhvervsområdet. Ejendommen kan fortsat anvendes til miljøvenlige virksomheder som administration, teknologisk fremstillingsvirksomhed og lignende.

Lokalplanområdet grænser op til et regionalt stisystem, og der er gode busforbindelser med bl.a. stop umiddelbart uden for lokalplanområdet.

Forvaltningen har vurderet, at planen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening af lokalplanen, der konkluderer at etablering af en skole ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 2.

Der vil sandsynligvis blive en øget trafik på Bjarkesvej om morgenen og eftermiddagen i forbindelse med en skole, hvorfor Forvaltningen vil anbefale, at der udarbejdes en trafikal vurdering af adgangsvejene.

	Når anvendelsen ændres til en støjfølsom anvendelse skal der ifølge Planlovens § 15 a indsættes en bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., der kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Derfor kan der ifølge lokalplanens § 9.5 opsættes en støjskærm mod Kollerødvej.
Administrationens forslag	Forvaltningen foreslår, at udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at udkast til Lokalplan 2-316 vedtages som forslag og sendes i offentlig høring i 8 uger.
Afledte konsekvenser	Afledte konsekvenser fremgår af miljøscreeningen.
Økonomi og finansiering	-
Dialog/høring	Forslag til lokalplan med tilhørende miljøscreening offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser §§ 24-26 om tilvejebringelse af planforslag.
Bilag	Lokalplanudkast 2-316.pdf
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015	<hr/> Udvalget indstiller Forvaltningens forslag godkendt i Økonomiudvalget og byrådet, idet det tilføjes, at antallet af parkeringspladser kan justeres til 1 parkeringsplads pr. 100 m ² etageareal, såfremt der indrettes skole.
Fraværende	Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**8. Landzonetilladelse - Støjdæmpning på Sjælsø Skydebane**

Sagsnr.: 15/14539

Punkttype Beslutning.

Tema Udvalget anmodes om at tage stilling til ansøgning om landzonetilladelse til støjdæmpning af Sjælsø Skydebane.

Sagsbeskrivelse Forsvaret har ansøgt om at etablere et ”nettag” af støjdæmpende paneler på Sjælsø Skydebane, matr. nr. 4f Sandholm Bløvstrød (bilag 1 og 2).

Ved etablering af det støjdæmpende ”nettag” og støjskærme kan støjen ved nærmeste bolig reduceres til 65dB i modsætning til 70 dB ved etablering af højere volde

Skydebanen er beliggende i landzone, og er en del af Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelseshøj. Arealet benyttes af Forsvaret til øvelsesaktivitet ca. 25 dage hver måned. Øvelseshøjen er i Allerød Kommuneplan omfattet af ramme nr. BL.M.02, som fastlægger anvendelsen til militære aktiviteter. Der er ingen lokalplan for området.

Allerød Kommune meddelte den 10. juni 2014 landzonetilladelse til, at Forsvaret kunne opføre større volde omkring skydebanen for at reducere støjen. Tilladelsen gav mulighed for at forhøje endevolden med 6 meter og sidevoldene med op til 7 meter.

Skydebanen er ikke i brug i øjeblikket, da Forsvaret ikke har opført de tilladte volde og derfor ikke kan overholde den gældende miljøgodkendelse.

Ved de hidtidige aktiviteter på skydebanen overskrides vejledende grænseværdier for støj fra anlægget. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer af det eksisterende anlæg for at kunne overholde vejledende støjkrav i forbindelse med skydebaneanlæggets miljøgodkendelse

Fredning

Anlægget ligger inden for fredningen af Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelsesplads. Formålet med fredningen er bl.a. at friholde området for bebyggelse og andre permanente anlæg. Det fremgår af fredningens § 2, at så længe arealerne ejes og/eller anvendes af forsvaret, reguleres arealernes drift og pleje, vej anlæg og mindre bygningsarbejder af den til enhver tid gældende drifts- og plejeplan for området. Forvaltningen vurderer på den baggrund, at opførelse af det støjdæmpende ”nettag”

ikke kræver en dispensation

Natur, Landskab og Rekreative interesser

Anlægget ligger på grænsen mellem den indre regionale grønne kile (Sjælsø Vest) og den ydre grønne kile (Furesø Stavnsholt kilen). De grønne kiler er i Fingerplan 2013 udpeget til overvejende almen rekreativ anvendelse.

I Kommuneplan 2013 er området udpeget til et værdifuldt og uforstyrret landskab. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at der som hovedregel ikke må gennemføres byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervet. Evt. byggeri og anlæg skal placeres og udformes med hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne. Anlægget ligger samtidig inden for kommuneplanens landskabsudpegning "Søbakken", hvor det bl.a. anbefales, at friholde udsigter for permanente anlæg, byggeri og træopvækst.

Skydebanen vil med de påtænkte anlæg blive mere markant set fra Ellebækvej. Endevolden mod Sjælsø er dog højere end toppen af det støjdæmpende tag og overdækningen vil derfor ikke være synlig fra Sjælsø-siden.

På sidevoldene opstilles en støjreducerende skærm, som vil være synlig fra nord og syd. Skærmene placeres på toppen af voldene.

I foråret 2016 etableres en sti i samarbejde mellem Allerød og Rudersdal kommuner mellem skydebanen og Sjælsø.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af borgerne i området markeret på bilag 3, jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Naboorienteringen er sendt til 1.476 adresser. Der er indkommet 4 høringsvar (bilag 4), som repræsenterer 21 borgere og Rudersdal Kommune.

Nogle bemærkninger henviser til, at materialet ikke er fyldestgørende. Derudover omhandler bemærkningerne hovedsageligt påvirkning af natur og landskab samt forhold til fredningen.

Det er Forvaltningens vurdering, at overdækningen og støjskærms synlighed kan mindskes ved beplantning på voldene. Etablering af et støjdæmpende tag vil desuden være en mindre påvirkning i landskabet end de på nuværende tilladte støjvolde på op til 14 m over terræn.

På baggrund af ovenstående har Forvaltningen følgende forslag:

Forslag 1.

Der meddeles landzonetilladelse (bilag 5), da overdækningen er

afgørende for, at Forsvaret kan nedbringe støjen fra skydebanen og dermed sikre at nærliggende beboelsesejendomme påvirkes mindst muligt.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- At det ansøgte opføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet
- Top af støjskærme og tag etableres maksimalt i kote 27,35.
- Støjskærme og tag etableres i neutrale mørke afdæmpede farver.
- Der etableres tæt beplantning på støjvoldenes ydersider
- Tag og støjskærme fjernes senest 1 år efter at Forsvaret ikke længere ejer eller benytter arealet.

Forslag 2.

Der meddeles afslag, idet den landskabelige påvirkning ikke kan accepteres i et område, som er udpeget som regional grøn kile, værdifuldt landskab og uforstyrret landskab.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1

Afledte konsekvenser

-

Økonomi og finansiering

-

Dialog/høring

Der har været foretaget naboorientering af borgerne i området markeret på bilag 4 jf. Planlovens § 35 stk. 3.

Bilag

Bilag 1 - Projektbeskrivelse
Bilag 2 - rev. tegninger
Bilag 4 - Høringsnotat
Bilag 3 - Høringsområde
Bilag 5 - Udkast Landzonetilladelse

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1.

Fraværende

Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**9. Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lyngø**

Sagsnr.: 14/8001

Punkttype Beslutning.**Tema** Byrådet vedtog den 30. april 2015 ovennævnte planforslag, der blev offentliggjort den 7. maj 2015 med høringsfrist den 9. juli 2015.

Teknik- og Planudvalget anmodes om, efter behandling af indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag at indstille til Økonomiudvalg og byråd, at lokalplanforslaget vedtages endeligt med eventuelle ændringer.

Supplerende tema til mødet 10. november 2015

Teknik- og Planudvalget besluttede den 17. august 2015, på baggrund af de modtagne indsigelser og bemærkninger, at sende et ændringsforslag i høring. Ændringsforslaget indeholder en bevaring af Julemosegård.

I den supplerende sagsbeskrivelse nedenfor redegøres for de indkomne bemærkninger og om Forvaltningens forslag til beslutninger.

Udvalget anmodes om at behandle de indkomne bemærkninger til ændringsforslaget og foretage indstilling til Økonomiudvalget og byrådet om endelig vedtagelse af lokalplanen.

Supplerende tema til mødet 1. december 2015

Udvalget besluttede den 10. november 2015, at sagen genoptages med ny skitse til bebyggelse med ca. 100 boliger samt bevarelse af gården.

Udvalget anmodes om at foretage indstilling til Økonomiudvalg og byråd om eventuel ændring af lokalplanforslaget i overensstemmelse med den fremlagte skitse og herunder bevarelse af Julemosegård.

Sagsbeskrivelse Lokalplanen for boligområdet ved Julemosegård har til formål at sikre, at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse). Bebyggelsen skal overvejende opføres i 2 etager med mulighed for et mindre antal boliger i 3 etager. Bebyggelsen skal fremstå ensartet og harmonisk med et tidssvarende arkitektonisk udtryk, og der skal indrettes fælles grønne friarealer.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,3 ha (heraf ca. 0,7 ha ejet af Allerød Kommune), som overføres til byzone i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Ved høringsfristens udløb var der kommet 5 høringsvar, som vedrører:

- Vejadgang til området
- Nedrivning af Julemosegård
- Inddragelse af areal fra natur- og fritidsområdet til byformål

Med hensyn til vejadgangen er der betænkeligheder ved, at trafik fra angiveligt ca. 200 boliger skal ledes af Gladgårdsvænge/Langkæret til Hillerødvej. Som alternativ foreslås udkørsel fra Julemosegård til Slangerupvej ved et lysreguleret kryds eller rundkørsel.

Efter Forvaltningens opfattelse vil det være u hensigtsmæssigt, både trafiksikkerhedsmæssigt og med hensyn til afvikling af trafikken på Slangerupvej, med udkørsel fra Julemosegård. I forbindelse projektet om cykelsti langs Hillerødvej tages der højde for den øgede trafikmængde i krydset Langkæret/Hillerødvej.

Med henvisning til Julemosegårds såvel historiske som arkitektoniske bevaringsværdier argumenteres der indgående for, at gården ikke nedrives, men bevares og anvendes til boliger, erhverv, besøgs gård el. lign.

Gårdens særdeles synlige og karakteristiske beliggenhed i landskabet taler ligeledes for en bevaring, herunder udsigten til gårdanlægget.

Forvaltningen kan oplyse, at der ifølge BBR oplysningerne er 3 boliger med køkken og 4 værelser uden køkken på gården samt erhverv (driftsbygninger).

På baggrund af ovennævnte indsigelser har Forvaltningen udarbejdet en skitse til revideret bebyggelsesplan, som bevarer gården og udsigten til gården fra natur- og fritidsområdet.

Skitsen indeholder det samme antal boliger på Julemosegårds areal. Derimod undlades bebyggelse på den kommunale del af lokalplanområdet. Dette areal vil på den måde forblive en del af natur- og fritidsområdet i overensstemmelse med lokalplan nr. 332 for Lyngre Grusgrav.

Hermed tilgodeses også bemærkningerne under ovennævnte tredje punkt.

Såfremt udvalget ønsker at arbejde videre med skitsen til den alternative bebyggelsesplan foreslår Forvaltningen, at de berørte borgere m. fl. i henhold til planlovens § 27 stk. 2 får mulighed for at udtale sig om ændringen.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen følgende forslag:

Forslag 1

Lokalplanforslaget videregives til Økonomiudvalg og byråd med henblik på endelig vedtagelse uden ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Forslag 2

Skitsen til revideret bebyggelsesplan sendes til udtalelse hos ejerne af Julemosegård, projektudviklerne og de borgere, som har indsendt høringsvar, hvorefter sagen genoptages.

Supplerende sagsbeskrivelse til mødet 10. november 2015

Ved udløbet af fristen for høringen om ændringsforslaget var der indkommet 4 høringsvar, som vedrører:

- Vejadgang
- Etagehøjder
- Bevaring af Julemosegård
- Økonomi

Vedrørende vejadgang forslås vejtilslutning i et lysreguleret kryds over for Ganløsevej.

Med hensyn til etagehøjder anses 3 etager at være for højt i Lyng.

Vedrørende Julemosegård protesteres der på den ene side mod, at ændringsforslaget indebærer, at Julemosegård bevares. Der henvises i den forbindelse til Økonomiudvalgets beslutning fra 8. april 2014, hvor lokalplanarbejdet blev iværksat på forskellige betingelser dog ikke, at gården skulle bevares. Desuden henvises til Julemosegårds bevaringsværdi og byggetekniske stand. Endelig stilles i udsigt, at ejerne kan/vil forlange gården overtaget af kommunen, såfremt en kommende lokalplan bestemmer, at den skal bevares.

På den anden side udtrykkes stor tilfredshed med, at gården kan bevares, og der stilles forslag om, at den fremover kan anvendes til fællesarealer med værksteder og fællesrum til spil og sysler.

Med hensyn til økonomi er der utilfredshed med, at Forvaltningen i sagsfremstillingen redegjorde for, at kommunen ikke ville opnå en salgsindtægt fra jordsalg, såfremt ændringsforslaget blev gennemført.

Med hensyn til vejadgangen har Forvaltningen vurderet, at trafiksikkerheden ikke vil blive forbedret ved en udvidet lysregulering ved Ganløsevej i forhold til at lede trafikken ad Gladgårdsvænge til et forbedret kryds ved Langkæret – Hillerødvej. Omkostningerne vil være ganske betydelige, ligesom der vil ske et gennembrud af støjvolden med øgede støjgener for den eksisterende boligbebyggelse til følge.

Med hensyn til spørgsmålet om kommunens overtagelse af

Julemosegård (såfremt det bestemmes, at den skal bevares) henvises til planlovens § 49, hvorefter en ejer kan forlange en bebyggelse overtaget af kommunen, såfremt der nægtes tilladelse til nedrivning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Som ovenfor nævnt benyttes ejendommen ifølge BBR-oplysningerne til 3 boliger med køkken og 4 værelser uden køkken samt erhverv. Såfremt boliger, værelser og erhverv er indrettet i overensstemmelse med byggelovgivningen, kan denne anvendelse fortsætte uændret efter vedtagelse af lokalplanen.

På ovennævnte baggrund har Forvaltningen følgende forslag:

Forslag 1

Lokalplanforslaget som vedtaget af byrådet den 30. april 2015 videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på endelig vedtagelse uden ændringer.

Forslag 2

Ændringsforslaget med bevarelse af Julemosegård videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på beslutning om, at forslaget lægges til grund for ændring af lokalplanen.

Supplerende sagsbeskrivelse til mødet 1. december 2015

Forvaltningen har på baggrund af udvalgets beslutning den 10. november 2015 udarbejdet vedlagte Alternativ Skitse 2 af 11. november 2015 med ca. 100 boliger samt bevarelse af Julemosegård.

Forvaltningen foreslår:

Nyt forslag 1:

Lokalplanforslaget som vedtaget af byrådet den 30. april 2015 videresendes til Økonomiudvalg og byråd med henblik på endelig vedtagelse uden ændringer.

Nyt forslag 2:

Skitse 1 til bebyggelsesplan med ca. 85-90 boliger samt bevarelse af Julemosegård oversendes til Økonomiudvalget og byrådet med henblik på beslutning om ændring af forslag til lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i overensstemmelse med hovedlinjerne i ovennævnte skitse.

Nyt forslag 3:

Skitsen 2 til bebyggelsesplan med ca. 100 boliger samt bevarelse af Julemosegård oversendes til Økonomiudvalget og byrådet med henblik på beslutning om ændring af forslag til lokalplan nr. 3-390 for boligområde ved Julemosegård i overensstemmelse med hovedlinjerne i ovennævnte skitse.

Administrationens forslag	Forvaltningen anbefaler Nyt Forslag 1.
Afledte konsekvenser	Ved Nyt forslag 1 og 3 gives mulighed for opførelse af ca. 100 boliger, mens Nyt forslag 2 giver mulighed for ca. 85 - 90 boliger.
Økonomi og finansiering	Ved yt Forslag 2 mister kommunen salgsindtægter svarede til salg af råjord til ca. 10 rækkehuse.
Dialog/høring	Eventuelt revideret lokalplanforslag sendes i høring i minimum 2 uger.
Bilag	Lokalplanforslag 3-390 Miljøvurdering Skitse 1 med ca. 85-90 boliger og bevarelse af gård Skitse 2 med ca. 100 boliger og bevarelse af gård 1. høring 2015 2. høring 2015 Ny skitse fra projektudvikler
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 17-08-2015	<hr/> Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 2.
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 10-11-2015	Udvalget besluttede, at sagen genoptages med ny skitse til bebyggelse med ca. 100 boliger samt bevarelse af gården.
Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015	Udvalget indstiller nyt forslag 3 godkendt i Økonomiudvalget og byrådet, idet anvendelsesbeskrivelse for Julemosegård defineres som boliger/erhverv.
Fraværende	Henriette Gedde

TEKNIK- OG PLANUDVALGET 2014-2017**10. Dispensation fra lokalplan 2-295 B**

Sagsnr.: 15/16180

Punkttype Beslutning.

Tema Aarstidernes Arkitekter har ansøgt om tilladelse til opførelse af en etageejendom med blandet erhverv og bolig på posthusgrunden. Gennemførelse af byggeriet kræver dispensation fra lokalplanens krav om maks. facade- og bygningshøjde og dispensation til at overskride byggefeltets grænse mod øst.

Udvalget bedes beslutte, om der skal gives dispensation fra lokalplan 2-295 B til det ansøgte byggeri.

Sagsbeskrivelse Ejendommen er beliggende på M D Madsensvej nr. 2, matr. nr. 18b Lillerød By, Lillerød. Det eksisterende posthus nedrives for at gøre plads til 4.440 m² blandet erhvervs- og boligbebyggelse. Der etableres 2 erhvervslejemål i stueplan og 24 boliger på 1. og 2. sal. Lejlighederne ligger overfor hinanden mod henholdsvis øst og vest med en tagterrasse imellem sig.

Lokalplan 2-295B indeholder bl.a. nedenstående bebyggelsesregulerende bestemmelser:

- § 6.1: Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.
- § 6.3: Bebyggelsen må ikke gives en højde der overstiger 13 m over det omgivende terræn.
- § 6.4: Ved bebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetager må facadehøjden ikke overstige 10 m. Højden skal måles fra terræn til den linje, 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.

Der søges om dispensation til:

- At overskride byggefeltet med 3,5 meter mod nordøst, ud mod Allerød Stationsvej. Begrundelsen er, at det er nødvendigt at anlægge P-pladser mod sydvest for at opfylde lokalplanens krav til antal P-pladser. Som det kan ses af bilag 1, er det samlede byggefelt langt fra udnyttet, da de eksisterende P-pladser ud mod Lilledal bibeholdes.
- En bygningshøjde på 13,43 meter, dvs. en overskridelse på 43 cm. Begrundelsen er, at de nødvendige frihøjder til erhvervslokalerne, tekniske installationer samt vareindlevering bevirker, at kravet til facadehøjden ikke kan overholdes, og derved bliver bygningens

samlede højde forøget.

- En facadehøjde på 10,37 meter, dvs. en overskridelse på 37 cm. Begrundelsen er, at dagligvarebutikken i stueetagen skal bruge en indvendig frihøjde under nedhængt loft på 3,1 meter, og ved vareindleveringen skal der minimum være en frihøjde på 4,1 meter til lastbiler. Det er pga. udenoms arealerne ikke muligt at sænke gulvet i vareindleveringen mere end det, som projektet lægger op til. Derudover gør krav til installationer, herunder nye krav til ventilation, at der kræves højere etagehøjde, hvorved en facadehøjde på 10 meter ikke kan overholdes.
- En taghældning på 31,4 grader, dvs. 3,6 grader mindre end lokalplankravet. Begrundelsen er, at bebyggelsens samlede højde ønskes begrænset mest muligt uden at afvige væsentligt fra lokalplanens krav om minimum taghældning, så der kan opnås en rimelig visuel helhedsvirkning af det samlede byggeri.

Der blev udsendt naboorientering den 28. oktober 2015 til ejere og brugere af ejendomme omkring M D Madsensvej nr. 2 (ca. 78 breve). Indsigelsesfristen udløb den 11. november 2015, og der er kommet bemærkninger fra følgende:

Rønnealle 5. ”Som beboere i villaen på Rønnealle 5 er jeg bekymret over, at der søges om øget taghøjde og ændret taghældning for byggeprojektet på M.D. Madsensvej 2. Dette skyldes, at problemerne med skygge på vores grund må forventes at bliver forværret, når byggehøjden øges. Derudover har vi en generel bekymring for, at byggeriet bliver for højt og kompakt, og af denne grund arkitektonisk disharmonisk i forhold til de omkringliggende bygninger”.

Forvaltningens bemærkninger: Bygningshøjden overskrides med 43 cm, hvilket efter Forvaltningens vurdering ikke vil medføre væsentlige større skyggegener for Rønnealle 5. Taghældningen ændres til en lavere hældning, netop for at minimere gener for de omliggende ejendomme. I og med at lokalplanens byggefelt langt fra er udnyttet, og fordi der er en åben tagterrasse mellem boligerne på 1. og 2. sal, er bebyggelsen væsentlig mindre kompakt, end den ville være, såfremt hele byggefeltet var blevet udnyttet.

E/F Rosengården. ”På vegne af bestyrelsen for Ejerforeningen Rosengården, Lilledal 3-5, 3450 Allerød, fremsendes følgende bemærkninger til denne naboorientering:

- Ingen bemærkninger til den ansøgte dispensation.
- Vi forventer at der etableres et pænt homogent hegn mellem P-pladserne mod sydvest og Lilledal, dvs. uden de to nuværende dobbelte gitterlåger, og i stil med det eksisterende hegn Dette fremgår ikke klart af ”Bilag 1 – oversigtsskitse”; derfor denne bemærkning.
- Ligeledes at indkørsel til P-pladserne bibeholdes, dvs. alene fra nord”.

Forvaltningens bemærkninger: Den eksisterende indkørsel til P-pladserne – både de eksisterende og de nye – vil være uændret.

På baggrund af ovenstående har Forvaltningen følgende forslag:

Forslag 1.

Der meddeles de ansøgte dispensationer med begrundelsen, at der er tale om mindre væsentlige overskridelser af lokalplanens bestemmelser, der ikke medfører større skygge- eller indbliksgener for de omliggende ejendomme, specielt med tanke på, at bebyggelsen opføres meget mindre kompakt over stueplan, end det lokalplanen reelt giver mulighed for.

Forslag 2.

Der meddeles afslag på dispensationerne, idet det vurderes, at de ansøgte overskridelser af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er uforenelige med lokalplanens intentioner til bebyggelse, og de hensyn der ønskes taget i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Bilag

Bilag 1 - oversigtsskitse.pdf
Bilag 2 - facadeopstalt skitse.pdf
Bilag 3 - facade nord og syd.pdf

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 01-12-2015

Udvalget godkendte Forvaltningens forslag 1, idet der gives dispensation for overskridelsen af byggefeltet på 1 meter og der søges alternative placeringsmuligheder for 4 parkeringspladser.

Fraværende

Henriette Gedde

Signeret af:

Jesper Hammer
Formand

Lone Hansen
Næstformand

Lea Herdal
Medlem

Martin Wolffbrandt
Medlem

Bilag: 2.1. Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævn

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 90752/15



NATUR- OG MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

18. november 2015 · J.nr.: NMK-33-03170 · KlageID: 83366 · Ref.: SSC

AFGØRELSE

i sag om Allerød Kommunes afgørelse om dispensation fra områdets lokalplan til at etablere et midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af 4 pavilloner nord for Sportsvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej

Afgørelsen træffes efter § 58, stk. 1, nr. 4, i lov om planlægning¹ (retlige spørgsmål).

Natur- og Miljøklagenævnet opretholder Allerød Kommunes afgørelse af 8. juni 2015 om dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af et midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af 4 pavilloner nord for Sportsvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej. Kommunens afgørelse står således ved magt.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 5, stk. 1, i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning med senere ændringer

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

En omboende grundejer har klaget over kommunens afgørelse om dispensation fra området lokalplan til at etablere et midlertidigt opholdssted for flygtninge.

I klagen er det navnlig anført, at høringsfristen for borgerne har været for kort og de anvendte procedure er ikke i overensstemmelse med praksis. Det er også anført, at beslutningen var taget på forhånd samt at kommunen ikke har udarbejdet en tilstrækkelig vejledning om muligheden for at klage. Det er fremhævet, at der bl.a. ikke er en henvisning til den relevante lokalplan uden direkte kontakt til kommunens medarbejdere. I klagen er det videre anført, at omfanget af og tidshorisont for flygtningenes ophold ikke er tilstrækkelig afgrænset i beslutningen. Beslutningen ændres efter "behov". Dispensationen fra lokalplanen er ulovlig, da den vil resultere i væsentlige værditab, konstant gene og utryghed for beboerne i de berørte områder.

Sagens oplysninger

Allerød Kommune ved Teknik- og Planudvalget har den 8. juni 2015 truffet afgørelse om at meddele dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af et midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af 4 pavilloner nord for Sportsvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej. Dispensationen er meddelt med hjemmel i planlovens § 5u. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"Sagsbeskrivelse

Ved brev af 18. maj 2015 orienterede Allerød Kommune beboerne i Rønneholt Parken, Allerød Villapark, Møllemoseparken og ved Rørrosevej om byrådets beslutning om opførelse af 4 pavilloner til flygtninge nord for Sportsvej og om forslagene til opførelse af yderligere 3 pavilloner for enden af Rønneholtparkvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej. Brevet er sendt ud til ca. 2.150 adresser og med en frist på 2 uger i henhold til planlovens § 20 til at indsende hørings svar. Ved fristens udløb har kommunen modtaget 114 svar, hvoraf 14 giver ubetinget støtte til etablering af de midlertidige boliger til flygtninge, mens 12 er helt afvisende. Hørings svarene er vedlagt som bilag.

Placering på Sportsvej

I knap 10 henvendelser gives der udtryk for utryghed og problemer i forhold til de mange børn, som færdes til idrætsanlægget, og der er betænkeligheder i forhold til risikoen for øget kriminalitet. I 5 henvendelser henvises til uoverensstemmelse med den gældende lokalplan, som udlægger området til idrætsformål. Placeringen nord for Sportsvej er besluttet af byrådet, hvorimod placering syd for Sportsvej endnu ikke er besluttet. Der skelnes i hørings svarene generelt ikke mellem om placeringen er nord eller syd for sportsvej.

Placering for enden af Rønneholt Parkvej

Med forskellige begrundelser, herunder at området er for trangt, at det ligger i et tæt bebygget område, at det anvendes til rekreative formål, at der vil komme mere trafik, at mange enlige mandlige flygtningemed måske psykiske problemer vil skabe utryghed, at pavilloners højde vil medføre indbliksgener mv. er der i ca. 65 af henvendelserne modstand mod placeringen for enden af Rønneholt Parkvej. I en enkelt henvendelse stilles forslag om, at pavillonerne drejes 90 grader af hensyn til indblik.

Værditab

I knap 40 af hørings svarene udtrykkes betænkeligheder ved den værdiforringelse af ejendommene, som placeringen af flygtningeboligerne vil medføre. Der varsles krav om kompensation over for kommunen. I en enkelt henvendelse anmodes om et møde med kommunen om økonomisk kompensation, såfremt placeringerne fastholdes.

Alternative placeringer

Mange høringsvar indeholder forslag til alternative placeringer. Overordnet nævnes, at der bør tilstræbes en større spredning af boligerne i hele kommunen fremfor en koncentration i et enkelt område. Følgende alternative forslag er nævnt:

... ..

Generelt

I flere henvendelser rejses tvivl om, hvorvidt tidsbegrænsningen på 3 år vil blive overholdt, eller at pavillonerne får mere permanent karakter. Der efterlyses bedre begrundelser for kommunens valg af placeringer. Endelig efterlyses et åbent møde om kommunens opgaver med at modtage flygtninge og forskellige løsningsmuligheder.

Lovgrundlag

... ..

På ovennævnte baggrund foreslår Forvaltningen:

Forslag 1

Der meddeles

- a) Tilladelse til etablering af 3 pavilloner på arealet for enden af Rønneholt Parkvej for en periode på 3 år
- b) Dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af 4 pavilloner nord for Sportsvej for en periode på 3 år
- c) Dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af 5 pavilloner syd for Sportsvej for en periode på 3 år.

Forslag 2

Som Forslag 1, idet der dog arbejdes videre med alternative placeringer i forhold til placering for enden af Rønneholt Parkvej.

Forvaltningen anbefaler Forslag 2.

... ..

Udvalget besluttede Forvaltningens forslag 1b og 1c. Beslutning vedrørende forslag 1a udsættes, idet det undersøges om der er andre placeringmuligheder."

Kommunen har oversendt sagens dokumenter og kommenteret klagen med brev af 22. juli 2015. Det er oplyst, at høringsperioden i forbindelse med placering af midlertidige boliger til flygtninge blev indledt med høringsbrev af 18. maj 2015. Fristen for at afgive svar var fastsat til den 1. juni 2015. Dermed er planlovens frist på 2 uger efter Allerød Kommunes opfattelse overholdt. Ved brev af 10. juni 2015 meddelte kommunen samtlige indsigere beslutningen om placering af flygtningeboligerne og om dispensation fra lokalplan nr. 281. Brevet var vedlagt klagevejledning. Af brevet fremgik, at placeringen af boligerne var begrænset til en periode på 3 år. Det fremgik endvidere af brevet, at dispensationen til flygtningeboligerne var meddelt i henhold til Lov om ændring af lov om planlægning vedtaget af Folketinget den 29. april 2015. Efter kommunens opfattelse er dispensationen lovlig med hjemmel i planloven, og lovlighedsspørgsmålet hænger ikke sammen med spørgsmål om værditab, gener eller utryghed.

Natur- og Miljøklagenævnet har i mail af 28. september 2015 og 9. oktober 2015 bedt kommunen om at oplyse, hvor mange personer der forventes at bebo de tilladte pavilloner og om og i givet fald

hvor mange, der på nuværende tidspunkt er flyttet ind i pavillonerne. Allerød Kommune har i mail af 12. oktober 2015 oplyst, at de midlertidige boliger til flygtninge på Sportsvej er opført som pavilloner. På et kommunalt areal nord for Sportsvej er opført 4 pavilloner. 3 er indrettet som enkeltværelse for i alt 24 personer og 1 er indrettet som 4 familieboliger. Boligerne er taget i anvendelse den 1. oktober 2015. Der er indtil nu indflyttet 2 familier i den ene pavillon. På et kommunalt areal syd for Sportsvej påtænkes opført 5 pavilloner – der foreligger ikke endelig politisk beslutning om opførelse/bevilling – ligesom der på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til eventuel indretning af pavillonerne.

Lokalplan nr. 281 Idrætsområde ved Møllemosevej

Lokalplanen er vedtaget i april 2003. Lokalplanens formål er fastlagt i § 1, hvoraf fremgår:

Lokalplanens formål er:

- at skabe en smuk landskabelig ramme gennem en samlet beplantning omkring det nye idrætsanlæg med boldbaner, klubhus, sportshal, parkeringspladser m.m. således som det er illustreret på kortbilag 1,
- at fastlægge et fremtidigt terræn, som både tager mest muligt hensyn til de eksisterende terrænformer og som sikrer et afskærmende bakkelandskab mellem boldbanerne og de nærmest liggende boligområder,
- at der sikres en rekreativ kile igennemområdet, der forbinder den nordlige sø med regnvandssøen,
- at der gennemføres en opdelende hegnsplantning mellem boldfælledeerne,
- at der anlægges stier gennem området, så området bliver til glæde for alle.

Om områdets anvendelse fremgår af lokalplanens § 4:

Området må kun anvendes til offentlige formål, idrætsanlæg med boldfællede, klubhus, sportshal og kommercielle aktiviteter i forbindelse med de forskellige idrætsformål m.m. og til skovplantning som vist på kortbilag 2.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

I sagens behandling har deltaget alle Natur- og Miljøklagenævnets 10 medlemmer: Pernille Christensen (formand), Ole Pilgaard Andersen, Pelle Andersen-Harild, Jeppe Vejlbjerg Brogård, Torben Hansen, Henrik Høegh, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Thyssen, Jens Vibjerg og Henrik Waaben.

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Nævnets begrænsning i prøvelsen til retlige spørgsmål betyder, at nævnet alene skal vurdere, om der er hjemmel til afgørelsen – om afgørelsen derudover er hensigtsmæssig eller ønskelig er ikke et retligt spørgsmål.

Det er bl.a. et retligt spørgsmål, om kommunen har hjemmel i planlovens § 5u til den trufne afgørelse.

Planlovens § 5u

Planlovens § 5u om midlertidige opholdssteder til flygtninge er trådt i kraft 1. maj 2015³. § 5u giver kommunerne mulighed for på visse betingelser at fravige lovens bestemmelser om tilvejebringelse af

³ Planlovens § 5u er vedtaget med lov nr. 539 af 24. april 2015. Forarbejderne til denne bestemmelse er lovforslag 165 om midlertidige opholdssteder for flygtninge med tilhørende betænkning. Lovændringen er offentliggjort i Lovtidende 30. april 2015, loven trådte i kraft dagen efter.

lokalplaner, landzonetilladelse og dispensationer fra lokalplaner m.v. ved bygge- eller anlægsarbejder eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge.

Formålet med bestemmelserne er ifølge forarbejderne⁴ at muliggøre, at der hurtigt kan etableres midlertidige opholdssteder til flygtninge. Bestemmelsernes anvendelsesområde er snævert knyttet hertil. Den muliggør således ikke etablering af opholdssteder for andre persongrupper og vil ikke kunne anvendes til at etablere faciliteter, der ikke har karakter af midlertidigt opholdssted. § 5u er en særlig hjemmel ved siden af planlovens almindelige regler. Formålet har bl.a. også været at give kommunerne valgfrihed til i det enkelte tilfælde at vurdere, om § 5u skal bringes i anvendelse, eller om planlovens almindelige tilvejebringelses- og procedureregler skal følges.

Den påklagede afgørelse om dispensation fra en lokalplan

Det fremgår bl.a. af planlovens § 5u, stk. 1, 1. pkt., at en kommune for arealer i byzone og landzone kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, jf. dog § 19, stk. 3, til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- eller anlægsarbejder med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge, jf. integrationslovens § 12, stk. 6.

Ved afgørelse efter 1. eller 2. pkt. i § 5u, stk. 1, finder § 13, stk. 2 (om lokalplanpligt), og § 35, stk. 1 (om landzonetilladelse), ikke anvendelse, jf. § 5u, stk. 1, 3. pkt.

Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunen har givet skriftlig orientering om ansøgningen efter reglerne i § 20, jf. § 5u, stk. 6.

Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 skal tidsbegrænses og kan højst gives med en varighed på 5 år fra meddelelsen, jf. § 5u, stk. 7.

Dispensationer efter stk. 1 og tilladelser efter stk. 1-3 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Kommunen skal endvidere give underretning om afgørelsen til dem, der rettidigt har fremsat bemærkninger efter at være blevet orienteret efter stk. 6, jf. § 5u, stk. 8.

Allerød Kommune har efter forudgående naboorientering, jf. planlovens § 5u, stk. 6, meddelt dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af et midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af 4 pavilloner nord for Sportsvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej, jf. § 5u, stk. 1. I overensstemmelse med § 5u, stk. 7, er dispensationen tidsbegrænset til 3 år.

Klager har navnlig anført, at høringsfristen har været for kort, at procedurerne er ikke i overensstemmelse med praksis, og at beslutningen var taget på forhånd samt at kommunen ikke har udarbejdet en tilstrækkelig vejledning om muligheden for at klage.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at der er grundlag for at give klager medhold i klagen. Nævnet har i sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at der er tale om en særregel, der netop har som formål at give kommunerne mulighed for at dispensere fra lokalplaner uden den begrænsning, som fremgår af loven og praksis herom. Det vil sige, at kommunerne med hjemmel i § 5u har mulighed

⁴ Se bl.a. side 9 i Lovforslag 165.

for at dispensere til en anvendelse, der ellers ville være i strid med planens principper, og dispensere til en anvendelse, der i andre sammenhænge ville være lokalplanpligtig, jf. forarbejderne. Der synes heller ikke at være grundlag for at konstatere, at kommunen havde truffet endelig beslutning før naboorienteringen. Endvidere opfyldte høringsperioden lovens krav om 2 uger, jf. § 5u, stk. 6.

For så vidt angår det af klager anførte om utilstrækkelig klagevejledning har Natur- og Miljøklagenævnet vurderet, at kommunens oplysning til samtlige indsigere i brev af 10. juni 2015 om beslutningen om placering af flygtningeboligerne og om dispensation fra lokalplan nr. 281 med tilhørende klagevejledning lever op til kravene i planlovens §§ 58 og 60 og almindelige forvaltningsretlige regler.

På denne baggrund har Natur- og Miljøklagenævnet enstemmigt besluttet at opretholde Allerød Kommunes afgørelse af 8. juni 2015 om dispensation fra lokalplan nr. 281 til etablering af et midlertidigt opholdssted for flygtninge i form af 4 pavilloner nord for Sportsvej og 5 pavilloner syd for Sportsvej. Kommunens afgørelse står således ved magt.

På nævnets vegne



Susanne Spangsberg
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt til:

- Allerød Kommune, kommunen@alleroed.dk med kopi til pjod@alleroed.dk og Kirsten.M.Andersen@alleroed.dk (sagsnr. 15/7529)
- Martin Preben Lyngbæk, mplyngbaek@hotmail.com

Bilag: 3.1. Bilag 1 Status belægningspuljen 2015

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 91259/15

Bilag 1: Status for anvendelse af belægningspuljen – november 2015

* Strækninger som var markeret med 1. prioritet på prioriteringsliste

** Øvrige strækninger som fremgik af prioriteringsliste

*** Strækninger som ikke fremgik af prioriteringsliste

Fortove med flisebelægning	
Røglevænget*	Under udførelse
Bellisvej*	Under udførelse
Poppelgården*	Udført
Anemonevej*	Udført (delvis renovering)
Vestvej**	Udført (delvis renovering)
Gl. Skolegårdsvej**	Udført (delvis renovering)
Rønne Alle**	Udført (kort strækning ved OK tank)
Vejrmøllevej***	Udført (delvis renovering)
Viaduktvej***	Udført (delvis renovering)
Havrevænget**	Ikke udført i år
Linde Allé**	Ikke udført i år
Fuglevangen**	Ikke udført i år
Orchidevej**	Ikke udført i år
Fortove med asfaltbelægning	
Vestervang*	Udført
Humlemarken*	Udført
Stubmarken*	Udført
Blomstermarken*	Udført
Bygvænget*	Udført
Frederiksborgvej majsbelægning***	Udført
Drejøvej***	Udført
Birkekrogen***	Udført
Lindevej***	Udført
Pile Alle**	Ikke udført i år
Kirkebakkegårdsvej**	Ikke udført i år
Kirkevangen**	Ikke udført i år
Græsmarken**	Kunne ikke udføres i år pga. da vi afventer vandværkets udskiftning af stophaner i området.
Østervang**	
Skovmarken**	
Hørmarken**	
Stier	
Sti mellem Skovmosen og Høveltsvangsvej*	Udført
Poppelgården*	Udført
Sti mellem Nyvangsvej og Hillerødvej*	Udført
Sti mellem Moselundsvej og Elmedalen*	Udført
Sti mellem Elmedalen og Hillerødvej*	Udført
Sti bag Tonedraget*	Udført

Sti/fortov langs Lyngevej (fra Rådhusvej til Farremosen)**	Udført
Cykelsti langs Banevang mellem Amtsvej og Nymøllevej***	Udført
Cykelsti langs Rådhusvej***	Under udførelse
Sti langs Sortemosevej**	Afventer arbejder på Allerødruten (asfalteres 2016)
Veje	
Kollerødvej (flisebelægning ved Kratbjergvej)*	Udført
Poppelgården*	Udført
Lyngvej 152-164*	Udført
Lyngvej 138-150***	Udført
P-plads Rønne Alle***	Udført
Hillerødvej (Kærhøjgårdsvej til bygrænse)***	Udført
Vibevej***	Udført
Kollerødvej/Frederiksborgvej kryds***	Udført
Slangerupvej (mindre skade)***	Udført
Øvrige arbejder	
Vejafvanding på Banevang***	Udført
Afstribning flere steder***	Udført

Bilag: 4.3. Bilag 3 - Uddybning af udbudsdesign.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 84872/15

Bilag 3 – Uddybning af det anbefalede udbudsdesign

I dette bilag bliver det anbefalede udbudsdesign for fælleskommunalt udbud af vejvedligehold gennemgået.

Det anbefalede udbudsdesign består af:

1. Ét fælles udbud som omfatter alle syv kommuner med forskellig kontraktformer for veje i byzoner og veje i landzoner
2. Funktionskontrakter på veje i landzoner fordelt på 2-3 delaftaler
3. Aftale på specifikke veje kombineret med en rammeaftale i byzoner fordelt på 2-3 delaftaler
4. Kommunespecifikke tilbudsliste / kravspecifikationer / funktionskrav
5. Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Ad 1: Ét udbud

Kommunerne i Nordsjælland har stor erfaring med fællesudbud på andre områder, hvilket medvirker til at understøtte kvaliteten i udbudsprocessen.

Ét udbud med flere delaftaler betyder, at entreprenørerne kan byde på en eller flere delaftaler, alt efter deres kapacitet. Delaftalerne har samtidig en størrelse, som giver entreprenøren stordriftsfordele. Hvis entreprenører byder på flere delaftaler, vil det forventeligt få positiv betydning for de tilbudte priser.

Ad 2: 2-3 delaftaler: funktionskontrakter på veje i landzoner

En funktionskontrakt er en kontraktform, hvor ordregiver stiller krav til funktionen af den leverede ydelse frem for krav til de aktiviteter, som skal føre til leveringen af ydelsen. Funktionskontrakter vedrørende vejvedligehold betyder, at entreprenøren skal leve op til givne standarder for vejene (f.eks. mht. huller i vejene). Entreprenøren opnår i denne kontraktform fleksibilitet til selv at tilrettelægge opgaveløsningen og eventuelt også fleksibilitet i forhold til materialevalg. Omvendt har kommunerne mindre indflydelse på entreprenørens tilrettelæggelse af arbejdet.

Funktionskontrakter egner sig bedst til veje med lav kompleksitet, så som: veje, som har få eller ingen ledningsejere, hvor der er forudsigelighed i udviklingen af vejen og hvor der er få ønsker til omlægning af trafik. Veje med ovenstående karakteristika er i udgangspunktet beliggende i landzoner.

Funktionskontrakter på vejvedligehold har typisk en længde på mellem 10 og 15 år, da asfaltbelægning typisk har en tilsvarende holdbarhed. EY har estimeret et besparelsespotentiale på ca. 10% ved et tværkommunalt funktionsudbud på veje i landzoner.

Erfaringer fra andre kommuner viser, at funktionskontrakter kan føre til besparelser eller sikre et kvalitetsløft af vejnettet. Det er selvsagt også muligt at udskyde vejvedligehold på kort sigt, men dette vil give højere omkostninger på lang sigt. Størrelsen af efterslæbet kan give yderligere bevillingsmæssige udfordringer, da egentlige reparationer er dyrere end vedligeholdelse.

For både at sikre volumen på opgaven samt skabe rammerne for effektiv konkurrence, anbefaler styregruppen at samle funktionskontrakterne i delaftaler på tværs af kommunegrænser.

Forudsætningen for en længerevarende funktionskontrakt er, at budgettet (som ved andre kontraktuelle bindinger) fastlåses i kontraktperioden. Samtidig vil der være behov for at budgettere med de aktiviteter, som ikke er en del af udbuddet.

Funktionskontrakter indeksreguleres som udgangspunkt efter asfaltindekset, der er et omkostningsindeks opgjort af Danmarks Statistik. Indekset er bl.a. reguleret efter oliepriserne, hvilket betyder, at udsvingene i indekset kan variere meget. Fra 2003 til 2012 er asfaltindekset steget relativt meget, hvilket for nogle kommuner har betydet prisregulering på over 30 % i en 5 – 10 årige periode. Asfaltindekset har siden 2012 været mere stabilt end de foregående 10 år. I Projektet arbejdes på at finde en mere hensigtsmæssig indekseringsmetode, som både kan tilfredsstille markedet og kommunerne.

Et udsnit af fordele og udfordringer forbundet med funktionskontrakter for kommunerne og entreprenørerne er skitseret i nedenstående tabel:

Kommune		Entreprenør	
Fordel	Udfordring	Fordel	Udfordring
Bedre priser: *Mere asfalt for pengene *Gevinst	Mindre indflydelse da entreprenøren bestemmer hvor og hvornår asfaltarbejdet udføres ift. stillet krav	Stor fleksibilitet	Alt efter vejenes stand kan entreprenøren have en stor investering i starten af kontraktperioden
Fast budget i hele kontraktperioden	Indeksering efter asfaltindekset, som ikke følger kendte fremskrivningsindeks, da erfaringer fra andre kommuner viser, at leverandørerne er tilbageholdende med at byde på kontrakter med alternative indekseringer	Stordriftsfordele	Betaling falder efter udført arbejde
Budgetsikkerhed	Fast budget i hele kontraktperioden	Fast betaling når der leves op til funktionskrav	
Mulighed for at indhente efterslæb			
Vedligehold er økonomisk 2-3 gange billigere på lang sigt end reparation			
Vedligehold er økonomisk 2-3 gange billigere på lang sigt end reparation			
Højere trafiksikkerhed			
Færre borger klager *administrativ besparelse *færre erstatningssager			
Lavere transaktionsomkostninger: *længere mellem udbud *effektiviseringsmulig-heder ved tværkommunalt samarbejde i driftsperioden f.eks. ved tilsyn og opfølgning af entreprenørens arbejde			

Ad 3: 2-3 delaftaler: aftale på specifikke veje kombineret med en rammeaftale. Primært til veje i byzoner

Udbud af specifikke veje, hvor kontrakterne indeholder elementer fra partneringsaftaler, er særlig relevant i byzoner. I byzoner er kompleksiteten høj, da asfaltering skal planlægges i samarbejde med f.eks. ledningsejere, borgere, forretningsliv m.v. Erfaringerne fra andre kommuner, som har udbudt specifikke veje, er at entreprenørerne byder ind med lavere priser, da specifikke veje giver entreprenøren mulighed for at undersøge og tage højde for risikofaktorer forbundet med den enkelte vej.

Styregruppen foreslår, at vejene i byzoner ligeledes udbydes i delaftaler, som går på tværs af kommunegrænser, baseret på geografi og en passende volumen for at sikre konkurrencen. Kontrakter i byzoner har typisk en længde på 4-5 år. Det er hensigten, at kommunerne via kontrakterne dels får mulighed for at ombytte sammenlignelige veje og dels får mulighed for at medtage visse yderligere veje.

Ved at udbyde specifikke veje opnår kommunen stor indflydelse på udførelsen af opgaven og kan nemmere stille krav til f.eks. belægning og andre specifikke forhold, der er relevante i byzoner. Entreprenøren mister omvendt den fleksibilitet og selvbestemmelse, som er muligt i funktionskontrakter.

Grunden til at kombinere en aftale på specifikke veje med en rammeaftale, giver mulighed for at tilkøbe ydelser på ikke specifikke veje i såfremt kommunen har ønsket herom

Et udsnit af fordele og udfordringer forbundet med udbud af specifikke veje kombineret med en rammeaftale for kommunerne og entreprenørerne er skitseret nedenfor.

Kommune		Entreprenør	
Fordeel	Udfordring	Fordeel	Udfordring
Stor indflydelse på udførelsen: *belægningen *andre relevante forhold	Koordineringsarbejde med både entreprenører og ledningsejere. Udfordring på veje i byzonen uagtet kontraktform.	Høj grad af samarbejde	Mindre fleksibilitet.
Høj grad af samarbejde	Administrativ indsats ift. udvælgelsen af de specifikke veje for fire år.	Specifikke veje minimere risikoen for entreprenøren	Risiko for geografisk relative lange afstande på trods af at delaftalerne så vidt muligt tager højde for dette
Erfaring for bedre priser ved udbud på specifikke veje			Kompleksitet
Dialog med berørte borgere - specifikke veje			

Ad 4: Kommunespecifikke tilbudslistor / kravspecifikationer / funktionskrav

Den enkelte kommune vil udarbejde tilbudslistor, kravspecifikationer og funktionskrav i forhold til kommunens behov. Denne opgave er en del af projektet.

Stordriftsfordelene for entreprenøren vil blive større, såfremt kommunerne har mulighed for at mødes mest muligt i forhold til kravspecifikationer og funktionskrav. Mulige harmoniseringer bliver forsøgt afdækket i projektet. En politisk proces for serviceniveauet forventes i foråret 2016.

Ad 5: Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Kommenterede [JHSD1]: Den enkelte kommune skal tage stilling til om denne sætning skal med. Behovet for en proces vedr. serviceniveauet kan være forskelligt fra kommune til kommune.

Den enkelte kommune vil indgå kommune specifikke aftaler med de(n) vindende entreprenør(er). Den enkelte kommunes kontraktuelle ansvar bliver inden for kommunegrænsen, hvorfor kommunerne vil indgå kommune specifikke aftaler med de(n) vindende entreprenør(er).

Bilag: 4.2. Bilag 2 - Alternative udbudsdesign.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 84871/15

Bilag 2 – Alternative udbudsdesign

I projektet er undersøgt 3 udbudsdesign, som nedenfor er beskrevet med fordele og udfordringer. Styregruppen har fundet, at design 2 samlet set vil give kommunerne flest fordele og muligheder. I bilag 3 er en uddybende beskrivelse af det anbefalede design 2. I dette bilag bliver begrebet "funktionskontrakt" ligeledes nærmere beskrevet.

Udbudsdesign 1

- Et fælles udbud som omfatter alle syv kommuner med forskellige kontraktformer for veje i byzoner og veje i landzoner
- Funktionskontrakter primært på veje i landzoner i én delaftale
- Aftaler på specifikke veje kombineret med en rammeaftale primært i byzoner i én delaftale
- Kommunespecifikke tilbudslister / kravspecifikationer / funktionskrav
- Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Fordele

- De(n) vindende entreprenør(er) opnår en stor volumen, som giver mulighed for stordriftsfordele.
- Forventede rationaliseringsgevinster forbundet med stordriftsfordelen, som kan føre til besparelser
- Godt udgangspunkt for tværkommunalt samarbejde i driftsperioden, herunder samarbejde vedrørende tilsyn og kontraktstyring

Udfordring

- Meget stor volumen med kommunespecifikke krav gør opgaven kompleks at byde på
- Risiko for begrænset konkurrence, da opgavens omfang fordrer entreprenørvirksomheder af en vis størrelse

Sammenfatning

Risikoen for manglende konkurrence gør designet uhensigtsmæssigt

Udbudsdesign 2

- Et fælles udbud som omfatter alle syv kommuner med forskellig kontraktformer for veje i byzoner og veje i landzoner
- Funktionskontrakter primært på veje i landzoner fordelt på to - tre delaftaler
- Aftaler på specifikke veje kombineret med en rammeaftale primært i byzoner fordelt på 2-3 delaftaler
- Kommunespecifikke tilbudslister / kravspecifikationer / funktionskrav
- Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Fordele

- De(n) vindende entreprenør(er) opnår en relativ stor volumen, som giver mulighed for stordriftsfordele.

- Forventede rationaliseringsgevinster forbundet med stordriftsfordelen, der kan føre til besparelser
- Godt udgangspunkt for tværkommunalt samarbejde i driftsperioden, herunder samarbejde om tilsyn og kontraktstyring

Udfordring

- Risiko for flere entreprenører på delaftalerne hvorved stordriftsfordelen for både kommunerne og entreprenørerne kan blive fortabt

Sammenfatning

Uanset risikoen for tab af stordriftsfordel vil designet formentlig give den mest fordelagtige mulighed for et tværkommunalt udbud. Designet giver flere entreprenører mulighed for at byde på opgaven, som samtidig har en vis volumen, der kan give entreprenørerne stordriftsfordele. Designet giver også kommunerne mulighed for et tværkommunalt samarbejde, som minimum angår kommuner omfattet af den enkelte delaftale

Udbudsdesign 3

- Et fælles udbud som omfatter alle syv kommuner med forskellige kontraktformer for veje i byzoner og veje i landzoner
- Funktionskontrakter primært på veje i landzoner – en pr. kommune
- Aftaler på specifikke veje kombineret med en rammeaftale primært i byzoner – en pr. kommune
- Kommunespecifikke tilbudslistor / kravspecifikationer / funktionskrav
- Selvstændige kontrakter mellem den enkelte kommune og de(n) vindende entreprenør(er)

Fordele

- Kommunerne er mindre afhængige af hinanden og opnår dermed større fleksibilitet

Udfordring

- Udbudsformen ligner den tilgang kommunerne benytter i dag, hvor der ikke er samarbejde om vejvedligehold på tværs af kommunegrænser, hvilket betyder manglende stordriftsfordele
- Færre muligheder for tværkommunalt samarbejde i driftsperioden

Sammenfatning

Designet giver få muligheder for økonomiske gevinster, hvilket gør det mindre fordelagtigt

Bilag: 4.1. Bilag 1 - Tidsplan.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 88556/15

Bilag 1 – forventede overordnede tidsplan

- Udarbejdelse af udbudsmateriale Q3 2015 – Q2 2016
- Politisk godkendelse af udbudsmaterialet – Q2 2016
- Annoncering af udbud – Q3 2016
- Politisk godkendelse af tildelingsbeslutning – Q1 2017
- Kontraktstart 1. april 2017

Bilag: 5.1. Notat om medfinansering mv

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 82409/15



Notat

15. juni 2015

Vedrørende Mulighed for medfinansiering af klimatilpasningsprojekter

Projektholder Charlotte Frandsen og Ole Papsø

Problemstilling

Forsyningen har behov for reducere belastningen af det fælleskloakerede spildevandssystem og kommunen har behov for at håndtere skybrudssituationer flere steder i kommunen. Da traditionelle løsninger ofte er meget bekostelige, har forsyningen undersøgt nogle muligheder for alternative løsninger med en kombination af LAR (Lokal Afledning af Regnvand), frakobling af vejvand og håndtering af regnvand på terræn. Når vejvandet frakobles og i stedet nedsives på stedet kan vejens volumen udnyttes til skybrudshåndtering på overfladen.

Fællesbassinerne i oplandet ved fuglekvarteret er åbne bassiner, og såvel kommunens spildevandsplan samt Forsyningen har et ønske om at undgå åbne bassiner for fællesvand (regn- og spildevand).

Anlægsprojekt

Forsyningen har på baggrund af kommende klimatilpasningsplan fra Allerød Kommune og egne erfaringer i første omgang udpeget 2 områder, hvor der med fordel kan etableres et samarbejde omkring klimatilpasning og aflastning af spildevandssystemet med inddragelse af nedsivning af tag- og overfladevand som alternativ til traditionelle løsninger. Forsyningen kan finansiere anlægsprojekterne på forskellige vilkår:

- Anlægsprojekter finansieret på almindelige vilkår kræver, at Forsyningen ejer de matrikler anlægget skal placeres på.
- Forsyningen kan medfinansiere private eller kommunale klimatilpasningsprojekter, hvis projektet efter Forsyningssekretariatet mening overholder nogle specifikke krav, blandt andet skal det alternative projekt være billigere end den traditionelle løsning på håndtering af tag- og overfladevand.

I Allerød Kommune kan medfinansieringsprojekter være relevante på 2 kendte lokaliteter, ved Gl. Lyngevej og i fuglekvarteret.

Principper for medfinansiering af klimatilpasningsprojekter

Projekterne skal gennemføres i henhold til bekendtgørelse nr. 1431 af 16. december 2014 og lov nr. 61 af 29. januar 2013. Kommunen skal være projektejer, men kan købe projektering og projektledelse hos anden entreprenør. Aftalen mellem kommunen (projektejeren) og forsyningsselskabet skal indgås inden projektet igangsættes.

Betalingen for et medfinansieringsprojekt kan fordeles med 100% til forsyningen og 0% til kommunen, såfremt aftalen indgås og godkendes af Forsyningssekretariatet inden udgangen af 2015. Indgås aftalen om medfinansiering i 2016, kan forsyningen højst bidrage med 75%. Kommunen skal lægge ud for anlægget frem til færdiggørelsen, hvorefter forsyningen så afdrager til kommunen over en periode på 10-25 år. Hvis kommunen har optaget lån jf. §13 i BEK nr. 1431 til finansiering af medfinansieringsprojektet skal betalingen fra forsyningsselskabet følge afdragsperioden, dog ikke under 10 år.

Principper for udførelse som normalt anlægsprojekt

Forsyningen kan udføre normale anlægsprojekter i arealer som Forsyningen ejer rent matrikulært. Forsyningssekretariatet godkender projekterne til prisloftet som generelle anlægsprojekter. De projekter

som tænkes iværksat på Gl. Lyngvej og i det nordlige af fuglekvarteret involverer en del af vejen/fortovet. Vejarealet skal i så fald nedlægges, udmatrikuleres og overdrages til forsyningen. Almindeligvis har de tilstødende grundejere førsteret til nedlagte vejarealer op til deres ejendom, hvorfor løsningen ikke anses for relevant.

Projekt vejbede på Gl Lyngvej og i fugle-kvarteret

På baggrund af kommunens udkast til klimatilpasningsplan og kapaciteten af den eksisterende ledning i Gl Lyngvej og fuglekvarteret har forsyningen vurderet, at en løsning med vejbede vil være billigere end den traditionelle løsning på fællesledninger og dermed kunne opfylde kravene til medfinansiering. I et vejbed sker der en rensning gennem filtermuld og en opmagasinering og nedsivning i faskiner. Vejbede opfylder krav i Allerød Kommunes nedsivningsparadigme, ved saltning af vejen i vinterperioden skal vejvandet forhindres i at komme i vejbedet, dette opnås ved en spærre i vejbedet i form af en "plade" for indløbet.

Det er muligt ved frivillighed at borgerne vælger at nedsive tagvand på egen ejendom, Forsyningen kan så udbetale op til 15.596,50 kr. inkl. moms i 2015-tal i perioden indtil 7. oktober 2015, hvorefter Allerød Spildevands bestyrelse tager stilling til muligheden for ordningen kører videre.

Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 inkl. tillæg

Allerød Kommunes Spildevandsplan inkl. tillæg forskriver, at der skal ledes mindst muligt tag- og vejvand til rensaneanlæggene. Løsningerne med etablering af vejbede og en eventuel frivillig frakobling for regnvand på de enkelte ejendomme opfylder kravene/anbefalingerne i spildevandsplanen.

Vandplanen stiller krav/ønsker til overløb til recipienter for så vidt angår hastigheden, sekund- og stofbelastning af aflastningen, disse søges også opfyldt via den mulige etablering af vejbede mm.

Lovkrav mm.

Forsyningen må ikke udføre anlæg på overfladen, uden at eje matriklen/matriklerne såfremt udgiften skal anføres som et anlægsprojekt i prisloftet. Vejen er generelt ikke interesseret i at andre ejer en del af vejarealet og dermed har ansvaret for denne.

Græsslåning af et vejbed aftales normalt mellem kommunes Park og Vej og forsyningen, ved at forsyningen betaler for græsslåning til P&V et aftalt antal gange om året.

Filtermulden i vejbedene skal skiftes således at gennemstrømningsevnen er i henhold til krav om rensning, erfaringsmæssigt er det hvert 10. - 20. år. Udskiftningen er Forsyningens ansvar også økonomisk.

Bilag: 5.2. GI Lyngevej - Aftaleudkast mv.

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 91297/15

Kontrakt

mellem

Allerød Spildevand A/S
c/o Forsyningen Allerød Rudersdal A/S
Skovlytoften 27
2840 Holte
CVR nr. 32 09 32 80

og

Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød
CVR nr. 60 18 31 12

(tilsammen "Parterne")

i henhold til bekendtgørelse nr. 1431 af 16. december 2014 om spildevandsforsyningsselskabers medfinansiering af kommunale og private projekter vedrørende tag- og overfladevand (herefter "bekendtgørelsen")

om

etablering, drift og vedligeholdelse af vejbede langs Gl. Lyngvej fra Rådhusvej til Rødpælevej (herefter "Projektet").

Indholdsfortegnelse

1.	PROJEKTET	4
2.	SPILDEVANDSFORSYNINGSSKABETS MEDFINANSIERING	4
3.	OMKOSTNINGER	4
3.1	Investeringsomkostninger	4
3.2	Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger	4
3.3	Alternativer	4
4.	ANSØGNING OM TILLÆG TIL PRISLOFT	5
5.	PROJEKTANLÆGGETS ETABLERING	5
6.	PROJEKTRAPPORTERING OG -REGNSKAB	6
7.	PROJEKTETS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE	6
8.	ÆNDRING AF OMKOSTNINGER	7
9.	BETALING TIL PROJEKTEJER	7
10.	ÆNDRINGER OG NEDLÆGGELSE AF PROJEKT	7
10.1	Tilladte ændringer	7
10.2	Projektejers nedlæggelse (opsigelse)	8
10.3	Spildevandsforsyningsselskabets opsigelse	8
10.4	Ændret Projekt	8
11.	MISLIGHOLDELSE	9
12.	ANSVAR	10
13.	FORSIKRING	10
14.	EJERFORHOLD	10
15.	TINGLYSNING	10
16.	TVISTER	10

Bilag:

Bilag 1: Beskrivelse af Projektet

Bilag 2: Budget

Bilag 3: Beskrivelse af sædvanlige afhjælpesforanstaltninger

Bilag 4: Kortudsnit

Bilag 5: Tidsplan for projektet

1. PROJEKTET

Allerød Kommune (Projektejer) og Allerød Spildevand A/S (Udfører), samlet benævnt Partnerne, samarbejder om Projektet på de vilkår, som fremgår af denne aftale. Projektet er nærmere beskrevet i **bilag 1**.

Selve det fysiske anlæg, der indgår i Projektet, benævnes herefter "Projektanlægget". Projektejer ejer Projektanlægget.

Projektejers formål med projektet er at understøtte at servicemålene i spildevandsplanen kan imødekommes med færrest mulige udgifter.

2. SPILDEVANDSFORSYNINGSSKABETS MEDFINANSIERING

Spildevandsforsyningsselskabets formål med Projektet er en reduktion af tilledning af vejvand generet af regnvejr til Lillerød renseanlæg. Allerød Spildevand A/S' renseanlæg i Lillerød, Enghaven 3, vil modtage betydelig mindre vandmængde under regn fra området end under nuværende forhold.

Spildevandsforsyningsselskabet medfinansierer Projektet. Spildevandsforsyningsselskabet har intet ejerskab til Projektanlægget.

3. OMKOSTNINGER

3.1 Investeringsomkostninger

Det er Parternes vurdering, at den samlede pris for etablering af Projektanlægget vil være kr. 6.501.000 (investeringsomkostningerne). Dette er baseret på budgettet som angivet i bilag 2, hvoraf usikkerheden på de enkelte poster fremgår. Budgettet er angivet på baggrund af den viden som haves på nuværende tidspunkt.

Budgettet, jf. **bilag 2**, (herefter "Budgettet"), indeholder en opdeling af de enkelte investeringsomkostninger, som er nødvendige af hensyn til håndteringen af tag- og overfladevand, og andre omkostninger.

3.2 Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

Budgettet indeholder en opgørelse af Projektanlæggets forventede levetid på gennemsnitlig 50 år samt en opgørelse i nutidsværdier af de forventede årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i den forventede levetid. Budgettet indeholder endvidere en opdeling af de drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, som er nødvendige af hensyn til håndteringen af tag- og overfladevand, og andre omkostninger.

3.3 Alternativer

Som **bilag 3** til denne aftale er vedlagt en kort beskrivelse af sædvanlige afhjælpsforanstaltninger udarbejdet af Spildevandsforsyningsselskabets, det vil sige de arbejder, som Spildevandsforsyningsselskabet

som alternativ til denne aftale selv skulle have udført til afhjælpning af kapacitetsproblemer til opnåelse af samme serviceniveau, som opnås ved Projektet, og med lavest mulige omkostninger.

Bilag 3 indeholder et økonomisk overslag for afhjælpsforanstaltningen fordelt på investerings-, vedligeholdelses- og driftsomkostninger.

Det økonomiske overslag er opgjort i nutidsværdier, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2. Det fremgår af sammenligningen, at vil Spildevandsforsyningssselskabets samlede forventede omkostninger til Projektet vil være kr. 5.879.000 mindre end de samlede forventede omkostninger til sædvanlige afhjælpsforanstaltninger i hele Projektanlæggets forventede levetid.

4. ANSØGNING OM TILLÆG TIL PRISLOFT.

Denne aftale er fra Spildevandsforsyningssselskabets side betinget af, at Spildevandsforsyningssselskabet kan indregne alle sine omkostninger til Projektet, jf. punkt 3.1 og 3.2, i bidrag efter betalingslovens § 1, stk. 4.

Spildevandsforsyningssselskabet indleverer, jf. bekendtgørelsens § 7, efter denne aftales indgåelse ansøgning til Forsyningssekretariatet om tillæg til prisloft, jf. vandsektorlovens § 6.

Ansøgningen vedlægges denne aftale med bilag.

Hvis Forsyningssekretariatet godkender det ønskede tillæg til prisloftet, igangsættes Projektet.

Hvis Forsyningssekretariatets ikke godkender det ønskede tillæg til prisloftet, bortfalder denne aftale, uden at Parterne i den anledning kan gøre krav gældende mod hinanden. Parterne bør dog loyalt drøfte muligheden for at ændre Projektet, herunder denne aftale, hvis der er grund til at tro, at Forsyningssekretariatet herefter vil tillade det ønskede tillæg til prisloftet, og hvis Parterne stadig kan få opfyldt deres formål med Projektet uanset ændringerne.

5. PROJEKTANLÆGGETS ETABLERING

Som bilag 5 vedlægges tidsplan for Projektet. Som det fremgår af tidsplanen, forventes etableringen af Projektanlægget igangsat den 1. januar 2017 og afsluttet den 31. oktober 2017.

Projektejer varetager og styrer alle dele af Projektanlæggets etablering, herunder, men ikke begrænset til, indhentelse af fornødne tilladelser, gennemførelse af udbud og indgåelse af kontrakter om etableringen.

Spildevandsforsyningssselskabet skal i hele etableringsfasen stå til rådighed for drøftelser med Projektejer om Projektet.

Spildevandsforsyningsselskabet bærer ikke noget ansvar over for Projektejers kontraktparter og tredjemand vedrørende etableringen.

6. PROJEKTRAPPORTERING OG -REGNSKAB

Projektejer aflægger under Projektanlæggets etablering senest 1 måned efter udgangen af hvert kvartal rapport til Spildevandsforsyningsselskabet om Projektet, herunder navnlig om tidsplanens og Budgettets overholdelse.

Snarest muligt og senest 2 måneder efter, at etableringen af Projektanlægget er gennemført, aflægger Projektejer projektregnskab med oplysning om de samlede udgifter. Projektregnskabet opstilles så vidt muligt på samme måde som Budgettet.

Spildevandsforsyningsselskabet skal gøre eventuelle indvendinger vedrørende projektregnskabet gældende senest 2 måneder efter modtagelsen, med mindre der er tale om indvendinger, som Spildevandsforsyningsselskabet ikke inden da burde være blevet opmærksom på.

7. PROJEKTETS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Projektejer driver og vedligeholder Projektanlægget i hele anlæggets levetid, så det lever op til Spildevandsforsyningsselskabets forudsætninger om dets håndtering af tag- og overfladevand, jf. punkt 1, og således at anlægget er i lovlig stand i enhver henseende. Herunder forestår Projektejer ombygninger m.v., der måtte være nødvendige til opfyldelse af senere påbud vedrørende anlægget. Udgifter deles i henhold til gældende lovgivning.

Senest den 1. april hvert år aflægger Projektejer regnskab for driften af Projektanlægget for det forløbne kalenderår samt en redegørelse for driften. Det skal af regnskabet fremgå, hvilke udgifter der skal afholdes af Spildevandsforsyningsselskabet. Samtidig sender Projektejer budget for driften af Projektanlægget for det igangværende kalenderår til Spildevandsforsyningsselskabet.

Herudover orienterer Projektejer Spildevandsforsyningsselskabet om Projektanlæggets drift og økonomi, når der er særlig anledning hertil.

Projektejer skal på Spildevandsforsyningsselskabets anmodning give oplysninger om Projektanlæggets drift og økonomi, ligesom Spildevandsforsyningsselskabet efter anmodning skal have adgang til at besigtige Projektanlægget.

Projektejer er forpligtet til at lade Spildevandsforsyningsselskabet forestå drift og vedligeholdelse, som Projektejer har forsømt at udføre i henhold til denne aftale, herunder at give Spildevandsforsyningsselskabet - eller den som Spildevandsforsyningsselskabet måtte antage hertil - adgang til Projektanlægget i fornødent omfang.

8. ÆNDRING AF OMKOSTNINGER

Parterne betaler deres andel af omkostningerne til Projektet i overensstemmelse med de faktiske investerings-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Hvis de faktiske omkostninger til Projektet bliver større, end de estimerede omkostninger i Budgettet, skal fordyrelsen betales af den Part, som ifølge bekendtgørelsens § 3 og § 4 skal betale den pågældende omkostningstype, jf. punkt 3.1 og 3.2, og besparelser fordeles efter samme princip.

Projektejer dækker i alle tilfælde fordyrelser, som skyldes Projektejers fejl eller forsømmelser, og Spildevandsforsyningsanlægget betaler ikke fordyrelser, i det omfang dette vil føre til, at Spildevandsforsyningssselskabets samlede omkostninger til Projektet vil blive større end omkostningerne til sædvanlig afhjælpning, således som omkostningerne til sædvanlig afhjælpning er opgjort i bilag 3, med mindre det fordyrende forhold også ville være gældende for den sædvanlige løsning.

9. BETALING TIL PROJEKTEJER

Projektejer finansierer investeringsomkostningerne til Projektet med lån på kr. 6.501.000, lånet optaget på markeds vilkår på det givne tidspunkt, men der regnes med en rentesats på 2%. Lånet afvikles over 10 år og renten er svarende til tilsvarende lån optaget af Allerød Kommune, på nuværende tidspunkt variabel og ca. 1,25%. I hele lånets løbetid, dog ikke over 25 år, betaler Spildevandsforsyningssselskabet den del af afdrag og renter, som forholdsmæssigt svarer til Spildevandsforsyningssselskabets andel af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1. Spildevandsforsyningssselskabet betaler ikke nogen del af renter på lånet, som ligger forud for Forsyningssekretariatets afgørelse, jf. punkt 4, eller i øvrigt renter eller afdrag, hvis Forsyningssekretariatet ikke tillader tillægget til prisloftet.

I øvrigt betaler Spildevandsforsyningssselskabet sin andel af investeringsomkostningerne til Projektet, efterhånden som de afholdes af Projektejer.

Spildevandsforsyningssselskabet betaler efter anmodning fra Projektejer én gang årligt sin andel af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne til Projektet på baggrund af regnskabet fra Projektejer, jf. punkt 7.

10. ÆNDRINGER OG NEDLÆGGELSE AF PROJEKT

10.1 Tilladte ændringer

Projektejer kan efter etableringen foretage ændringer af Projektanlægget, som ikke forringer Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand i forhold til det forudsatte i projektbeskrivelsen i bilag 1. Hvis driften eller vedligeholdelsen af Projektanlægget fordyres som følge heraf, afholder Projektejer alle disse omkostninger. Hvis omkostningerne til driften eller vedligeholdelsen af Projektanlægget sænkes som følge af ændringen, og hvis besparelsen vedrører omkostninger, som Spildevandsforsyningssselskabet skal afholde, sænkes Spildevandsforsyningssselskabets andel af omkostningerne tilsvarende.

Spildevandsforsyningssselskabet skal orienteres om alle ændringer af Projektanlægget, bortset fra ændringer som led i almindelig drift og vedligehold af Projektanlægget, og gives rimelig frist til at reagere, hvis

ændringerne efter Spildevandsforsyningsselskabets opfattelse kan forringe Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand.

10.2 Projektejers nedlæggelse (opsigelse)

Projektejer kan med 3 års varsel til udgangen af et kalenderår nedlægge Projektanlægget og dermed opsiges denne aftale. Nedlæggelse omfatter også den situation, hvor Projektanlægget ændres, så det ikke længere håndterer tag- og overfladevand i forhold til det forudsatte i projektbeskrivelsen i bilag 1, jf. dog punkt 10.4 nedenfor.

Varslet på 3 år er aftalt for at give Spildevandsforsyningsselskabet fornøden tid til at finde alternativer til Projektet, og Parterne bør ved nedlæggelse drøfte, hvordan nedlæggelse sker bedst muligt for begge Parter, herunder om nedlæggelse kan ske med andet varsel end 3 år.

Hvis Projektanlægget nedlægges, ophører Spildevandsforsyningsselskabets pligt til at betale sin forholdsmæssige andel af investerings- og driftsomkostninger, jf. punkt 9, fra det tidspunkt, hvor nedlæggelsen eller ændringen bliver effektueret.

Herudover skal Projektejer tilbagebetale Spildevandsforsyningsselskabet den del af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1, som Spildevandsforsyningsselskabet ikke får gavn af. Tilbagebetalingens størrelse fastsættes ved at fordele nutidsværdien af samtlige de betalinger af investeringsomkostninger, som Spildevandsforsyningsselskabet skulle have foretaget i medfør af punkt 9, på hele Projektanlæggets estimerede levetid. I det omfang Spildevandsforsyningsselskabet i Projektanlæggets faktiske levetid har betalt mere af investeringsomkostningerne efter punkt 9, end en fordeling af investeringsomkostningerne over hele Projektanlæggets levetid fører til, tilbagebetales overskudsbeløbet.

10.3 Spildevandsforsyningsselskabets opsigelse

Spildevandsforsyningsselskabet kan med 1 års varsel til udgangen af et kalenderår opsiges denne aftale.

Ved ophør skal Spildevandsforsyningsselskabet betale Projektejers tab ved aftalens ophør, herunder nutidsværdien af alle udestående betalinger for investeringsomkostninger, jf. punkt 9, samt kompensation for fremtidige manglende betalinger af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, i det omfang Projektejer kan godtgøre et tab herefter.

10.4 Ændret Projekt

Ved uforudsete forhold, som giver anledning til ændringer i projektet, fordeles omkostningerne hertil mellem Parterne efter fordelingen jf. punkt 3.1, dog betaler Spildevandsforsyningsanlægget ikke for fordyrelser, i det omfang dette vil føre til, at Spildevandsforsyningsselskabets samlede omkostninger til Projektet vil blive større end omkostningerne til sædvanlig afhjælpning, således som omkostningerne til sædvanlig afhjælpning er opgjort i bilag 3, med mindre det fordyrende forhold også ville være gældende for den sædvanlige løsning.

I det omfang Parterne sammen beslutter en udvidelse af Projektet, fordeles omkostningerne hertil mellem Parterne efter fordelingen jf. punkt 3.1, dog maksimalt op til de samlede omkostninger til den sædvanlige afhjælpning som opgjort i bilag 3.

Ved omkostninger, som overstiger de samlede omkostninger til den sædvanlige afhjælpning som opgjort i bilag 3, skal parterne loyalt undersøge muligheden for at ansøge om udvidelsen hos Forsyningssekretariatet ihht. proceduren i bekendtgørelsens § 12, stk. 2.

Hvis en ændring af Projektanlægget vil forringe, men ikke fjerne, Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand, kan Parterne aftale, at Projektet skal fortsætte, hvis Parterne kan enes om en løsning, hvor Spildevandsforsyningssselskabets samlede andel af investeringsomkostningerne og driftsomkostningerne, jf. punkt 3.1 og 3.2, reduceres på baggrund af kapacitetsændringen. For meget betalte investeringsomkostninger tilbagebetales til Spildevandsforsyningssselskabet og/eller fratrækkes i kommende betalinger, jf. punkt 9. Spildevandsforsyningssselskabets andel af driftsomkostningerne reduceres fremadrettet. En sådan ændringsaftale indgås med forbehold for Forsyningssekretariatets godkendelse.

Lovgivningsmæssige ændringer der medføre krav om ændring af projektet, håndteres mellem parterne, såfremt situation opstår.

11. MISLIGHOLDELSE

Begge Parter kan opsige aftalen med 1 måneds skriftligt varsel i tilfælde af den anden Parts væsentlige eller gentagne misligholdelse. Hvis afhjælpning er mulig, ophører aftalen dog ikke, hvis den misligholdende Part inden fristens udløb har afhjulpet det forhold, som opsigelsen beror på.

Hvis Spildevandsforsyningssselskabet opsiger aftalen, ophører Spildevandsforsyningssselskabets pligt til at betale sin forholdsmæssige andel af investerings- og driftsomkostninger, og Projektejer skal tilbagebetale den del af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1, som Spildevandsforsyningssselskabet ikke får gavn af. Tilbagebetalingens størrelse fastsættes ved at fordele nutidsværdien af samtlige de betalinger af investeringsomkostninger, som Spildevandsforsyningssselskabet skulle have foretaget i medfør af punkt 9, på hele Projektanlæggets estimerede levetid. I det omfang Spildevandsforsyningssselskabet i Projektanlæggets faktiske levetid har betalt mere af investeringsomkostningerne efter punkt 9, end en fordeling af investeringsomkostningerne over hele Projektanlæggets levetid fører til, tilbagebetales overskudsbeløbet.

Herudover skal Projektejer betale Spildevandsforsyningssselskabets øvrige tab ved aftalens ophør efter dansk rets almindelige regler.

Hvis Projektejer opsiger aftalen, skal Spildevandsforsyningssselskabet betale Projektejers tab ved aftalens ophør, herunder nutidsværdien af alle udestående betalinger for investeringsomkostninger, jf. punkt 9, samt erstatning for fremtidige manglende betalinger af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, i det omfang Projektejer kan godtgøre et tab herved.

12. ANSVAR

Projektejer dækker omkostninger til udbedring af skader på Projektanlægget, der er forårsaget ved uagtsomhed eller forsæt fra Projektejer [, dennes husstands] eller dennes ansattes side.

13. FORSIKRING

Projektanlægget kan ikke være forsikret da projektet ligger i offentlig vej. Projektejer holder til enhver tid Spildevandsforsyningsselskabet orienteret om, hvilke forsikringer, der er tegnet vedrørende Projektanlægget.

14. EJERFORHOLD

Projektanlægget er en del af ejendommen [matr.nr.], jf. tinglysningslovens § 38, og tilhører som sådan den til enhver tid værende ejer af ejendommen. Ejeren kan ikke ved pantsætning, salg eller lignende disponere særskilt over Projektanlægget.

Anlægget er beliggende på offentligvej og kan ikke tinglyses

Det påhviler Projektejer at påse ved ejerskifte, at den nye ejer påtager sig Projektejers forpligtelser i henhold til denne aftale. Projektejer kan ikke overdrage betalingsforpligtelser.

15. TINGLYSNING

Denne aftale kan af Spildevandsforsyningsselskabet ikke tinglyses på offentlig vej, således at således at kontrakten får virkning for den til enhver tid værende ejer af vejen.

Anlægget er beliggende på offentligvej og kan ikke tinglyses

Såfremt aftalen ophører, foranlediger Spildevandsforsyningsselskabet aftalen aflyst.

16. TVISTER

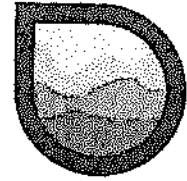
Tvister i henhold til denne aftale, som ikke kan afklares i mindelighed af Parterne, kan af hver Parter indbringes for de almindelige domstole.

[Sted og dato]

[Sted og dato]

Allerød Kommune

Allerød Spildevand A/S



Bilag 1

november 2015

Vedrørende Beskrivelse af vejbede langs Gl. Lyngevej

Gl. Lyngevej er et ældre fælleskloakeret opland som leder til Lillerød Renseanlæg gennem et fællesbassin på Gl. Lyngevej 72. Fællesbassinet er overdækket og udført i beton i 2013 samtidig er pumpestationen udført et andet sted og dermed er den også fra 2013. Gl. Lyngevej er, som angivet på kortet, beliggende i blue spot området.



Allerød Kommune og Allerød Spildevand A/S ønsker blandt andet, jf. Allerød Kommunes Spildevandsplan, at minimere tilledningen og udgiften til behandling, ledningsanlæg mm. i forhold til bortledning af regnvand på vejarealer.

Tagvand fra nærliggende parceller håndteres ikke i vejbedene, bl.a. fordi tagvandet fra bagsiden af ejendomme for størstedelens vedkommende nedsives på egen grund og tagvandet fra forsiden af ejendommen ikke vil give en tilstrækkelig reduktion i vandmængden generet af regnvand. Nedsives tagvandet fra forsiden af ejendommene skal der stadigvæk, ved traditionel løsning, ske en øgning af dimensionen på ledningsanlæg i vejen.

I Allerød Spildevandsplan er kravet til serviceniveau som angivet" Allerød Kommune har vedtaget et serviceniveau i forhold til oversvømmelse af bebyggede områder, hvor en acceptabel gentagelsesperiode for oversvømmelse til sokkelkote statistisk set er sat til højst en gang hvert 25. år. "

Notat

Regnvandet der lander på vejfladen vil planlagt blive ledt til vejbede i vejarealet, hvor nedsivning vil ske gennem filtermateriale og kassetter. Etableringen af vejbede reducere antallet af nødvendige udvidelser af eksisterende fællesledninger ved hhv. opgravning og rørsprængning.

Der forventes at der skal etableres 14 grønne vejbede langs siderne af Gl. Lyngvej. Der skal ved placeringen af vejbedene tages hensyn til vejen, således at trafikikkerheden altid er opfyldt. Princip for placeringen er fastlagt ved en skitse.

Beboerne langs Gl. Lyngvej mellem Rådhusvej og Rødpælevej har udtrykt ønske om en effektiv hastighedsdæmpning af vejen, dette kan formentlig opnås ved den ønskede etableringen af vejbede.

Princip opbygningen af vejbedet er som anvendt tilsvarende steder.

Allerød Spildevand A/S regner med en levetid på 25 år jf. levetider i pris & levetidskataloget på selve filtret og for strømpeforede ledninger 50 år og krakkede ledninger 75 år.

Bilag 2

Vejbede langs Gl. Lyngvej (fra Rådhusvej - Rødpælevej)

Anlægsomkostninger - overført fra ark	kr.	5.910.000
Projektering (delvis Forsyningen) %	5 kr.	295.500
Tilsyn (delvis Forsyningen) %	4 kr.	236.400
Udforudsete udgifter %	1 kr.	59.100
Totalet	kr.	6.501.000

Sikkerhed

Lav, da projektet er rimeligt kendt

Lav, da forslag til placering mm. er klar

Normal, da projektet er nyt for AK og AS

Lav, pga. ovenstående samt stort kendskab til området



Bilag 3

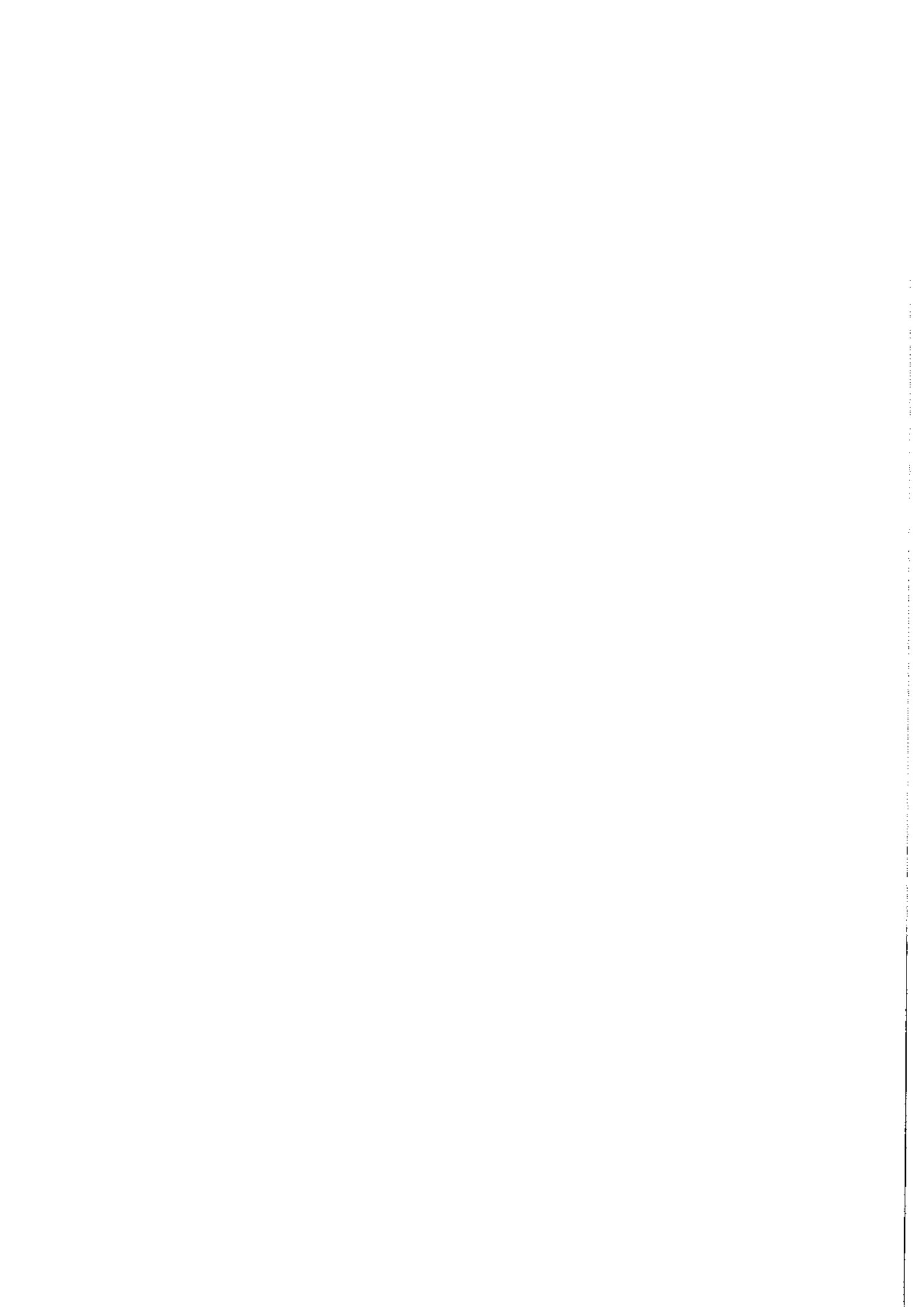
november 2015

Vedrørende Beskrivelse af sædvanlig afhjælpningsforanstaltninger langs Gl. Lyngevej

For at opnå klima og skybrudssikring af Gl. Lyngevej (fra Rådhusvej til Rødpælevej) til samme service-niveau som det alternative projekt (Klimatilpasningsprojekt) ville den billigste sædvanlige afhjælpnings-løsning, som kan udføres inden for rammerne af selskabets aktiviteter (primære) være at etablere to underjordiske rørbassiner på ø1.200. Bassinerne skal dimensioneres til at håndtere kommunes krav til serviceniveau, som angivet i bilag 1, og have en kapacitet på hhv. 450 og 250 m³. Projektet ville have en levetid på 75 år.

Projektet er overslagsmæssigt vurderet til at koste ca. 12.380.000,- kr., idet der er taget udgangspunkt i en pris på 20.000 kr./m. Rørbassinerne ville blive anlæg i/kørebane under vejbelægning.

De årlige driftsomkostninger vurderes, at være på 6.000 kr. og omfatter rensning af bassinerne.



Bilag 4

Oversigtskort Gl. Lyngvej



Bilag: 5.3. Allikevang og Drosselvang - Aftaleudkast mv.

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 91298/15

Kontrakt

mellem

Allerød Spildevand A/S
c/o Forsyningen Allerød Rudersdal A/S
Skovlytoften 27
2840 Holte
CVR nr. 32 09 32 80

og

Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød
CVR nr. 60 18 31 12

(tilsammen "Parterne")

i henhold til bekendtgørelse nr. 1431 af 16. december 2014 om spildevandsforsyningssekskabers medfinansiering af kommunale og private projekter vedrørende tag- og overfladevand (herefter "bekendtgørelsen")

om

etablering, drift og vedligeholdelse af vejbede/grøfter på Allikevang og Drosselvang, Fuglekvarteret (herefter "Projektet").

Indholdsfortegnelse

1.	PROJEKTET	4
2.	SPILDEVANDSFORSYNINGSSKABETS MEDFINANSIERING	4
3.	OMKOSTNINGER	4
3.1	Investeringsomkostninger	4
3.2	Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.....	4
3.3	Alternativer	4
4.	ANSØGNING OM TILLÆG TIL PRISLOFT.....	5
5.	PROJEKTANLÆGGETS ETABLERING.....	5
6.	PROJEKTRAPPORTERING OG -REGNSKAB	6
7.	PROJEKTETS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE	6
8.	ÆNDRING AF OMKOSTNINGER.....	7
9.	BETALING TIL PROJEKTEJER	7
10.	ÆNDRINGER OG NEDLÆGGELSE AF PROJEKT	7
10.1	Tilladte ændringer	7
10.2	Projektejers nedlæggelse (opsigelse).....	8
10.3	Spildevandsforsyningsselskabets opsigelse	8
10.4	Ændret Projekt	8
11.	MISLIGHOLDELSE	9
12.	ANSVAR.....	10
13.	FORSIKRING	10
14.	EJERFORHOLD	10
15.	TINGLYSNING	10
16.	TVISTER.....	10

Bilag:

Bilag 1: Beskrivelse af Projektet

Bilag 2: Budget

Bilag 3: Beskrivelse af sædvanlige afhjælpsforanstaltninger

Bilag 4: Kortudsnit princip

Bilag 5: Tidsplan for Projektet

1. PROJEKTET

Allerød Kommune (Projektejer) og Allerød Spildevand A/S (Udfører), samlet benævnt Partnerne, samarbejder om Projektet på de vilkår, som fremgår af denne aftale. Projektet er nærmere beskrevet i **bilag 1**.

Selve det fysiske anlæg, der indgår i Projektet, benævnes herefter "Projektanlægget". Projektejer ejer Projektanlægget.

Projektejers formål med projektet er at understøtte at servicemålene i spildevandsplanen kan imødekommes med færrest mulige udgifter.

2. SPILDEVANDSFORSYNINGSSKABETS MEDFINANSIERING

Spildevandsforsyningsselskabets formål med Projektet er en reduktion af tilledning af vejvand generet af regnvejr til Lillerød renseanlæg. Allerød Spildevand A/S' renseanlæg i Lillerød, Enghaven 3, vil modtage betydelig mindre vandmængde under regn fra området end under nuværende forhold.

Spildevandsforsyningsselskabet medfinansierer Projektet. Spildevandsforsyningsselskabet har intet ejerskab til Projektanlægget.

3. OMKOSTNINGER

3.1 Investeringsomkostninger

Det er Parternes vurdering, at den samlede pris for etablering af Projektanlægget vil være kr. 4.600.000 (investeringsomkostningerne). Dette er baseret på budgettet som angivet i bilag 2, hvoraf usikkerheden på de enkelte poster fremgår. Budgettet er angivet på baggrund af den viden som haves på nuværende tidspunkt.

Budgettet, jf. **bilag 2**, (herefter "Budgettet"), indeholder en opdeling af de enkelte investeringsomkostninger, som er nødvendige af hensyn til håndteringen af tag- og overfladevand, og andre omkostninger.

3.2 Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger

Budgettet indeholder en opgørelse af Projektanlæggets forventede levetid på gennemsnitlig 50 år samt en opgørelse i nutidsværdier af de forventede årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger i den forventede levetid. Budgettet indeholder endvidere en opdeling af de drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, som er nødvendige af hensyn til håndteringen af tag- og overfladevand, og andre omkostninger.

3.3 Alternativer

Som **bilag 3** til denne aftale er vedlagt en kort beskrivelse af sædvanlige afhjælpningsforanstaltninger udarbejdet af Spildevandsforsyningsselskabets, det vil sige de arbejder, som Spildevandsforsyningsselskabet

som alternativ til denne aftale selv skulle have udført til afhjælpning af kapacitetsproblemer til opnåelse af samme serviceniveau, som opnås ved Projektet, og med lavest mulige omkostninger.

Bilag 3 indeholder et økonomisk overslag for afhjælpsforanstaltningen fordelt på investerings-, vedligeholdelses- og driftsomkostninger.

Det økonomiske overslag er opgjort i nutidsværdier, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2. Det fremgår af sammenligningen, at vil Spildevandsforsyningsselskabets samlede forventede omkostninger til Projektet vil være kr. 3.400.000 mindre end de samlede forventede omkostninger til sædvanlige afhjælpsforanstaltninger i hele Projektanlæggets forventede levetid.

4. ANSØGNING OM TILLÆG TIL PRISLOFT.

Denne aftale er fra Spildevandsforsyningsselskabets side betinget af, at Spildevandsforsyningsselskabet kan indregne alle sine omkostninger til Projektet, jf. punkt 3.1 og 3.2, i bidrag efter betalingslovens § 1, stk. 4.

Spildevandsforsyningsselskabet indleverer, jf. bekendtgørelsens § 7, efter denne aftales indgåelse ansøgning til Forsyningssekretariatet om tillæg til prisloft, jf. vandsektorlovens § 6.

Ansøgningen vedlægges denne aftale med bilag.

Hvis Forsyningssekretariatet godkender det ønskede tillæg til prisloftet, igangsættes Projektet.

Hvis Forsyningssekretariatets ikke godkender det ønskede tillæg til prisloftet, bortfalder denne aftale, uden at Parterne i den anledning kan gøre krav gældende mod hinanden. Parterne bør dog loyalt drøfte muligheden for at ændre Projektet, herunder denne aftale, hvis der er grund til at tro, at Forsyningssekretariatet herefter vil tillade det ønskede tillæg til prisloftet, og hvis Parterne stadig kan få opfyldt deres formål med Projektet uanset ændringerne.

5. PROJEKTANLÆGGETS ETABLERING

Som bilag 5 vedlægges tidsplan for Projektet. Som det fremgår af tidsplanen, forventes etableringen af Projektanlægget igangsat den 1. januar 2017 og afsluttet den 31. oktober 2017.

Projektejer varetager og styrer alle dele af Projektanlæggets etablering, herunder, men ikke begrænset til, indhentelse af fornødne tilladelser, gennemførelse af udbud og indgåelse af kontrakter om etableringen.

Spildevandsforsyningsselskabet skal i hele etableringsfasen stå til rådighed for drøftelser med Projektejer om Projektet.

Spildevandsforsyningsselskabet bærer ikke noget ansvar over for Projektejers kontraktparter og tredjemand vedrørende etableringen.

6. PROJEKTRAPPORTERING OG -REGNSKAB

Projektejer aflægger under Projektanlæggets etablering senest 1 måned efter udgangen af hvert kvartal rapport til Spildevandsforsyningsselskabet om Projektet, herunder navnlig om tidsplanens og Budgettets overholdelse.

Snarest muligt og senest 2 måneder efter, at etableringen af Projektanlægget er gennemført, aflægger Projektejer projektregnskab med oplysning om de samlede udgifter. Projektregnskabet opstilles så vidt muligt på samme måde som Budgettet.

Spildevandsforsyningsselskabet skal gøre eventuelle indvendinger vedrørende projektregnskabet gældende senest 2 måneder efter modtagelsen, med mindre der er tale om indvendinger, som Spildevandsforsyningsselskabet ikke inden da burde være blevet opmærksom på.

7. PROJEKTETS DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Projektejer driver og vedligeholder Projektanlægget i hele anlæggets levetid, så det lever op til Spildevandsforsyningsselskabets forudsætninger om dets håndtering af tag- og overfladevand, jf. punkt 1, og således at anlægget er i lovlig stand i enhver henseende. Herunder forestår Projektejer ombygninger m.v., der måtte være nødvendige til opfyldelse af senere påbud vedrørende anlægget. Udgifter deles i henhold til gældende lovgivning.

Senest den 1. april hvert år aflægger Projektejer regnskab for driften af Projektanlægget for det forløbne kalenderår samt en redegørelse for driften. Det skal af regnskabet fremgå, hvilke udgifter der skal afholdes af Spildevandsforsyningsselskabet. Samtidig sender Projektejer budget for driften af Projektanlægget for det igangværende kalenderår til Spildevandsforsyningsselskabet.

Herudover orienterer Projektejer Spildevandsforsyningsselskabet om Projektanlæggets drift og økonomi, når der er særlig anledning hertil.

Projektejer skal på Spildevandsforsyningsselskabets anmodning give oplysninger om Projektanlæggets drift og økonomi, ligesom Spildevandsforsyningsselskabet efter anmodning skal have adgang til at besigtige Projektanlægget.

Projektejer er forpligtet til at lade Spildevandsforsyningsselskabet forestå drift og vedligeholdelse, som Projektejer har forsømt at udføre i henhold til denne aftale, herunder at give Spildevandsforsyningsselskabet - eller den som Spildevandsforsyningsselskabet måtte antage hertil - adgang til Projektanlægget i fornødent omfang.

8. ÆNDRING AF OMKOSTNINGER

Parterne betaler deres andel af omkostningerne til Projektet i overensstemmelse med de faktiske investerings-, drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Hvis de faktiske omkostninger til Projektet bliver større, end de estimerede omkostninger i Budgettet, skal fordyrelsen betales af den Part, som ifølge bekendtgørelsens § 3 og § 4 skal betale den pågældende omkostningstype, jf. punkt 3.1 og 3.2, og besparelser fordeles efter samme princip.

Projektejer dækker i alle tilfælde fordyrelser, som skyldes Projektejers fejl eller forsømmelser, og Spildevandsforsyningsanlægget betaler ikke fordyrelser, i det omfang dette vil føre til, at Spildevandsforsyningssselskabets samlede omkostninger til Projektet vil blive større end omkostningerne til sædvanlig afhjælpning, således som omkostningerne til sædvanlig afhjælpning er opgjort i bilag 3, med mindre det fordyrende forholde også ville være gældende for den sædvanlige løsning.

9. BETALING TIL PROJEKTEJER

Projektejer finansierer investeringsomkostningerne til Projektet med lån på kr. 4.569.500, lånet optaget på markedsvilkår på det givne tidspunkt, men der regnes med en rentesats på 2%. Lånet afvikles over 10 år og renten er svarende til tilsvarende lån optaget af Allerød Kommune, på nuværende tidspunkt variabel og ca. 1,25%. I hele lånets løbetid, dog ikke over 25 år, betaler Spildevandsforsyningssselskabet den del af afdrag og renter, som forholdsmæssigt svarer til Spildevandsforsyningssselskabets andel af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1. Spildevandsforsyningssselskabet betaler ikke nogen del af renter på lånet, som ligger forud for Forsyningssekretariatets afgørelse, jf. punkt 4, eller i øvrigt renter eller afdrag, hvis Forsyningssekretariatet ikke tillader tillægget til prisloftet.

I øvrigt betaler Spildevandsforsyningssselskabet sin andel af investeringsomkostningerne til Projektet, efterhånden som de afholdes af Projektejer.

Spildevandsforsyningssselskabet betaler efter anmodning fra Projektejer én gang årligt sin andel af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne til Projektet på baggrund af regnskabet fra Projektejer, jf. punkt 7.

10. ÆNDRINGER OG NEDLÆGGELSE AF PROJEKT

10.1 Tilladte ændringer

Projektejer kan efter etableringen foretage ændringer af Projektanlægget, som ikke forringer Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand i forhold til det forudsatte i projektbeskrivelsen i bilag 1. Hvis driften eller vedligeholdelsen af Projektanlægget fordyres som følge heraf, afholder Projektejer alle disse omkostninger. Hvis omkostningerne til driften eller vedligeholdelsen af Projektanlægget sænkes som følge af ændringen, og hvis besparelsen vedrører omkostninger, som Spildevandsforsyningssselskabet skal afholde, sænkes Spildevandsforsyningssselskabets andel af omkostningerne tilsvarende.

Spildevandsforsyningssselskabet skal orienteres om alle ændringer af Projektanlægget, bortset fra ændringer som led i almindelig drift og vedligehold af Projektanlægget, og gives rimelig frist til at reagere, hvis

ændringerne efter Spildevandsforsyningsselskabets opfattelse kan forringe Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand.

10.2 Projektejers nedlæggelse (opsigelse)

Projektejer kan med 3 års varsel til udgangen af et kalenderår nedlægge Projektanlægget og dermed opsiges denne aftale. Nedlæggelse omfatter også den situation, hvor Projektanlægget ændres, så det ikke længere håndterer tag- og overfladevand i forhold til det forudsatte i projektbeskrivelsen i bilag 1, jf. dog punkt 10.4 nedenfor.

Varslet på 3 år er aftalt for at give Spildevandsforsyningsselskabet fornøden tid til at finde alternativer til Projektet, og Parterne bør ved nedlæggelse drøfte, hvordan nedlæggelse sker bedst muligt for begge Parter, herunder om nedlæggelse kan ske med andet varsel end 3 år.

Hvis Projektanlægget nedlægges, ophører Spildevandsforsyningsselskabets pligt til at betale sin forholds-mæssige andel af investerings- og driftsomkostninger, jf. punkt 9, fra det tidspunkt, hvor nedlæggelsen eller ændringen bliver effektueret.

Herudover skal Projektejer tilbagebetale Spildevandsforsyningsselskabet den del af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1, som Spildevandsforsyningsselskabet ikke får gavn af. Tilbagebetalingens størrelse fastsættes ved at fordele nutidsværdien af samtlige de betalinger af investeringsomkostninger, som Spildevandsforsyningsselskabet skulle have foretaget i medfør af punkt 9, på hele Projektanlæggets estimerede levetid. I det omfang Spildevandsforsyningsselskabet i Projektanlæggets faktiske levetid har betalt mere af investeringsomkostningerne efter punkt 9, end en fordeling af investeringsomkostningerne over hele Projektanlæggets levetid fører til, tilbagebetales overskudsbeløbet.

10.3 Spildevandsforsyningsselskabets opsigelse

Spildevandsforsyningsselskabet kan med 1 års varsel til udgangen af et kalenderår opsiges denne aftale.

Ved ophør skal Spildevandsforsyningsselskabet betale Projektejers tab ved aftalens ophør, herunder nutidsværdien af alle udestående betalinger for investeringsomkostninger, jf. punkt 9, samt kompensation for fremtidige manglende betalinger af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, i det omfang Projektejer kan godtgøre et tab herved.

10.4 Ændret Projekt

Ved uforudsete forhold, som giver anledning til ændringer i projektet, fordeles omkostningerne hertil mellem Parterne efter fordelingen jf. punkt 3.1, dog betaler Spildevandsforsyningsanlægget ikke for fordyrelser, i det omfang dette vil føre til, at Spildevandsforsyningsselskabets samlede omkostninger til Projektet vil blive større end omkostningerne til sædvanlig afhjælpning, således som omkostningerne til sædvanlig afhjælpning er opgjort i bilag 3, med mindre det fordyrende forhold også ville være gældende for den sædvanlige løsning.

I det omfang Parterne sammen beslutter en udvidelse af Projektet, fordeles omkostningerne hertil mellem Parterne efter fordelingen jf. punkt 3.1, dog maksimalt op til de samlede omkostninger til den sædvanlige afhjælpning som opgjort i bilag 3.

Ved omkostninger, som overstiger de samlede omkostninger til den sædvanlige afhjælpning som opgjort i bilag 3, skal parterne loyalt undersøge muligheden for at ansøge om udvidelsen hos Forsyningssekretariatet ihht. proceduren i bekendtgørelsens § 12, stk. 2.

Hvis en ændring af Projektanlægget vil forringe, men ikke fjerne, Projektanlæggets evne til at håndtere tag- og overfladevand, kan Parterne aftale, at Projektet skal fortsætte, hvis Parterne kan enes om en løsning, hvor Spildevandsforsyningssselskabets samlede andel af investeringsomkostningerne og driftsomkostningerne, jf. punkt 3.1 og 3.2, reduceres på baggrund af kapacitetsændringen. For meget betalte investeringsomkostninger tilbagebetales til Spildevandsforsyningssselskabet og/eller fratrækkes i kommende betalinger, jf. punkt 9. Spildevandsforsyningssselskabets andel af driftsomkostningerne reduceres fremadrettet. En sådan ændringsaftale indgås med forbehold for Forsyningssekretariatets godkendelse.

Lovgivningsmæssige ændringer der medføre krav om ændring af projektet, håndteres mellem parterne, såfremt situation opstår.

11. MISLIGHOLDELSE

Begge Parter kan opsigte aftalen med 1 måneds skriftligt varsel i tilfælde af den anden Parts væsentlige eller gentagne misligholdelse. Hvis afhjælpning er mulig, ophører aftalen dog ikke, hvis den misligholdende Part inden fristens udløb har afhjulpet det forhold, som opsigelsen beror på.

Hvis Spildevandsforsyningssselskabet opsigter aftalen, ophører Spildevandsforsyningssselskabets pligt til at betale sin forholdsmæssige andel af investerings- og driftsomkostninger, og Projektejer skal tilbagebetale den del af investeringsomkostningerne, jf. punkt 3.1, som Spildevandsforsyningssselskabet ikke får gavn af. Tilbagebetalingens størrelse fastsættes ved at fordele nutidsværdien af samtlige de betalinger af investeringsomkostninger, som Spildevandsforsyningssselskabet skulle have foretaget i medfør af punkt 9, på hele Projektanlæggets estimerede levetid. I det omfang Spildevandsforsyningssselskabet i Projektanlæggets faktiske levetid har betalt mere af investeringsomkostningerne efter punkt 9, end en fordeling af investeringsomkostningerne over hele Projektanlæggets levetid fører til, tilbagebetales overskudsbeløbet.

Herudover skal Projektejer betale Spildevandsforsyningssselskabets øvrige tab ved aftalens ophør efter dansk rets almindelige regler.

Hvis Projektejer opsigter aftalen, skal Spildevandsforsyningssselskabet betale Projektejers tab ved aftalens ophør, herunder nutidsværdien af alle udestående betalinger for investeringsomkostninger, jf. punkt 9, samt erstatning for fremtidige manglende betalinger af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, i det omfang Projektejer kan godtgøre et tab herved.

12. ANSVAR

Projektejer dækker omkostninger til udbedring af skader på Projektanlægget, der er forårsaget ved uagtsomhed eller forsæt fra Projektejeren [, dennes husstands] eller dennes ansattes side.

13. FORSIKRING

Projektanlægget kan ikke være forsikret da projektet ligger i offentlig vej. Projektejer holder til enhver tid Spildevandsforsyningsselskabet orienteret om, hvilke forsikringer, der er tegnet vedrørende Projektanlægget.

14. EJERFORHOLD

Projektanlægget er en del af ejendommen [matr.nr.], jf. tinglysningslovens § 38, og tilhører som sådan den til enhver tid værende ejer af ejendommen. Ejeren kan ikke ved pantsætning, salg eller lignende disponere særskilt over Projektanlægget.

Anlægget er beliggende på offentligvej og kan ikke tinglyses

Det påhviler Projektejer at påse ved ejerskifte, at den nye ejer påtager sig Projektejers forpligtelser i henhold til denne aftale. Projektejer kan ikke overdrage betalingsforpligtelser.

15. TINGLYSNING

Denne aftale kan af Spildevandsforsyningsselskabet ikke tinglyses på offentlig vej, således at således at kontrakten får virkning for den til enhver tid værende ejer af vejen.

Anlægget er beliggende på offentligvej og kan ikke tinglyses

Såfremt aftalen ophører, foranlediger Spildevandsforsyningsselskabet aftalen aflyst.

16. TVISTER

Tvister i henhold til denne aftale, som ikke kan afklares i mindelighed af Parterne, kan af hver Parter indbringes for de almindelige domstole.

[Sted og dato]

[Sted og dato]

Allerød Kommune

Allerød Spildevand A/S



Bilag 1

november 2015

Vedrørende Beskrivelse af vejbede/grøft langs Allikevang og Drosselvang (Fuglekvarteret)

Fuglekvarteret er et ældre fælleskloakeret opland som leder til Lillerød Renseanlæg gennem fællesbassin Banevang og Svanevang. Fællesbassinerne er af ældre dato, bassinet på Banevang er lige blevet oprenset. Fuglekvarteret er, som angivet på kortet, beliggende i blue spot område for den nordlige del.



Allerød Kommune og Allerød Spildevand A/S ønsker blandt andet, jf. Allerød Kommunes Spildevandsplan, at minimere tilledningen og udgiften til behandling, ledningsanlæg mm. i forhold til bortledning af regnvand på vejarealer og tagflader.

Tagvand fra nærliggende parceller håndteres i vejbedene, under forudsætning af at der kan opnås frivillig aftale med ejer af ejendommene. Der er overordnet vurderet hvor meget reduceret areal der skal ledes til vejbede/grøfter for at opnå tilstrækkelig reduktion i spildevandsmængden.

Den traditionelle løsning vil ske en øgning af dimensionen på ledningsanlæg i vejen. Det er for den forøgede dimension kun regnet med øget dimension af ledningsanlægget til enden af Allikevang.

Notat

I Allerød Spildevandsplan er kravet til serviceniveau som angivet" Allerød Kommune har vedtaget et serviceniveau i forhold til oversvømmelse af bebyggede områder, hvor en acceptabel gentagelsesperiode for oversvømmelse til sokkelkote statistisk set er sat til højst en gang hvert 25. år. "

Regnvandet og tagvand der lander på grund og vejfladevil planlagt blive ledt til vejbede/grøft i vejarealet, hvor nedsivning vil ske gennem filtermateriale og kassetter samt grønt areal. Etableringen af vejbede og grøfter reducere antallet af nødvendige udvidelser af eksisterende fællesledninger ved opgravning.

Der forventes at der skal etableres 8 grønne vejbede og grøfter langs den sydlige side af Allikevang og Drosselvang. Der skal ved placeringen af vejbedene og grøfterne tages hensyn til vejene, således at trafikikkerheden altid er opfyldt. Princip for placeringen er fastlagt ved en skitse.

Princip opbygningen af vejbedet og grøften er som anvendt tilsvarende steder. Nedsivningen overholder kravene

Allerød Spildevand A/S regner med en levetid på 25 år jf. levetider i pris & levetidskataloget på selve filtret og for nyanlagt ledninger 75 år.

Bilag 2

Fuglekvarteret

Anlægsomkostninger - overført fra ark	kr.	3.151.372
Projektering, udbud og tilsyn %	15 kr.	472.706
Byggepaldsomkostninger %	10 kr.	315.137
Timeforbrug Forvaltningen og Forsyningen	10 kr.	315.137
Udforudsete udgifter %	10 kr.	315.137
Totalt	<u>kr.</u>	<u>4.569.489</u>
	<u>kr.</u>	<u>4.600.000</u>

Sikkerhed

Normal/høj, da principperne er kendt

Normal, da principperne er fastlagt

Normal, da principperne er fastlagt

Normal, da projektet er nyt for AK og AS

Normal, pga. ovenstående



Bilag 3

november 2015

Vedrørende **Beskrivelse af sædvanlig afhjælpningsforanstaltninger i Fuglekvarteret – Allikevang og Drosselvang**

For at opnå klima og skybrudssikring af Allikevang og Drosselvang til samme serviceniveau som det alternative projekt (Klimatilpasningsprojekt) ville den billigste sædvanlige afhjælpningsløsning, som kan udføres inden for rammerne af selskabets aktiviteter (primære) være at etablere to underjordiske rørbassiner på ø1.200. Bassinerne skal dimensioneres til at håndtere kommunes krav til serviceniveau, som angivet i bilag 1, og have en kapacitet på hhv. 225 og 225 m³. Projektet ville have en levetid på 75 år.

Projektet er overslagsmæssigt vurderet til at koste ca. 7.960.000,- kr., idet der er taget udgangspunkt i en pris på 20.000 kr./m. Rørbassinerne ville blive anlæg i/kørebane under vejbelægning.

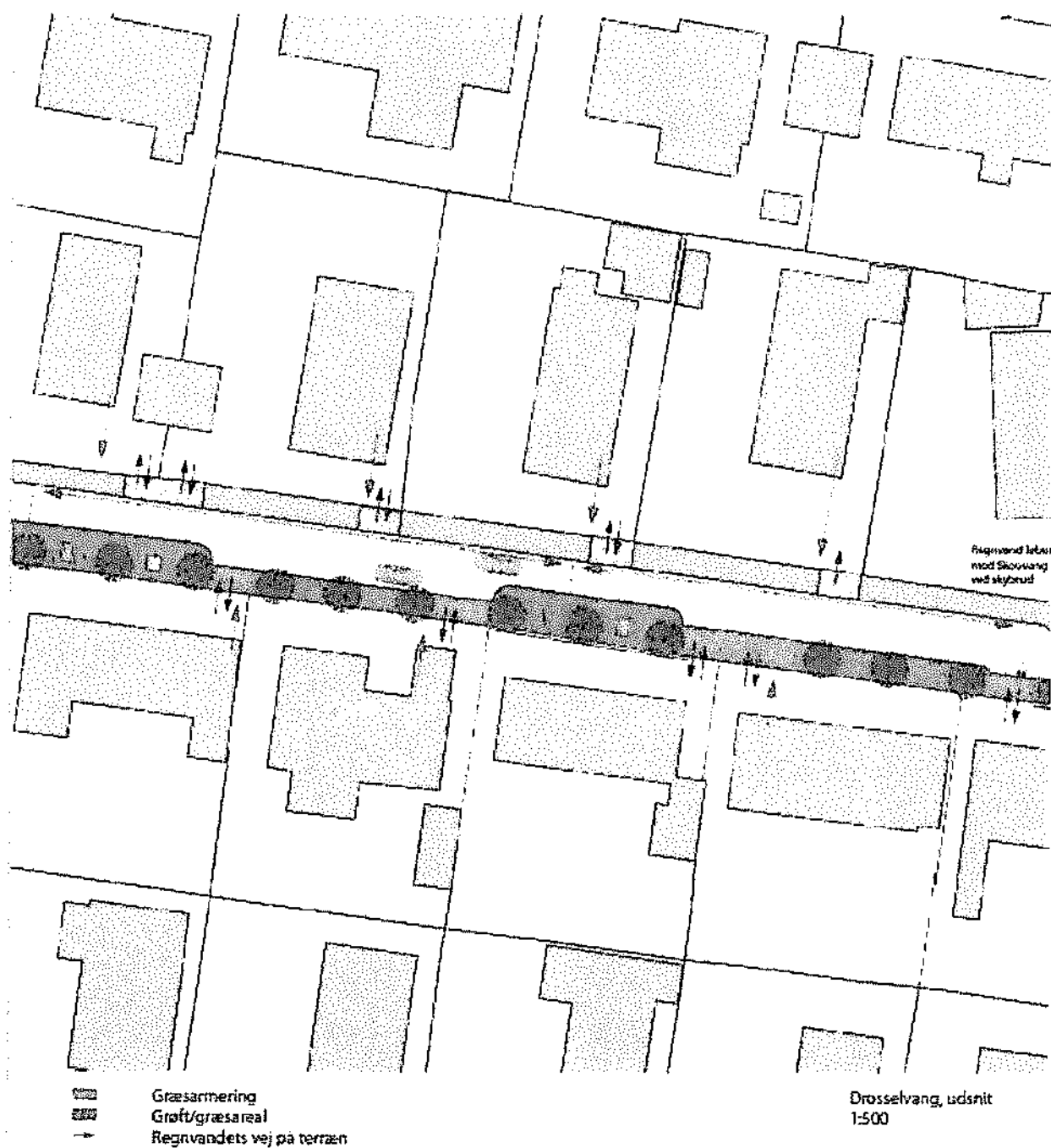
De årlige driftsomkostninger vurderes, at være på 6.000 kr. og omfatter rensning af bassinerne.

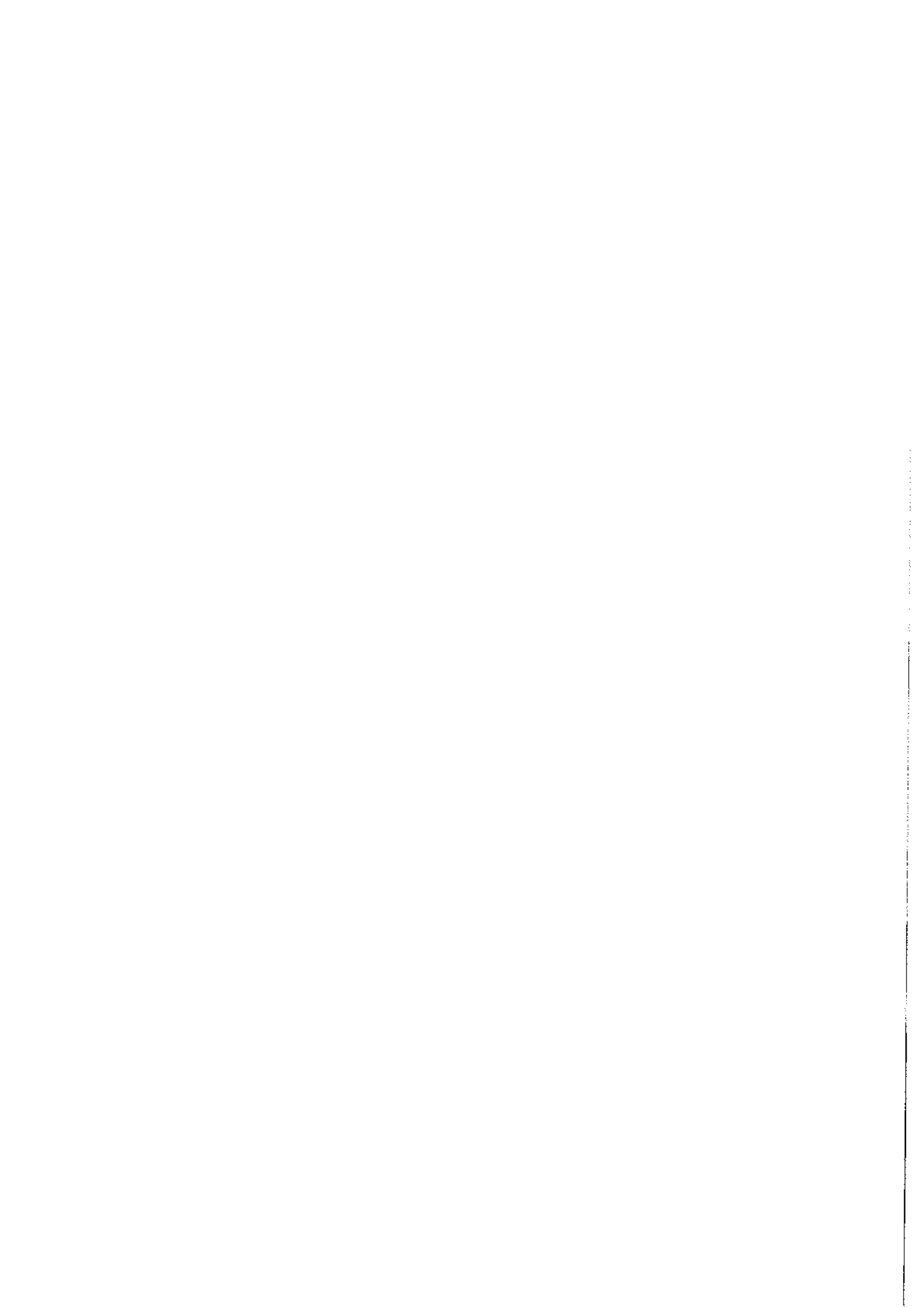


Bilag 4

Oversigtskort Fuglekvarteret med princip

- Grøftemotiv med nyt bredt fortov i én vejside





Bilag: 7.1. Lokalplanudkast 2-316.pdf

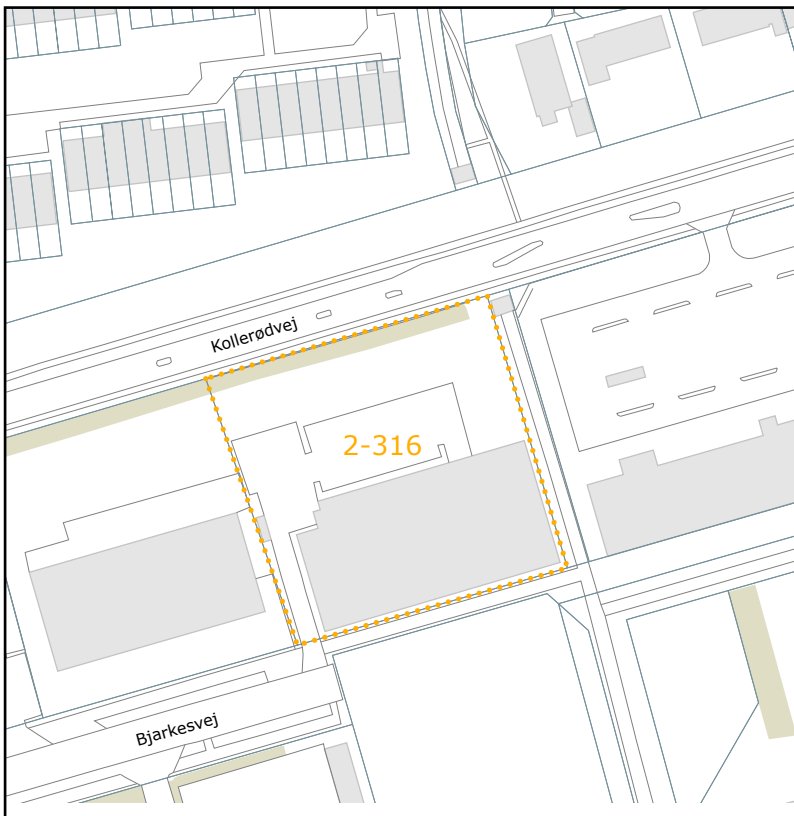
Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 85725/15

UDKAST



Bjarquesvej 5

Lokalplan 2-316

2015



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	7
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	8
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	8
§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	9
§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING	10
REDEGØRELSE	11
Baggrund og formål med lokalplanen	11
Lokalplanområdets beliggenhed	12
Eksisterende forhold	12
Områdets anvendelse	12
Lokalplanens indhold	13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	14
Fingerplan 2013 (landspandirektiv)	14
Allerød Kommuneplan	14
Eksisterende lokalplaner	15
Varmeforsyning	15
Allerød Spildevandsplan 2013-2016	15
Jordforureningsloven	15
Grundvandsbeskyttelse	16
Museumsloven	16
Miljøbeskyttelse (støj)	16
Naturbeskyttelse	17
MILJØVURDERING	18
KORTBILAG	
Kortbilag 1 Matrikelkort	25
Kortbilag 2 Teknisk kort	26

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.

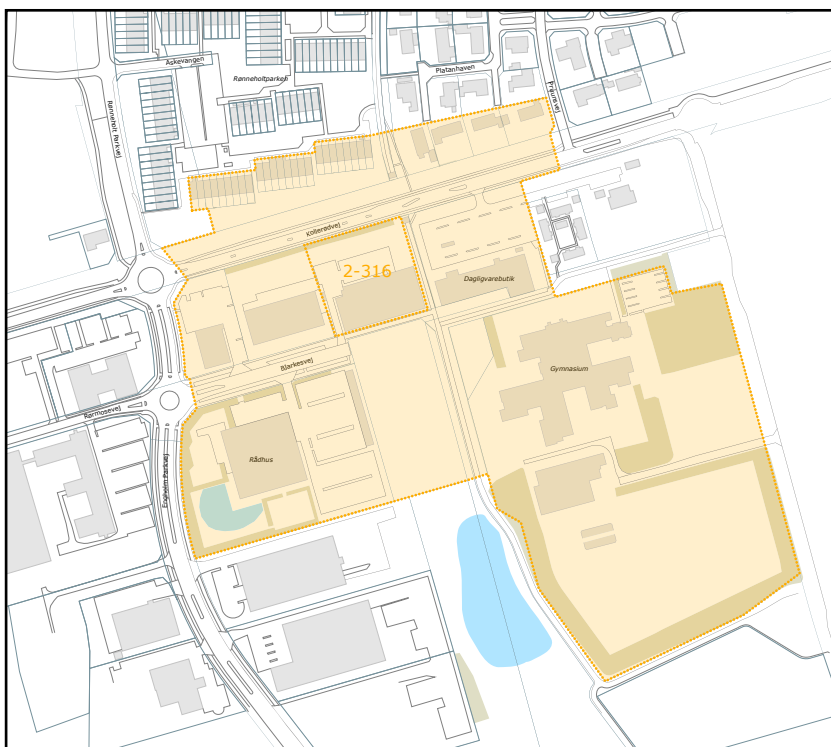
Hvordan er fremgangsmåden?

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

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 den2015 til den2015.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest den2015.**

Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

at sikre at skabe et attraktivt erhvervsområde til administration, teknologisk fremstillingsvirksomhed og almene formål, der er miljøvenlige, altsammen indordnet i en overordnet grøn struktur og med en smuk arkitektonisk helhedsvirkning.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikel: Matr.nr. 4ex, Kollerød By, Lyng.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til almene formål i form af skole, samt til erhverv som følgende: Administration, IT-virksomheder, laboratorier, teknologiske fremstillingsvirksomheder og lignende, hotelvirksomhed samt uddannelses- og kursusvirksomhed med tilhørende faciliteter, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

3.2 Der må kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening og lugt.

§ 4 Udstykning

4.1

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bjarkesvej.

5.2

Der anlægges mindst én parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal.

§ 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 skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.

7.2

Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

7.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.4

Ingen del af en bebyggelse må have en højde der overstiger 3 m+0,65 x afstanden målt i meter til naboskel.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bebyggelse skal gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser, opnås en god helhedsvirkning.

8.2

Til - og ombygning af bebyggelsen skal fremstå med respekt for og i harmoni med bebyggelsens oprindelige arkitektur med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

8.3

Solenergianlæg må placeres på bygningernes skrå tagflader, dog uden at medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

8.4

Skiltning og reklamering skal udformes således, at der skabes en god helhedsvirkning med bygningens arkitektur og med området som helhed.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

De på kortbilag 2 med grøn skravering viste arealer må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen. Området må anvendes til parkering, under forudsætning af, at områdets karakter af grønt område fastholdes.

9.2

Der må ikke foretages terrænregulering på grunden på mere end + / - 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

9.3

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

9.4

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

9.5

Støjfølsom anvendelse må ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøministeriets vejledende grænseværdier. Der kan etableres en støjskærm ud mod Kollerødvej hvis det ved støjberegninger viser sig nødvendigt. Støjskærmen skal fremstå begrønnet fra begge sider.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-316 ophæves lokalplan 245A for det areal der er omfattet af nærværende lokalplan jf. kortbilag I.

§ 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

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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den 2015.

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den xx.xx 201x

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den xx.xx 201x.

REDEGØRELSE

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrund for lokalplanen er, at Økonomiudvalget den 18. august 2015 besluttede at muliggøre etablering af en skole på matrikel 4ex. Beslutningen er truffet på baggrund af en ansøgning om at indrette en privat skole i den eksisterende bygning.

I dag gælder Lokalplan 245A Engholm Erhvervsområde, der er delt i 2 delområder, hvor delområde I bl.a. kan anvendes til offentlig formål som gymnasie, børneinstitutioner og idrætsfaciliteter og delområde II er udlagt til erhverv.

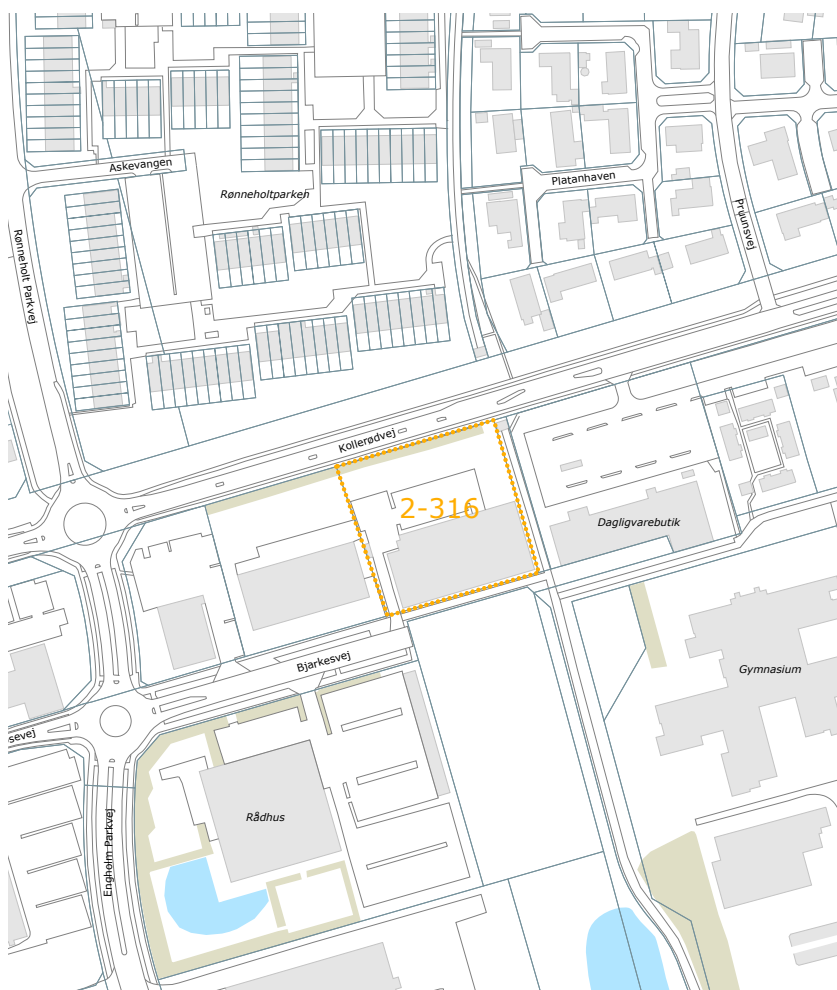
Denne lokalplan gælder for matrikel 4ex, der ligger i delområde II, men grænser op til delområde I. Ejendommen ligger i direkte forbindelse med et regionalt stinet.

Byrådet ønsker med denne lokalplan at muliggøre indretning af en skole, der kan indgå i en sammenhæng med de eksisterende offentlige institutioner og et fagligt miljø med gymnasiet.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Engholm Erhvervsområde, området udgør 5682 m² og omfatter matr. nr. 4ex Kollerød By, Lyngø.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



*Lokalplanområdets
beliggenhed
ved Kollerødvej
Vestcenteret, og
Allerød Gymnasium*

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

I lokalplanområdet ligger i dag firmaet North Sails A/S. Bebyggelsen er fra 2003, og har bebygget areal på 2028m² og et etageareal på 2902 m². På grunden er der udlagt et grønt fælles opholdsareal (jf. kortbilag 2). På dette areal kan der dog etableres parkeringspladser, såfremt den grønne karakter bevares.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i kvarteret Engholm Erhvervsområde, og er afgrænset af en bilforhandler mod vest og Kollerødvej mod nord og på den modsatte side af denne Rønneholtparken, der er en rækkehusbebyggelse fra 70'erne. Mod øst afgrænses området af en sti og Vestcenteret og mod syd en ledig erhvervsgrund.

Området ligger ca. 2 km fra Lillerød Bymidte og Allerød station. Engholm Erhvervsområde er næsten fuldt udbygget, med større erhvervsbygninger og detailhandel. Området støder mod øst op til et område med bl.a. institutioner, Allerød Gymnasium og ikke langt derfra ligger Engholm Skole.

Infrastruktur

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bjarkesvej. Den regionale sti 31, der støder direkte op til lokalplanområdet, føres på dette sted under Kollerødvej. Der er busstoppested på Kollerødvej lige ved lokalplanområdet for bus 385. Derudover holder bus 335, 336 og 337 ca. 300 meter væk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser som udover erhverv udlægger området til almene formål, som skole.

Bebyggelsesprocenten kan være op til 65 og er i dag ca. 51. Der er udlagt et grønt bælte til fælles opholdsarealer og parkeringspladser så længe områdets karakter som grønt område fastholdes, hvilket betyder at der er begrænset mulighed for at bygge yderligere (jf kortbilag 2).

Ændringer i facaden skal ske med respekt for eksisterende arkitektur og indgå i sammenhæng med hele området. Mod Kollerødvej er det muligt at opføre en støjskærm, der er begrønnet på begge sider, hvis det ved beregninger viser sig nødvendigt.

Adgangsvejen skal som idag ske fra Bjarkesvej.



Lokalplanområdet set fra Bjarkesvej og det grønne areal



Sti langs lokalplanområdet

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingerene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde, nærmere bestemt Hillerødfingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde, i byfingeren.

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byzone inden for byfingeren. Områdets anvendelse til erhverv og almene formål er i overensstemmelse med Fingerplanen.

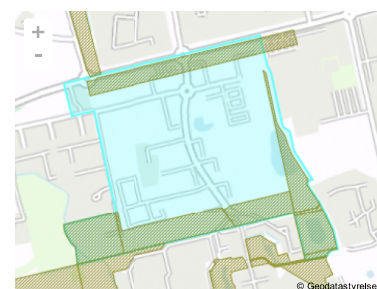
Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2013 indgår lokalplanområdet i Engholm Erhvervsområde.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde EN.E.01 - Engholm Erhvervsområde. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til administration, forskning, uddannelse eller lignende samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til max 65% for området under eet og bygningshøjden til max 11 m. Nyt byggeri skal være lavenergibebyggelse. Støjfølsom anvendelse skal sikres i henhold til miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen.



- Rammer for lokalplaner - rekreative arealer
- Rammer for lokalplaner - rekreative arealer (principiel afgrænsning)
- Rammer for lokalplaner - bevaringsværdi

Status: Vedtaget

*Kommuneplan 2013.
Lokalplanområdet ligger i
rammeområde EN.E.01 -
Engholm Erhvervsområde*

Eksisterende lokalplaner

For området gælder lokalplan 245A. Den eksisterende lokalplan ophæves for 4ex Kollerød By, Lyngge, der er omfattet af denne lokalplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet forsynes i dag med naturgas.

Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanens område ligger i kloakeret opland. Området er separatkloakeret og tagvand skal nedsives på den enkelte matrikel. Det betyder at spildevand ledes til spildevandskloakken mens tagvand nedsives. Efter en yderligere vurdering kan vejvand muligvis nedsives, men ikke hvis der saltes eller hvis vejvandet stammer fra p-plads med plads til mere end 20 biler. Hvis et af disse to forhold er til stede skal vejvandet ledes til regnvandskloakken.

Hvis der skal etableres ny regnvandskloak skal kloakken have kapacitet til at kunne rumme en 10 års regn til dæksel. Spildevandsplanen stiller krav om at regnvand håndteres således, at der højst en gang hvert 25 år stuver vand op til lavest liggende hussokkel.

Jordforureningsloven

Der er ikke registeret forurenede arealer inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering, idet jorden på baggrund af tidligere arealanvendelse ikke vurderes at være lettere forurenede. Jordflytninger fra lokalplanområdet er således ikke anmeldeligt med mindre der konstateres tegn på forurening. Såfremt der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening skal gravearbejdet standses, jf. jordforureningslovens § 71 og kommunens miljømyndighed kontaktes.

Ved ændring af arealanvendelsen til en mere følsom arealanvendelse som børneinstitution, offentlig legeplads mv. skal ejeren eller brugeren sikre, at de øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal er uforurenede eller at der etableres en varig fast belægning. Reglen fremgår af jordforureningslovens § 72b.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresse og nitratfølsom indvindingsområde og er derfor særlig sårbar for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg der kan medføre væsentlige forøgelse af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

Lokalplansområdet ligger inden for det grundvandsdannende samt indvindingsoplandet til Kollerød Vandværk.

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.

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

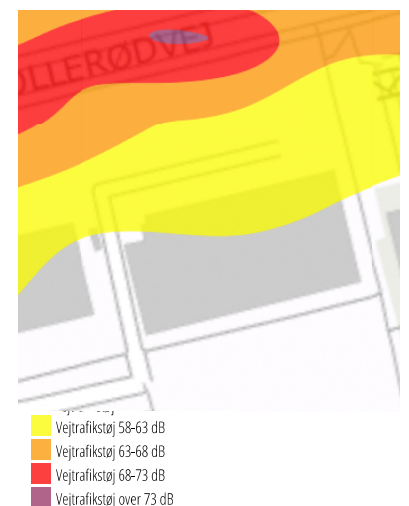
Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Miljøbeskyttelse (støj)

Ved planlægning af 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. 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.



*Kommuneplan 2013.
Beregning af trafikstøj fra
Kollerødvej*

Lokalplanen ændrer anvendelsesmulighederne til udover erhverv også at kunne indrette skole. I henhold til § 15 a i planloven er der derfor i lokalplanen fastsat krav om at etablere de nødvendige støjafskærmende foranstaltninger såfremt det ved beregninger skulle vise sig, at området er belastet med støj højere end grænseværdien.

Støjniveauet på primære udendørs opholdsarealer må ikke overstige L_{den} 58 dB for skoler og L_{den} 63 dB for iberalt erhverv.

Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, der ligger ca. 3 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.

Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §3.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af lokalplan 2-316 foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 939 af 3. juli 2013). Se screeningskema på efterfølgende sider.

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, nr. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser.

Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2. På basis af denne screening 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.

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

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.245A Engholm Erhvervsområde. Planen er derfor screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se efterfølgende sider).
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 3 km sydøst for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	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 indretning af alment formål i form af en skole, udover erhverv som er den mulige anvendelse i dag.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Området ligger i byzone og er omfattet af rammeområde EN.E.01 i Kommuneplan 2013 - 2025. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til administration, forskning, uddannelse eller lignende, samt enkelte boliger i tilknytning til virksomhederne. Den maks. bygningshøjde er 11 m. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet udgør en mindre del af Lokalplan nr. 245A Engholm Erhvervsområde delområde II, som udlægger arealet til erhverv. Lokalplanen ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af denne. Lokalplanområdet er udlagt til byområde jævnfør fingerplanen. Derudover ligger lokalplanområdet sydvest for Lillerød bymidte, nærmere bestemt Hillerød-fingeren, som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-togbanen mellem København og Hillerød.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X			
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.	X			Der er ikke kendskab til miljøproblemer af relevans for planen.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.	X			Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning/ Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		Lokalplanen ligger op til et område med bl.a. børneinstitutioner og gymnasie og idrætsanlæg. Indretning af en skole passer fint ind i denne sammenhæng. Ændringer i facaden skal ske i harmoni med den omkringliggende bebyggelse.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			Der er ikke registrerede landskabsarkitektoniske værdier. Området ligger i bymæssig sammenhæng.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X			Lokalplanområdet ligger uden for udpegede kulturmiljøer og kirkebyggelinier og er derfor ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?		X		Der skal i planlægningen og arealanvendelsen tages hensyn til den grønne helhedsvirkning mod Kollerødvej.

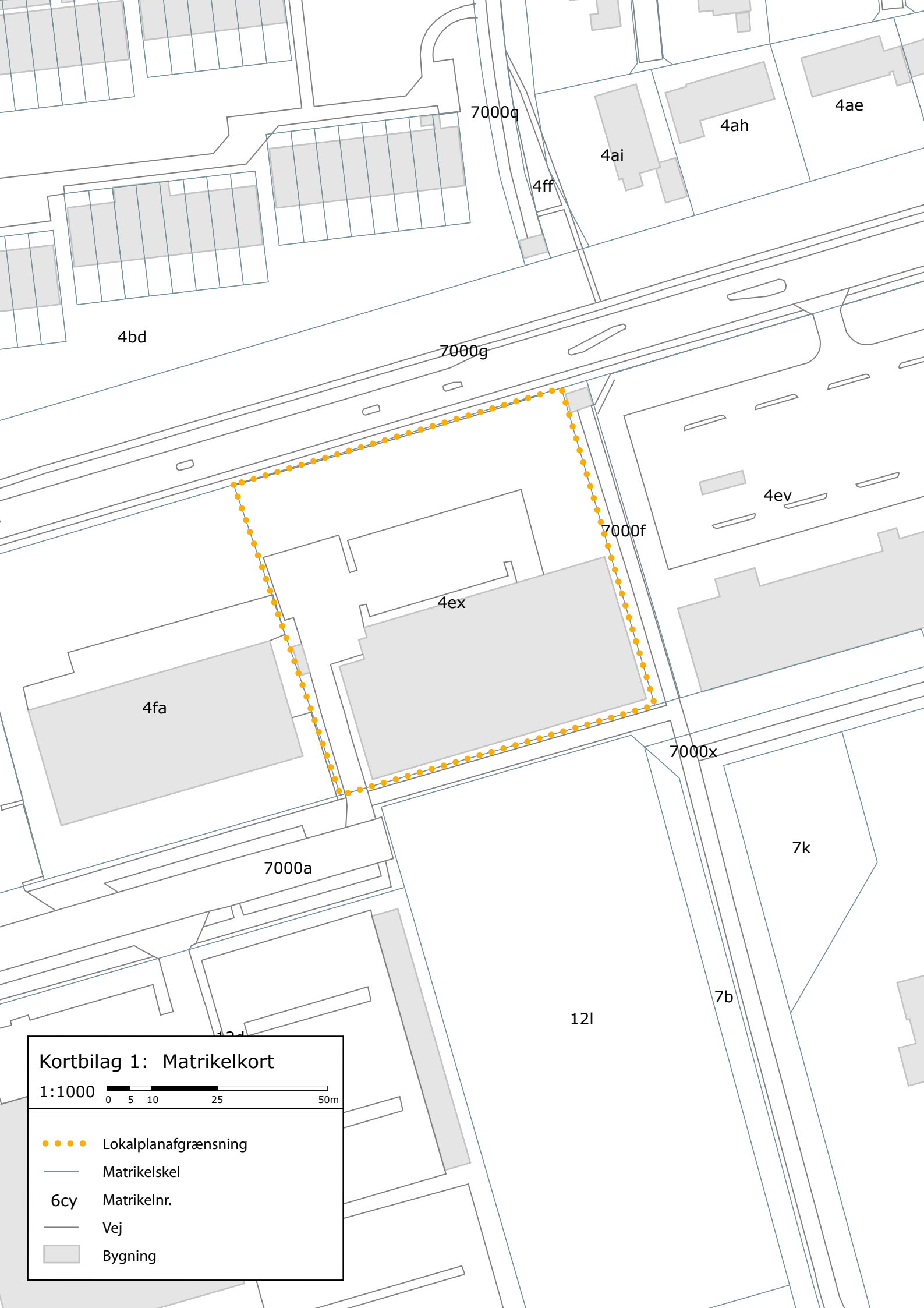
Trafik og transport

<p>Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)</p>	x			<p>Området har god tilgængelighed for cyklister og gående, idet der er et veludbygget net af stier.</p> <p>Der er busstoppested umiddelbart uden for lokalplanområdet.</p>
<p>Trafikafvikling / -kapacitet</p>		x		<p>Adgangen til området sker fra Bjarkesvej.</p> <p>Det forventes at en nye skole vil give en forøgelse af trafikmængden på Bjarkesvej, særligt om morgenen og eftermiddagen.</p>
<p>Trafiksikkerhed</p>	x			<p>Områdets veludbyggede separate stibetjening er en sikker adgang til området for bløde trafikanter.</p> <p>På Bjarkesvej vil det øgede antal bløde og hårde trafikanter muligvis give nogle konflikter med den trafik der er i forvejen om morgenen og eftermiddagen.</p> <p>Der bør derfor udarbejdes en trafikal vurdering, såfremt der indrettes skole.</p>

Naturbeskyttelse				
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			Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, der ligger ca. 3 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Der er ikke inden for lokalplanens areal registreret natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	X			Lokalplanen omfatter hverken ny tilplantning af skov eller ophævelse af fredskov.

Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer	X			Området ligger i et område med drikkevandsinteresser og nitratfølsomhed. udvidelsen til af anvendelsesbestemmelserne til udover erhverv også at kunne rumme en skole vurderes ikke at være en trussel for grundvandet.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renselanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)	X			Lokalplanområdet ligger i kloakeret opland. Området er separatkloakeret og tagvand skal håndteres på matriklen. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.
Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer	X			Der er ikke registreret forurenede arealer inden for lokalplanområdet.

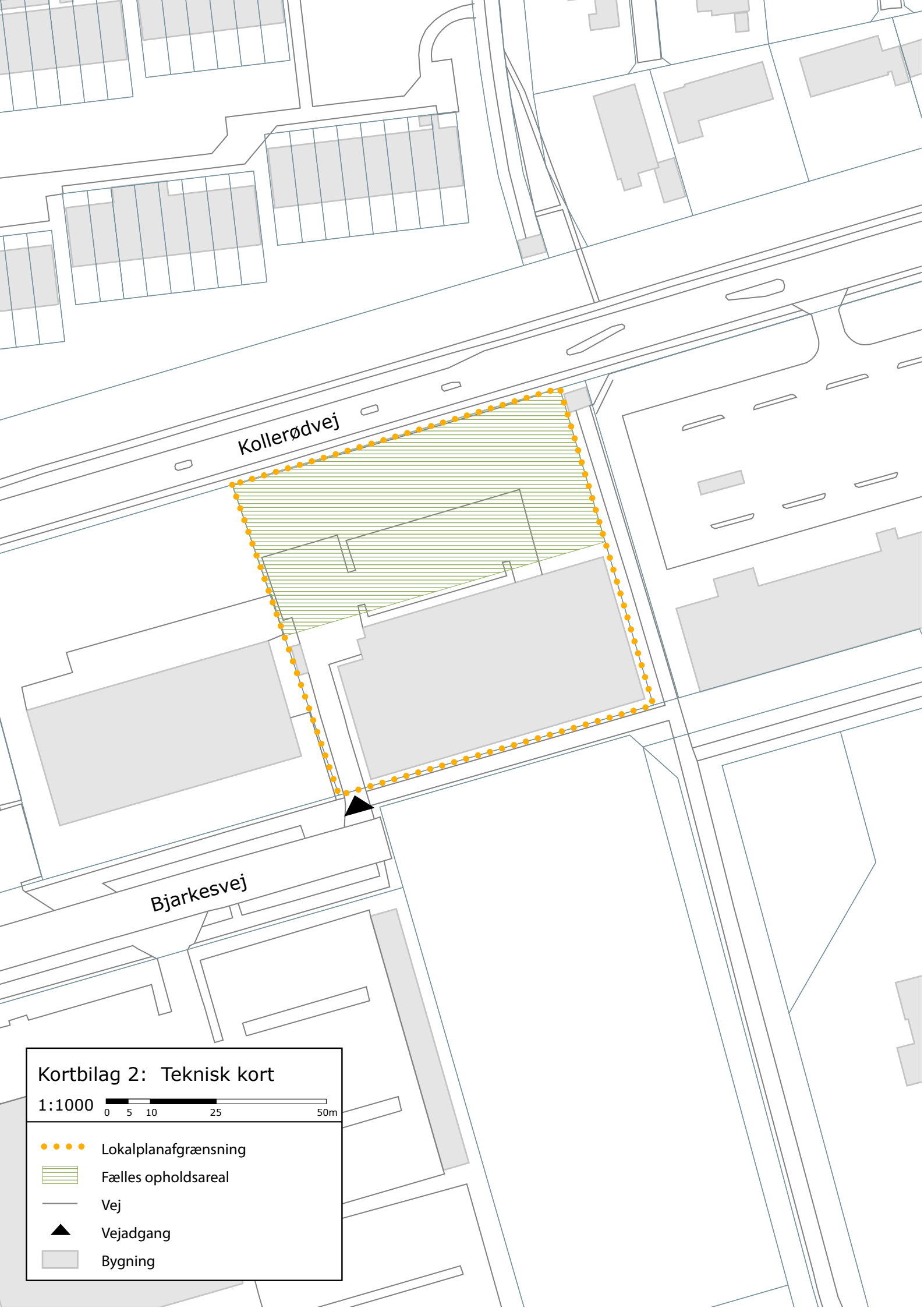
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj		X		I lokalplanen vil der blive taget højde for trafikstøjen fra Kollerødvej, idet der ved indretning af støjfølsom anvendelse skal etableres en støjafskærmning, så miljøministeriets vejledende grænseværdier overholdes. En ændret anvendelse til skole vil medføre behov for støjafskærmning.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO ₂ , trafikos, støv,	X			Den øgede mængde trafik er af så lille omfang, at den ikke vurderes at have målbar indflydelse på luftforureningen i området.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			-
Ressourceanvendelse 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			
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X			En skole kan fremme butikslivet og nærheden til gymnasiet kan betyde et gavnligt samarbejde.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Indretning af en skole i nærheden af eksisterende idrætsanlæg kan betyde en bedre udnyttelse af disse.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Overfor lokalplanområdet ligger en åben lav boligbebyggelse hvorfra der er stiforbindelse der er ført under Kollerødvej. Nærmeste indkøbsmuligheder er to dagligvarerbutikker, hvor den ene ligger på nabogrunden. Lillerød bymidte ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet.



Kortbilag 1: Matrikelkort

1:1000 0 5 10 25 50m

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.
- Vej
- Bygning



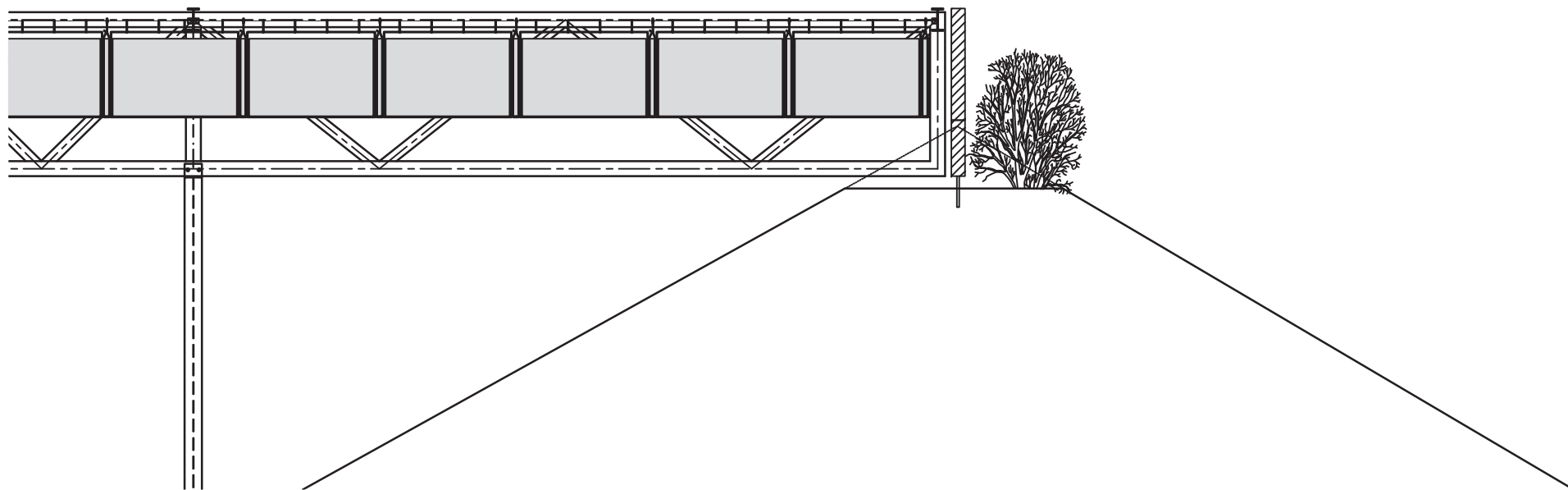
Bilag: 8.1. Bilag 1 - Projektbeskrivelse

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87097/15



FKO-135

Visualisering af støjafskærmning ved Sjælsø Skydebaner

Fase. 2 Overdækning

Juni 2015



Forsvarets Bygnings-
& Etablisementstjeneste

Viborg
Ingeniørerne



Møller &
Grønberg

FKO-135

Visualisering af støjafskærmning ved Sjælsø Skydebaner

Fase. 2 Overdækning

Juni 2015

Dette hæfte er udarbejdet af
Møller & Grønberg A/S.

i samarbejde med
Viborg Ingeniørerne A/S,

for
Forsvarets Bygnings- & Etablisementstjeneste

Tegningsgrundlag: Viborg Ingeniørerne
Foto og illustrationer: Møller & Grønberg og Viborg Ingeniørerne
Visualiseringer: Møller & Grønberg



Sjælsø Skydebaner

Sjælsø Skydebaner ligger vest for Sjælsø i Nordsjælland og skal have udvidet støjdemningen for at overholde støjkravene. I den forbindelse har Viborg Ingeniørerne udarbejdet et skitseprojekt for Forsvarets Bygnings- og Etablissemments-tjeneste, som omfatter en tilføjelse af en overdækning.

Allerød Kommune, som Sjælsø Skydebaner er beliggende i, ønsker at få illustreret de nye støjdempende tiltag og deres visuelle påvirkning af det omkringliggende landskab.

Dette hæfte skal med 'før og efter' billeder redegøre for skitseprojektet set ift. det eksisterende anlæg. Hæftet er opbygget således, at der indledningsvis vises Sjælsø Skydebaners placering og de udvalgte fotostandpunkter på et ortofoto. Herefter beskrives det kommende anlægs dimensioner, materialer og fremtoning.

Hæftet afsluttes med foto af det eksisterende anlæg og visualisering af skitseprojektet, set fra fem forskellige fotostandpunkter omkring Sjælsø som er udvalgt i samarbejde med Allerød Kommune.

Skitseprojektet er synligt fra fotostandpunkt 1. Fra fotostandpunkt 2, 3, 4 og 5 er skitseprojektet antydnet, da det ligger bagved det eksisterende anlæg og beplantning.



Sjælsø Skydebaner, eksisterende forhold set fra vest (fotostandpunkt 1)

Fotostandpunkter

Sjælmarksvej

2

3

Ravnshæsvej

5

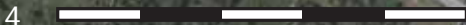
4

Sjælsøstien

Soldraget

Ellebækvej

N



0km

1km

Sjælsø Skydebaner Fase. 2 Overdækning



Plan 1:1000

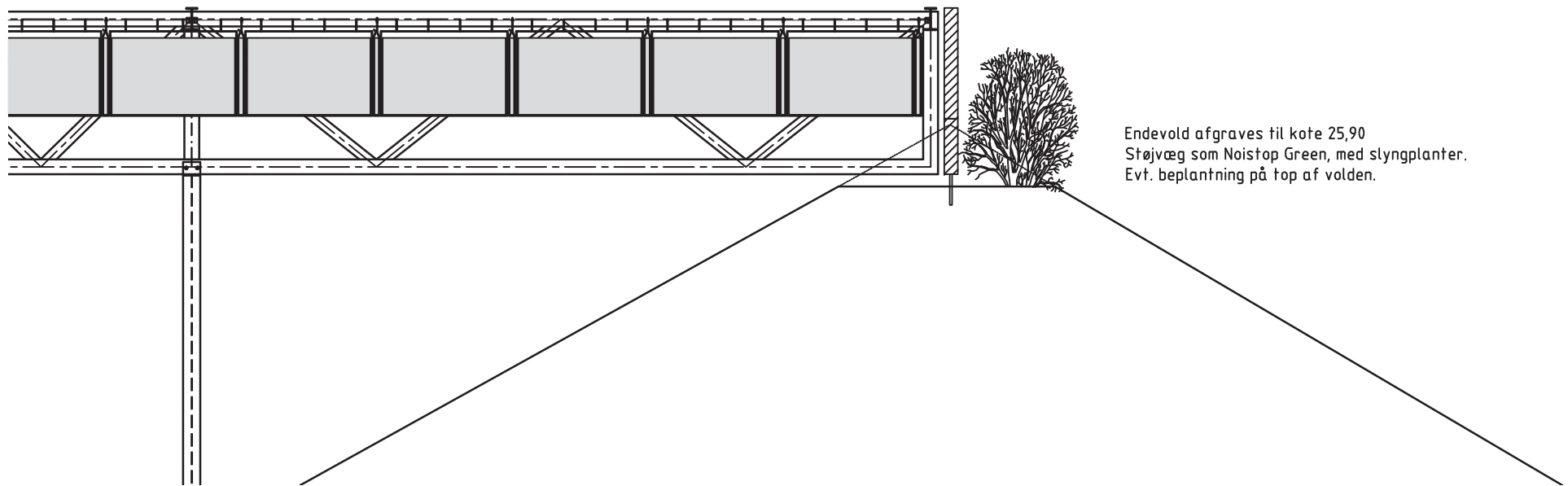


Akustisk hegn med stålramme, stenuld (akustisk kernemateriale) og grønt PE-net.



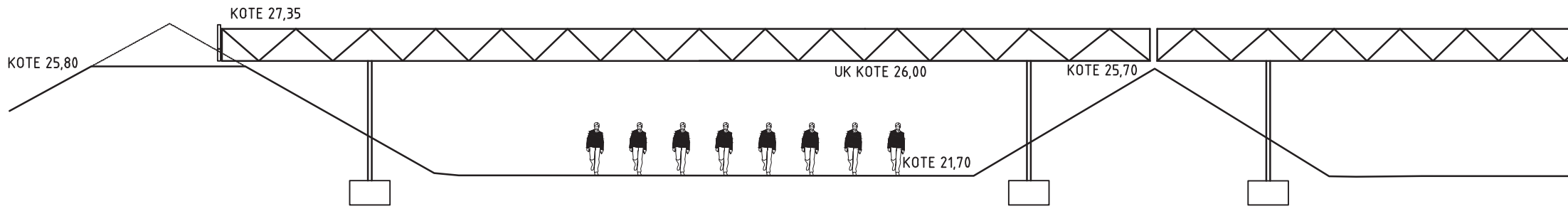
Lydbaffel



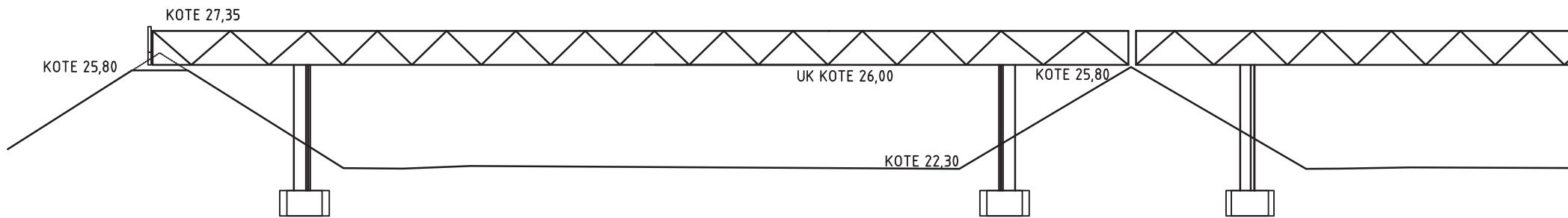


Endevold afgraves til kote 25,90
Støjvæg som Noistop Green, med slyngplanter.
Evt. beplantning på top af volden.

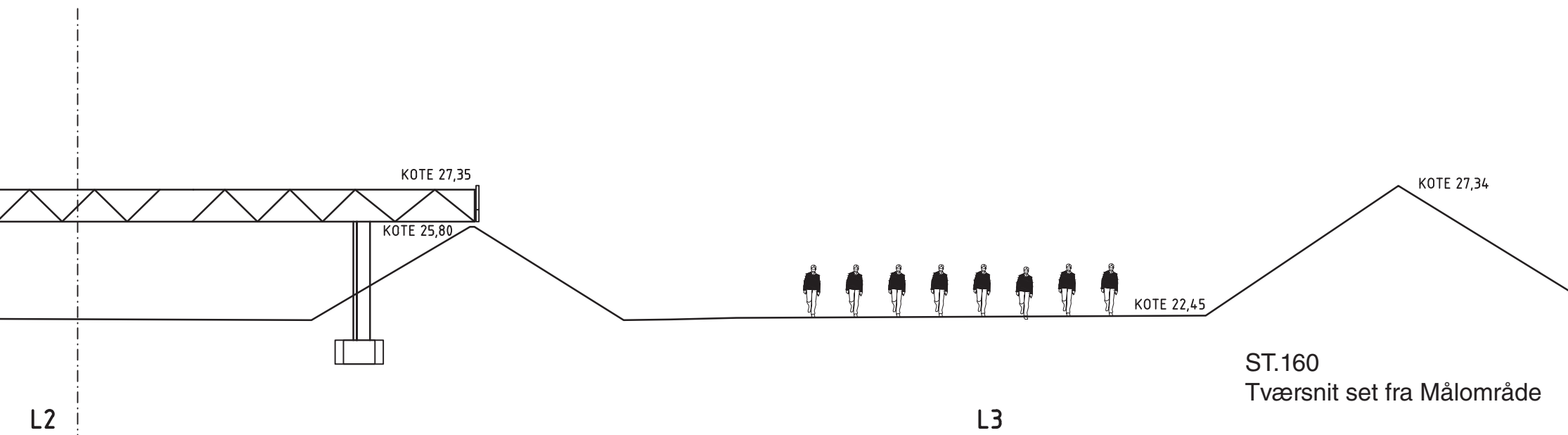
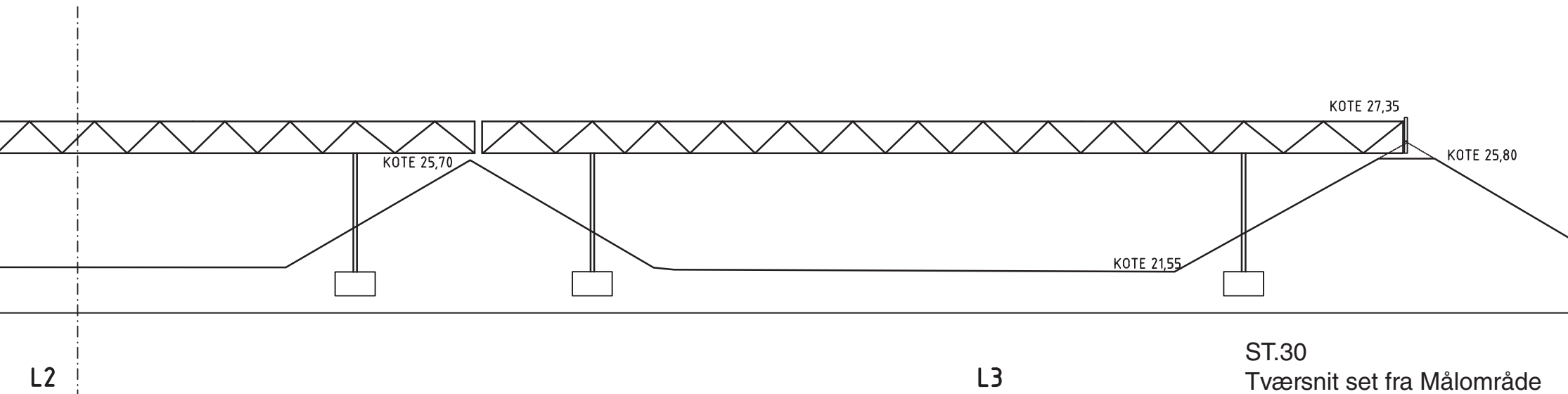
SNIT I YDERVOLD – ST 30
MÅL 1:50



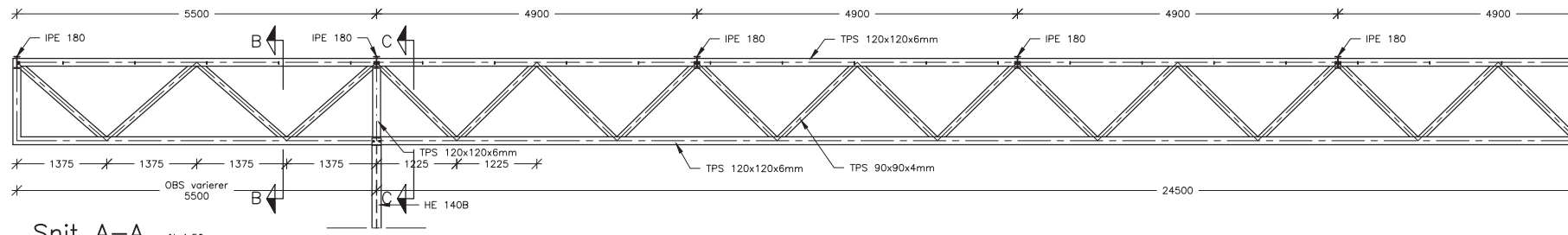
L1



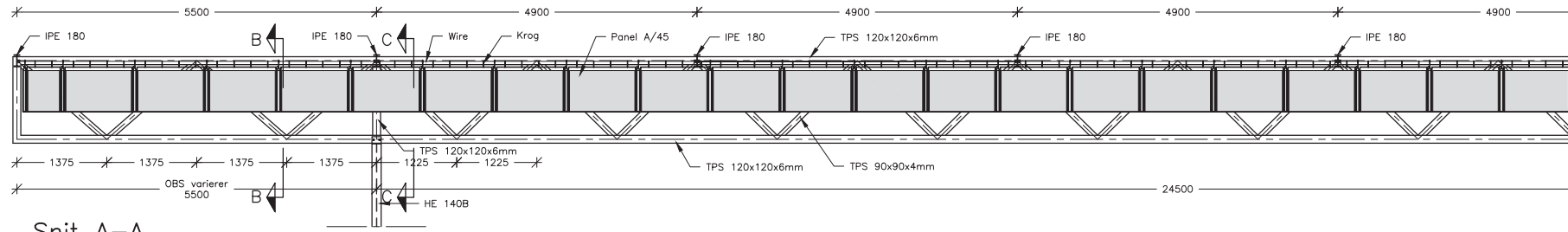
L1



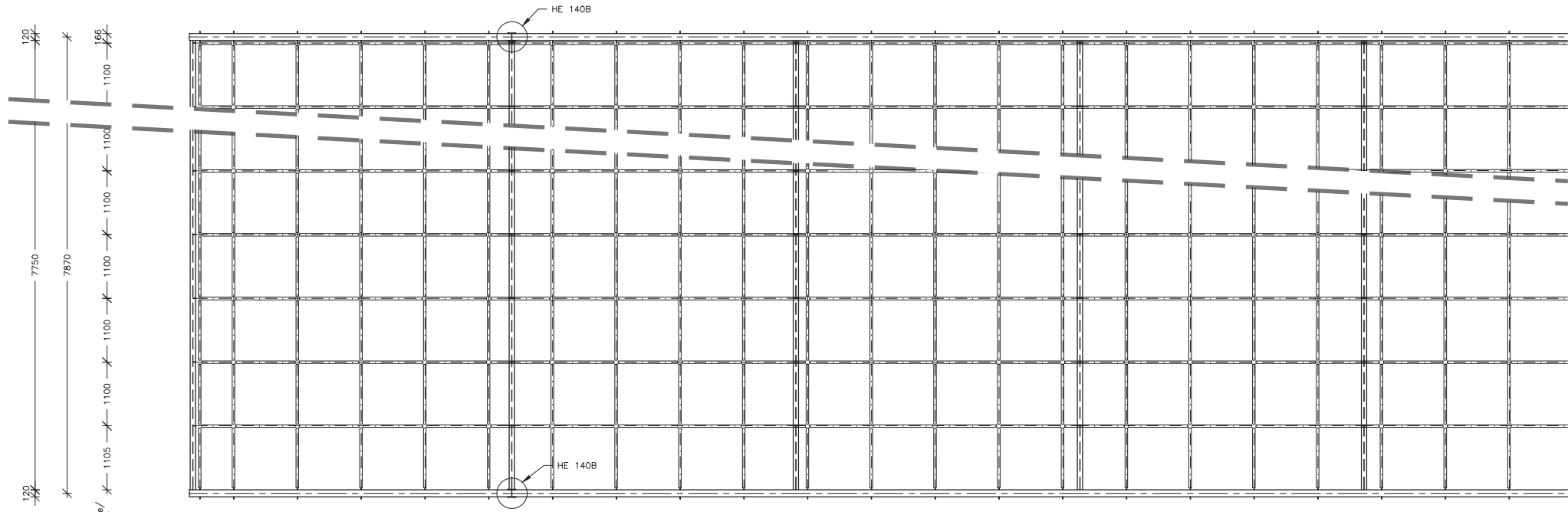
1:200 9

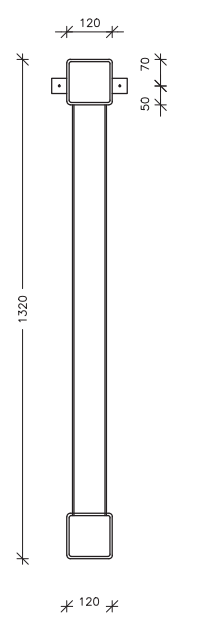
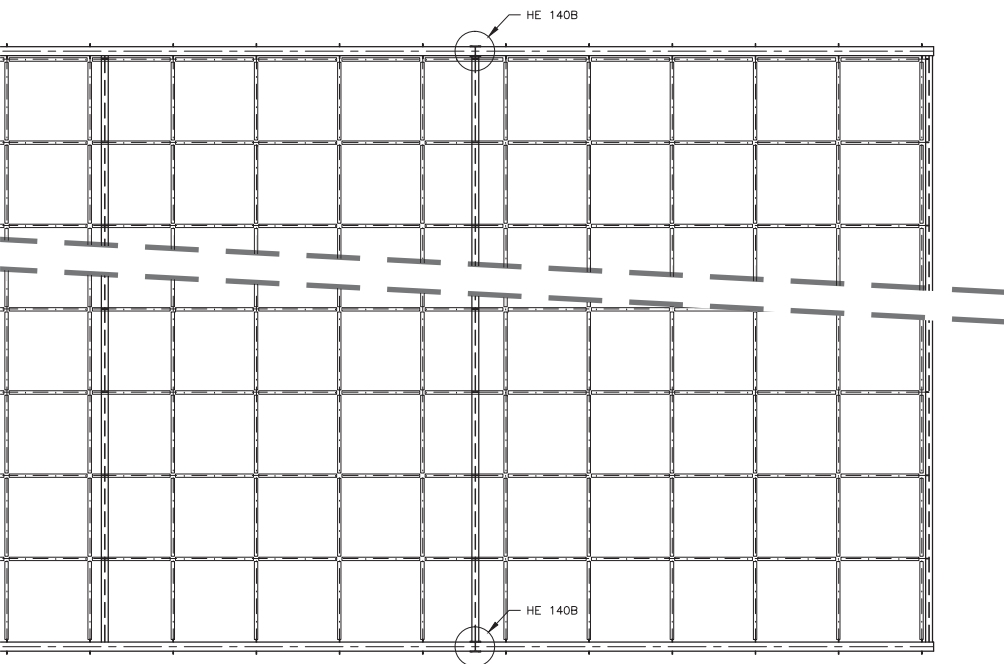
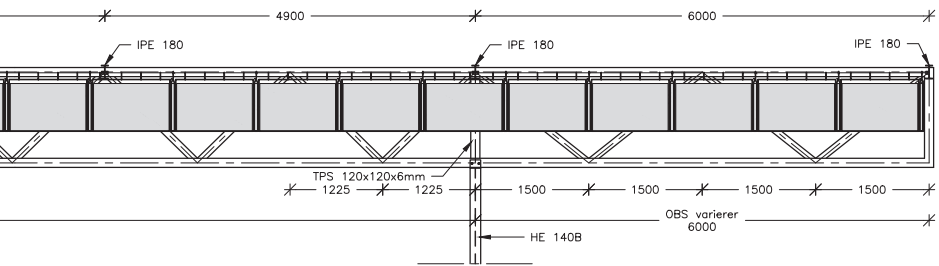
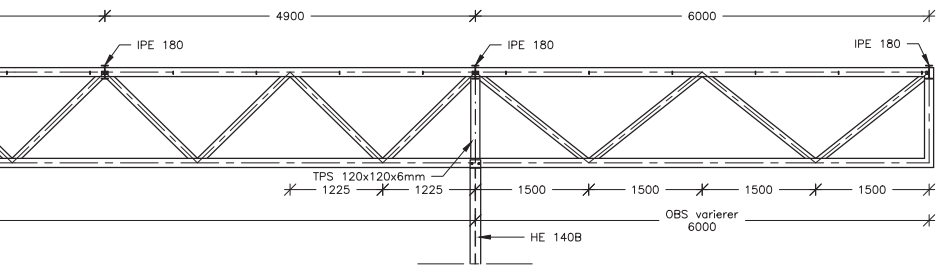


Snit A-A, mål 1:50
Uden paneler

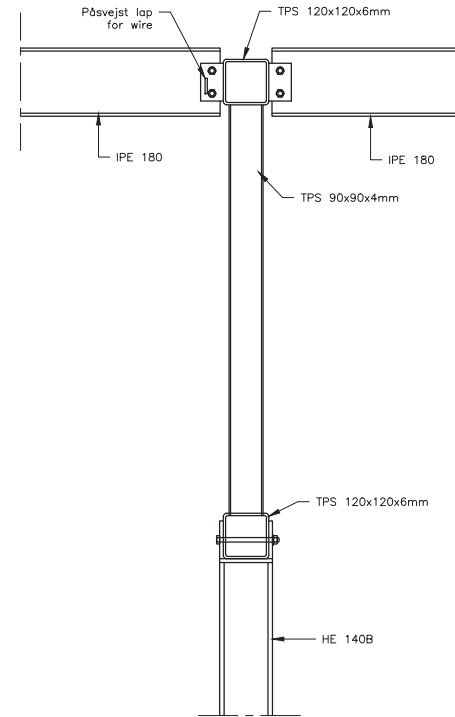


Snit A-A, mål 1:50
Med paneler





Snit B-B, mål 1:10



Snit C-C, mål 1:10

1:10

1:50



1
Foto af eksisterende anlæg





















FKO-135

**Visualisering af støjafskærmning ved Sjælsø Skydebaner
Fase. 2 Overdækning**

Juni 2015

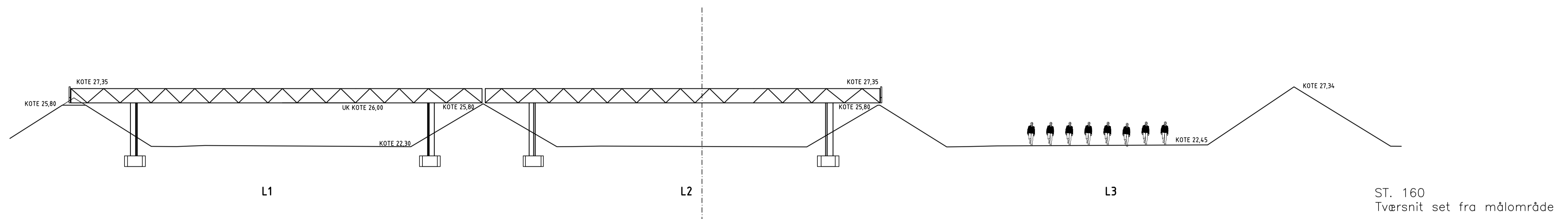
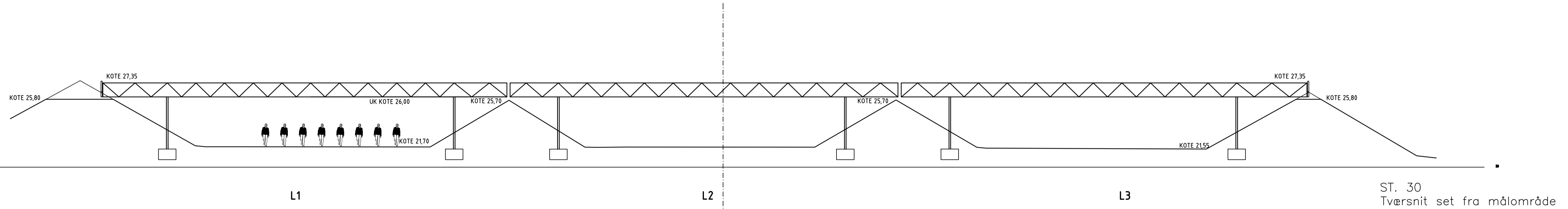
Bilag: 8.2. Bilag 2 - rev. tegninger

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

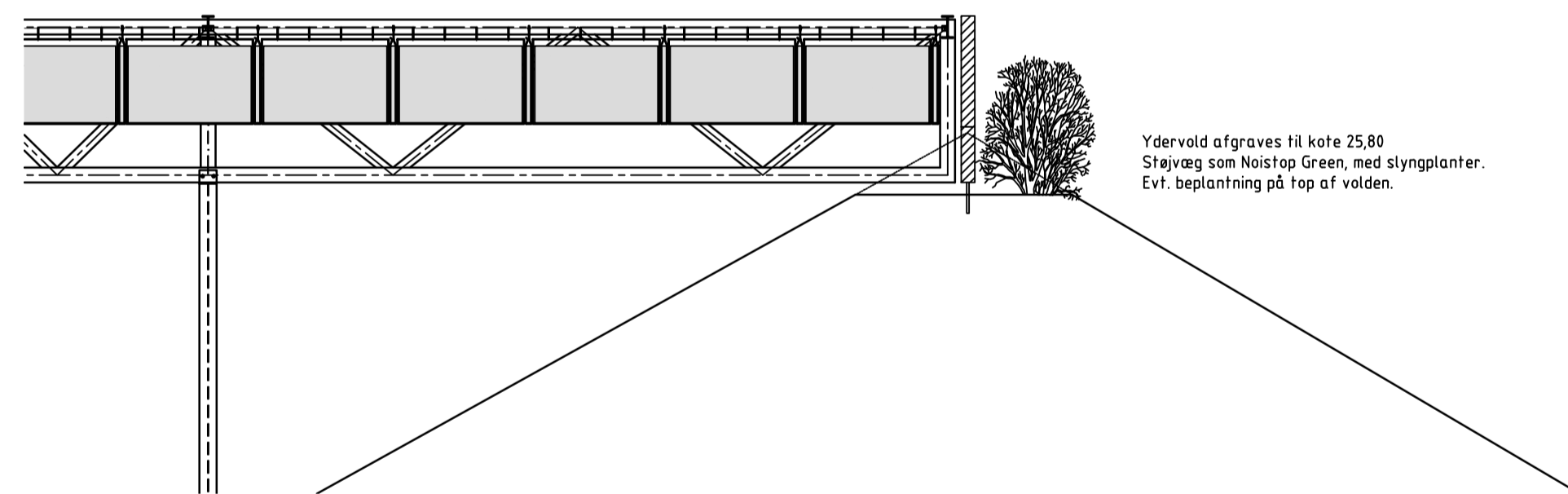
Bilagsnr: 87096/15



UKLASSIFICERET

S12

A



Ydervold afgraves til kote 25,80
Støjvæg som Nuislap Green, med slyngplanter.
Evt. beplantning på top af volden.



Akustisk hegn med stålramme, stenuld (akustisk kernemateriale) og grønt PE-net

A	09.10.2015	Snit i ydervold st. 30. Benævnelse endevold ændret til ydervold, kote ændret til 25,80			
Udgave	Dato	Rettelser	Tegnet	Kontrol	Godkendt


FORSVARETS BYGNINGS- & ETABLISSEMENTSTJENESTE
 Arsenalvej 55 Postboks 511 DK-9800 Hjørring TLF: 72 31 30 00 Fax: 33 32 10 29

FKO 135 SJÆLSØ SKYDEBANE UKLASSIFICERET

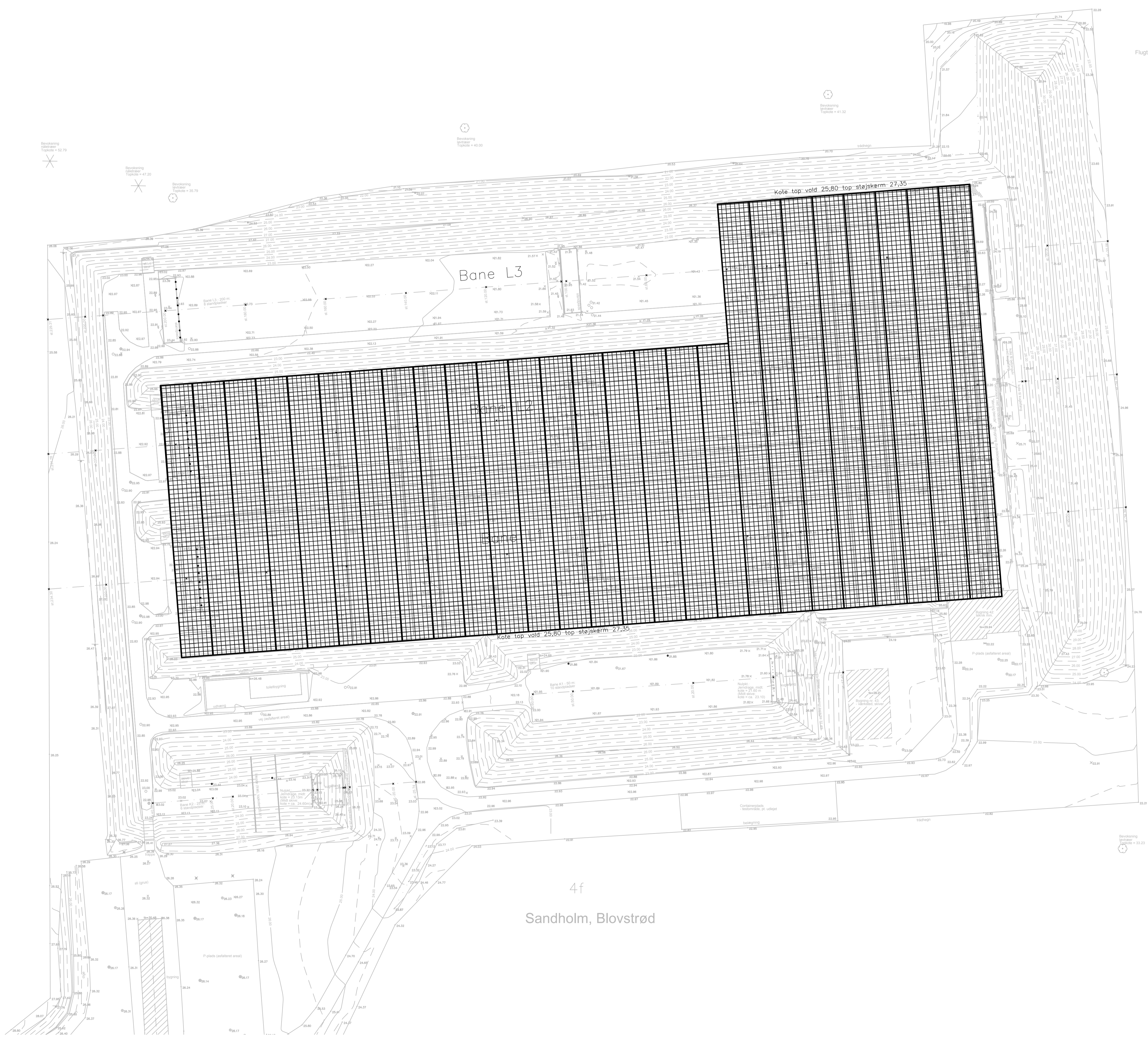
STØJDÆMPNING - FASE 2 Etab. nr.: 135
 TVÆRSNIT ST. 30 OG ST. 160 Bygn./Anlægsnr.:

SKITSEFORSLAG **S12** A

Tegnet: BTB Kontrol: Godk.: Mål: 1:200, 1:50 Dato: 19.12.2014 Klassifikation: UKL

Modeloff.: Tegningsfil: Produktionsplanr.:

● Viborg Ingeniørerne A/S Fabrikvej 4 8800 Viborg 86 62 41 11 Sag: 14056



UKLASSIFICERET

S10

A

A	09.10.2015	Kote på top vold og top støjskærm ændret til korrekte værdier	Tegnet	Kontrol	Godkendt
Udgave	Dato	Retteiser			


FORSVARETS BYGNINGS- & ETABLISSEMENTSTJENESTE
 Arsenalvej 55 Postboks 511 DK-9800 Hjørring TLF: 72 31 30 00 Fax: 33 32 10 29

FKO 135 SJÆLSØ SKYDEBANE UKLASSIFICERET

STØJDÆMPNING - FASE 2 Etab. nr.: 135
 OVERSIGTSPLAN Bygn./Anlægsnr.:

SKITSEFORSLAG		S10		A	
Tegnet: BTB	Kontrol:	Godk.:	Mål: 1:500	Dato: 19.12.2014	Klassifikation: UKL
Tegningsfil:			Produktionsplanr.:		
● Viborg Ingeniørerne A/S		Fabrikvej 4	8800 Viborg	86 62 41 11	Sag: 14056

Bilag: 8.3. Bilag 4 - Høringsnotat

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87094/15

Bilag 4 - Høringsnotat

Matr. nr. 4f Sandholm, Blovstrød, Høveltevej 117

Naboorienteringen har været udsendt til 1472 adresser omkring Sjælsø (Se Bilag) i perioden 28. september til 15. oktober 2015.

Der er indkommet 4 høringssvar, som repræsenterer 21 borgere og Rudersdal Kommune.

Nedenfor gives et kort resume af de indkomne høringssvar og Forvaltningen bemærkninger.

Høringssvar 1 - Rudersdal Kommune

- a) Det bemærkes, at det virker u hensigtsmæssigt, at der ikke på nuværende tidspunkt foreligger materiale til vurdering af det ændrede støjscenarie ved en eventuel etablering af den skitserede løsning. Såfremt beregning af det nye støjkonsekvensområde havde været forelagt på nuværende tidspunkt, ville det have muliggjort en helhedsvurdering af den ønskede løsning set ud fra både landskabelige forhold og værdier, samt støjrelaterede konsekvenser for omkringboende samt øvrige borgere, der benytter området til rekreative formål.
- b) Rudersdal finder det vigtigt, at det bliver belyst, hvorvidt Forsvarets nye anlæg vil forringe den rekreative værdi, der opleves fra det planlagte stitracé. Rudersdal anbefaler på den baggrund, at der ikke meddeles landzonetilladelse til den ansøgte afskærmning og overdækning, men at Forsvaret anmodes om at udarbejde et mere fyldestgørende ansøgningsmateriale.
- c) Uanset, at det i fredningens § 1 fastlægges, at den militære anvendelse kan fortsætte som hidtil, er det for kasernearealerne præciseret, at det ikke er tilladt at opføre større bygningskomplekser uden for de byggefelter, der er angivet for kasernearealerne.

Rudersdal er af den opfattelse, at en afskærmning og overdækning af skydebanen får karakter af bygning og med henvisning til denne paragraf i fredningen, derfor bør behandles af fredningsnævnet som en dispensationsansøgning.

Forvaltningens bemærkninger:

- a) Støj
Allerød Kommune havde ikke modtaget ansøgning om miljøgodkendelse da naboorienteringen blev udsendt. Formålet er der dog ikke tvivl om. Støjen fra skydebanen skal reduceres. Det er derfor Forvaltningens vurdering, at det er muligt at forholde sig til anlægget uden at have præcise beregninger af hvad, støjdæmpningen betyder for støjkonsekvenszonen.



b) Sjælsøstien

Allerød Kommune meddelte den 10. juni 2014 landzonetilladelse til at Forsvaret kunne opføre større volde omkring skydebanen for at reducere støjen. Tilladelsen giver mulighed for at forhøje endevolden med 6 meter og sidevoldene med op til 7 meter. Denne tidligere tilladelse ophæves med den nuværende landzonetilladelse. Det er Allerød Kommunes vurdering at den landskabelige påvirkning ved etablering af taget er mindre end ved forhøjelse af voldene. Taget er desuden placeret lavere end toppen af endevolden. Taget er dermed ikke synlig fra Sjælsø siden.

c) Fredningen

Det fremgår af fredningens § 2, at så længe arealerne ejes og/eller anvendes af forsvaret, reguleres arealernes drift og pleje, vej anlæg og mindre bygningsarbejder af den til enhver tid gældende drifts- og plejeplan for området. Fredningen fastlægger således, at forsvaret har mulighed for at foretage ændringer, såfremt det er nødvendigt for områdets nuværende anvendelse. Forvaltningen vurderer, på den baggrund, at opførelse af det støjdæmpende tag og skærme ikke kræver en dispensation fra fredningen.

2 - Stenløkken 107, 3460 Birkerød og 18 andre adresser

- a) Det skal bemærkes, at det fra 1976 til 2000 er registreret 165 forskellige fuglearter, heraf 74 ynglefugle inkl. den rødlistede engsnare og 91 raste og trækfugle, bl.a. karmindompap og rød glente.
- b) Vi skal også tillade os at henvise til de igangværende planer om en rekreativ sti ved Sjælsø. En sti, som vil komme meget tæt på skydebanen, hvorfor det kan undre, at man ikke visualiserer den omfangsrige bygningsmasse set fra den planlagte sti.
- c) Om selve visualiseringen skal bemærkes, at den tekstmæssigt fremstår endog meget spinkel uden megen forklaring, hvilket i høj grad gør det vanskeligt for lægmand at forholde sig til materialet.

Der savnes også en egentlig visualisering af de tegnede stålkonstruktioner, herunder vægge og tag, idet de vedlagte tegninger ikke illustrerer, hvorledes de omfattende stålkonstruktioner visuelt vil fremstå. Ligeledes er hverken farvevalg, materialemæssig fremtoning eller beplantning mv. angivet på en måde, der muliggør en egentlig landskabsmæssig vurdering af det store projekt. Det er ydermere meget vanskeligt at skabe sig et overblik over de koter, der nævnes og materialet fremstår temmelig forvirrende.

Forvaltningens bemærkninger:

a) Fugle

I forbindelse med planerne om sjælsøstien er der udarbejdet en miljøvurdering. Miljørapporten konkluderer, at det særligt er forstyrrelse fra løse hunde der er problemet. Tag på skydebanen vil efter forvaltningen vurdering ikke have betydning for fuglelivet i området.

b) Sjælsøstien

Taget vil ikke kunne ses fra stien mellem Sjælsø og skydebanen, da taget er placeret bag volden. Se også punkt 1b

c) Visualiseringer

I det udsendte materiale var der angivet en forkert højde på en af sidevoldene.

Selve visualiseringerne afspejler, at taget er beliggende bag endevolden og dermed ikke synlig fra Sjælsø siden. Markeringer på billeder illustrerer således, hvor taget er – selv om det ikke kan ses.



3 - Carl Plougs Vej 49, 3460 Birkerød

- a) Et 103x 205 meter hævet vandret niveau i det bakkede landskab fremtræder uintegreret og fremmed. Organisk formede, bevoksede jordvolde ville kunne indpasses mere naturligt i landskabet.

Forvaltningens bemærkninger:

- a) Taget vil ikke være synligt fra øst, hvor Skydebanen kan ses fra Sjælsø siden. Taget vil være synligt fra Ellebækvej, hvor der også er kig til betonvægge mm. på skydebanen. Fra dette punkt får man ikke indtryk af at landskabet er uforstyrret.

4 - Stenløkken 47 3460 Birkerød

- a) Jeg har fuld forståelse for at forsvaret har et skydeterræn og at det anvendes til træning for forsvaret specielt da forsvaret har ligget der i mange år, men jeg har overhovedet ikke forståelse for, at det pågældende skydeterræn skal anvendes af alverdens skydeforeninger m.v., der ikke tilhører forsvaret.

Forvaltningens bemærkninger:

- a) Der er i juni 2015 meddelt landzonetilladelse og miljøgodkendelse til Hørsholm og Omegns Jagtforening umiddelbart nord for Sjælsø Skydebane. I jagtforeningens miljøgodkendelse er der vilkår om samordning af skydetider med Forsvaret. Skydebanen og Flugtskydebanen behandles herudover som 2 særskilte sager. Natur- og Miljøklagenævnet har vurderet at de to sager kan behandles uafhængigt, idet det er to fysisk meget forskellige anlæg og ansøger ikke er den samme.



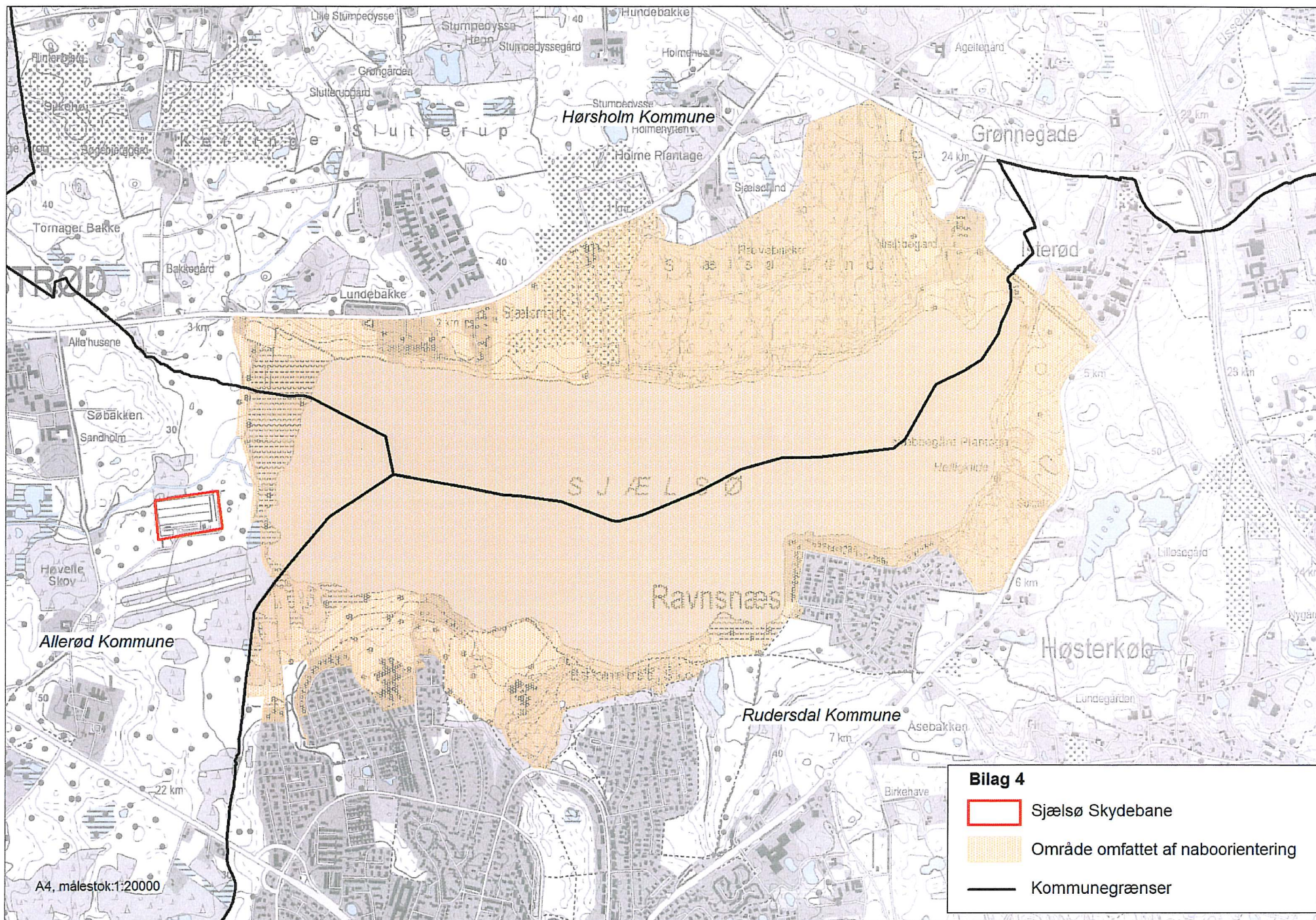
Bilag: 8.4. Bilag 3 - Høringsområde

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87092/15



Bilag: 8.5. Bilag 5 - Udkast Landzonetilladelse

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 90713/15

UDKAST - LANDZONETILLADELSE

Matr. nr. 4f Sandholm, Blovstrød, Høveltevej 117
Landzonetilladelse til støj dæmpning af Sjælsø Skydebane

Vi har den 25. juni 2015 modtaget ansøgning overdækning af Sjælsø Skydebane på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk.1.

Afgørelse

Ansøgningen er behandlet Teknik- og Planudvalget den 2. december 2015.

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Allerød Kommune hermed landzonetilladelse til overdækning af Sjælsø Skydebane

Begrundelse for afgørelsen er, at taget er afgørende for, at Forsvaret kan nedbringe støjen fra aktiviteterne fra skydebanen og dermed sikre at nærliggende beboelses-ejendomme påvirkes mindst muligt. Derudover vurderer Allerød Kommune på baggrund af visualiseringer, at taget og støjskærme kan indpasses i landskabet ved beplantning på voldene. Etablering af et støj dæpende tag vil desuden være en mindre påvirkning i landskabet end de på nuværende tilladte støjvold på op til 14 m over terræn. Desuden fjernes støjskærme og tag, såfremt Forsvaret ikke længere ejer eller benytter arealet.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- At det ansøgte opføres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet fra 25. juni 2015 (bilag 1) og reviderede tegninger fremsendt den 28. oktober 2015 (bilag 2).
- Top af støjskærme og tag etableres maksimalt i kote 27,35.
- Støjskærme og tag etableres i neutrale mørke afdæmpede farver.
- Der etableres tæt beplantning på støjvoldenes ydersider jf. bilag 3.
- Tag og støjskærme fjernes senest 1 år efter at Forsvaret ikke længere ejer eller benytter arealet.

Tilladelsen bliver på kommunens hjemmeside d XXX. Se i øvrigt under bemærkninger.



Sagsredegørelse

Skydebanen er beliggende i landzone og er en del af Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelseshøj. Arealet benyttes af Forsvaret til øvelsesaktivitet ca. 25 dage hver måned. Øvelseshøjen er i Allerød Kommuneplan omfattet af ramme nr. BL.M.02 som fastlægger anvendelsen til militære aktiviteter. Der er ingen lokalplan for området.

Som følge af fredningen af øvelseshøjen, plejeplan for området udarbejdet af Naturstyrelsen 2008 og på grund af Forsvarets aktiviteter og behov for varierede landskaber fremstår øvelseshøjen i høj grad som åbne enge og slettearealer med mindre lunde og skove.

Den eksisterende skydebane er placeret i den østlige del af højen på en flade ned mod Sjælsø. Skydebanen er pga. højen og placeringen mellem en mindre fredskov og den gamle skydebane, der i dag er groet til, hovedsageligt synlig fra Sjælsø siden og Ellebækvej.

Ved de hidtidige aktiviteter på skydebanen overskrides vejledende grænseværdier for støj fra anlægget. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer af det eksisterende anlæg for at kunne overholde vejledende støjkrav i forbindelse med skydebaneanlæggets miljøgodkendelse. Forsvaret har en tilladelse til at forhøje støjvolden og etablere støjskærme omkring Sjælsø Skydebane med henblik på at nedbringe støjniveauet til 70 dB (A) målt ved nærmeste nabo. Ved etablering af det støjdæmpende tag og støjskærme kan støjen ved nærmeste bolig reduceres til 65 dB.

Fredning

Anlægget ligger inden for fredningen af Høvelte-Sandholm-Sjælsmark Øvelsesplads fra 17. november 2000. Formålet med fredningen er bl.a. at friholde området for bebyggelse og andre permanente anlæg. Det fremgår af fredningens § 2, at så længe arealerne ejes og/eller anvendes af forsvaret, reguleres arealernes drift og pleje, vejanlæg og mindre bygningsarbejder af den til enhver tid gældende drifts- og plejeplan for området. Fredningen fastlægger således, at forsvaret har mulighed for at foretage ændringer, såfremt det er nødvendigt for områdets nuværende anvendelse. Forvaltningen vurderer, på baggrund af ovenstående, at opførelse af det støjdæmpende tag i henhold til fredningens § 2 ikke kræver en dispensation. Fjernelsesklausulen vil desuden sikre fredningens formålsbestemmelser om at friholde området for bebyggelse og bevare de landskabelige og rekreative værdier.

Natur, Landskab og Rekreative interesser

Anlægget ligger på grænsen mellem den indre regionale grønne kile (Sjælsø Vest) og den ydre grønne kile (Furesø Stavnsholt kilen). De grønne kiler er i Fingerplan 2013 udpeget til overvejende almen rekreativ anvendelse. Af Kommuneplan 2013 fremgår det, at "de regionale friluftsområder skal friholdes for store vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse." Anlægget bør derfor påvirke landskabet i den grønne kile mindst muligt.

I Kommuneplan 2013 er området udpeget til et værdifuldt og uforstyrret landskab. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at der som hovedregel ikke må gennemføres byggeri og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugserhvervet og at der ikke må gennemføres byggeri, der forringer de særligt værdifulde landskabelige helheder og enkeltelementer. Evt. byggeri og anlæg skal placeres og udformes med hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne. Anlægget ligger samtidig inden for kommune-



planens landskabsudpegning "Søbakken", hvor det bl.a. anbefales, at friholde udsigter for permanente anlæg, byggeri og træopvækst.

Anlægget vil med de påtænkte anlæg blive mere markant set fra Ellebækvej. I det endevolden mod Sjælsø er højere end toppen af det støjdæmpende tag vil overdækningen ikke være synlig fra Sjælsø siden.

På sidevoldene opstilles en støjreducerende skærm, som vil være synlig fra nord og syd. Væggen placeres på toppen af voldene. Der stilles vilkår om, at der plantes på sidevoldene. På denne måde udviskes forskellen mellem voldene og støjskærmene. Det vil desuden få det eksisterende anlæg til at falde bedre i et med omgivelserne.

Støjskærmene og taget skal etableres i afdæmpede farver for at give et bedre sammenfald med baggrunden.

I foråret 2016 etableres en sti i samarbejde mellem Allerød og Rudersdal kommuner omkring den vestlige ende af Sjælsø. Denne sti vil forløbe umiddelbart øst for skydebanen. Dette vil formentlig betyde en væsentlig forøgelse af den rekreative brug.

Ved at tinglyse en fjernelsesklausul sikres det, at etableringen af støjskærme og støj-dæmpende tag får minimal indvirkning på de rekreative interesser, såfremt Forsvaret ikke længere benytter arealet og der bliver mere åbent for offentligheden. Taget er desuden placeret lavere end toppen af endevolden. Taget vil derfor ikke ændre oplevelsen af landskabet.

Skovbyggelinje

I forhold til skovbyggelinjen vurderer Forvaltningen, at etablering af støjvoldene ikke ændrer væsentligt ved naturinteresser og på oplevelsen af den lund, der afkaster beskyttelseslinjen, idet området i forvejen er påvirket af anlægget, og at der er beplantning, der slører lunden som landskabsselement.

Tidligere landzonetilladelse

Allerød Kommune meddelte den 10. juni 2014 landzonetilladelse til, at Forsvaret kunne opføre større volde omkring skydebanen for at reducere støjen. Tilladelsen giver mulighed for at forhøje endevolden med 6 meter og sidevoldene med op til 7 meter. Det er Allerød Kommunes vurdering at den landskabelige påvirkning ved etablering af taget er mindre end forhøjelse af voldene. Anlægget vil set fra Ellebækvej få mere karakter af et teknisk anlæg. Fra denne position er der dog i forvejen direkte kig til beton mure mm. i den sydøstlige hjørne af banen.

Det er på baggrund af ovenstående Allerød Kommunes vurdering at den samlede påvirkning af landskabet er mindre med det nye projekt end ved at etablere forhøjede volde.

VVM -screening

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af 30. juni 2011 (NMK-10-00141) tilkendegivet, at skydebaner ikke er omfattet af kravet om VVM-pligt efter bekendtgørelse 1510/2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning (VVM-bekendtgørelsen).

Allerød Kommune finder således, at Sjælsø Skydebane ikke er omfattet af anlæg opført på bilag 1 eller 2 til VVM-bekendtgørelsen. Der er derfor ikke foretaget en screening af anlægget.



Konsekvensvurdering, Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område nr. 137- Kattehale Mose omfatter habitatområde 121, er beliggende i en afstand af ca. 3 km - sydvest for Sjælsø Skydebaner. Natura 2000-området består af en mindre tørvemose med stedvis næringsfattige og sure dele, der indgår i et større forløb af moser, gamle ler- og tørvegrave mm.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området er 5 naturtyper og 2 arter:
3150 - næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
3160 - brunvandede søer og vandhuller
7140 – hængesæk og andre kærsamfund dannet flydende i vand
9130 – bøgeskov på muldbund
91D0 – Skovbevoksede tørvemoser
1042 – stor kærguldsmed
1166 – stor vandsalamander

Kattehale Mose er beliggende inden for oplandet til Sjælsø ligesom skydebanen men 3,2 km nedstrøms Kattehale Mose. Etableringen af det støjdæmpende tag vurderes, derfor ikke at påvirke Natura 2000-området

Etablering af det støjdæmpende tag vurderes ikke at påvirke levesteder for særligt sårbare eller truede dyre og plantearter, der er strengt beskyttet iht. EU's habitatdirektiv (bilag IV-arter), da der ikke er registreret sådanne arter i umiddelbar nærhed af Sjælsø Skydebane.

Allerød Kommune har på den baggrund vurderet at etablering af det støjdæmpende tag ikke påvirker Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering¹ af områderne.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af borgerne i området markeret på bilag 4 jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Naboorienteringen er sendt til 1476 adresser, og vi har modtaget 4 bemærkninger (bilag 5). En hovedanke er at materialet ikke er fyldestgørende og derfor ikke til at forholde sig til.

Derudover omhandler bemærkningerne hovedsageligt påvirkning af natur og landskab samt om forhold til fredningen.

Allerød Kommune vurderer, at landzonetilladelsen på de ovenstående vilkår sikrer de landskabelige hensyn så vidt muligt. Ved at tinglyse en fjernelsesklausul sikres det, at etableringen af støjdæmpende tag får minimal indvirkning på de landskabelige og rekreative interesser, såfremt Forsvaret ikke længere benytter arealet.

Bemærkninger

I skal være opmærksomme på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får I straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet.

¹ Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter nr. 408 af 1. maj 2007 jf. § 7, stk. 1 og 4.



Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 1.

I anmodes om at fremsende ansøgning om byggetilladelse i www.bygogmiljo.dk

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Følgende tinglyses på ejers bekostning på matrikel 4f Sandholm, Blovstrød på Høvelte Øvelsesterræn.

Allerød Kommune har d. **xxxx 2015** givet tilladelse til at Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste kan etablere et støjdæmpende tag og støjskærme på Sjælsø Skydebane på arealet markeret på nedenstående kort på matrikel 4f Sandholm, Blovstrød på følgende vilkår:

- Såfremt Forsvaret ophører med deres aktiviteter i området fjernes det nye tag og støjskærme. Tag og støjskærme fjernes senest 1 år efter at Forsvaret ikke længere ejer eller benytter arealet.
- Fjernelsen af tag og skærme skal ske uden erstatningsberettigelse, dvs. uden udgifter for kommunen, ny ejer mv.

Venlig hilsen

Jakob Poulsen
landskabsplanlægger

^{1 1} Lov om planlægning, lovbek. nr. 587 af 27.maj 2013.



Klagevejledning

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. lovens § 60, stk. 1.

Klageberettiget er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige bruger interesser inde for arealanvendelsen på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

En klage til Natur- og Miljøklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Natur- og Miljøklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Der findes yderligere information om klageregler, gebyr og Klageportal på www.nmkn.dk.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. lovens § 62, stk. 1.



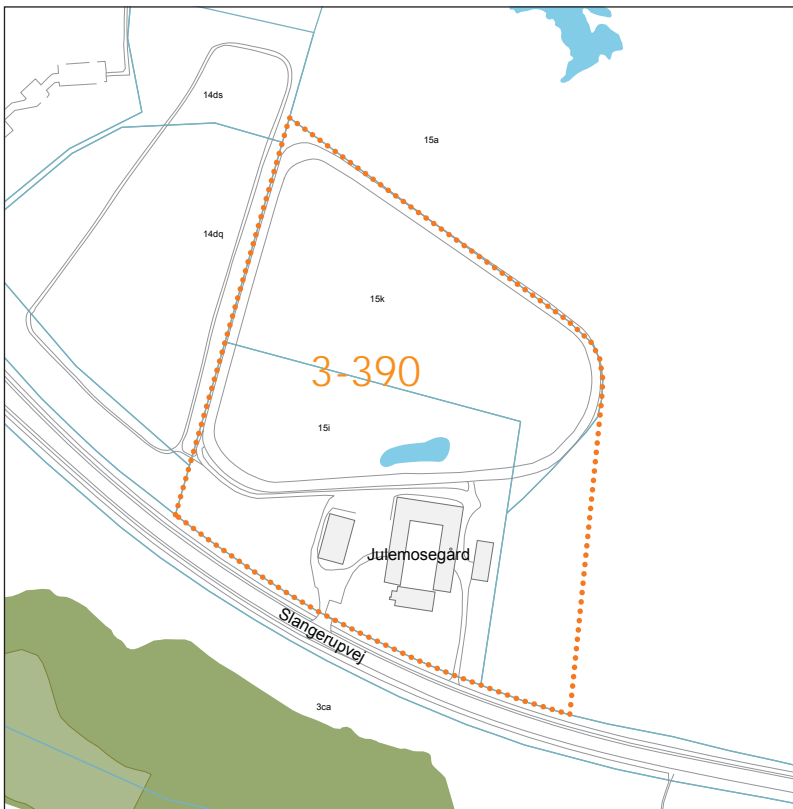
Bilag: 9.2. Miljøvurdering

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 25418/15



MILJØVURDERING

Lokalplan 3-390, Boligområde ved
Julemosegård, Lyng

2015



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	4
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Rapportens opbygning	4
2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ	5
3. BAGGRUND	8
3.1 Historik	8
3.2 Lokalplanens formål og indhold	8
3.3 Forhold til anden planlægning	9
4. METODE	10
4.1 Afgrensning af miljøvurderingen	11
4.2 Alternativer	11
5. LANDSKAB OG BYMILJØ	12
5.1 Regulerende lovgivning	12
5.2 Relevante miljømål	12
5.3 Metode/Grundlag	13
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	13
5.5 Miljøvurdering	15
5.6 Alternativer	18
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	18
6. TRAFIK OG TRANSPORT	20
6.1 Regulerende lovgivning	20
6.2 Relevante miljømål	20
6.3 Metode/Grundlag	20
6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	20
6.5 miljøvurdering	24
6.6 Alternativer	28
6.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	28
7. VAND OG JORDBUNDSFORHOLD	30
7.1 Regulerende lovgivning	30
7.2 Relevante miljømål	30
7.3 Metode/Grundlag	30
7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	30
7.5 miljøvurdering	33
7.6 Alternativer	37
7.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	37
8. REFERENCER	39
9. SCOPINGNOTAT OG MILJØSCREENING	40

1. INDLEDNING

Allerød Kommune har igangsat udarbejdelse af lokalplan for Julemosegård. Sideløbende med lokalplanarbejdet er der gennemført miljøvurdering af planforslaget, således at der under udarbejdelsen er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

1.1 LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen har hjemmel i lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013), der har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Lovens § 3, stk. 1 stiller krav om, at visse planer og programmer, som tilvejebringes i medfør af lovgivningen, skal miljøvurderes. Det gælder, når planen muliggør anlægstilladelser til projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4, når planen kan påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser, eller hvis planen på baggrund af en screening vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Det er planmyndigheden, der træffer afgørelse om, hvorvidt en plan er omfattet af § 3, jf. lovens § 4. Allerød Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplan 3-390 for Julemosegård i henhold til § 3, stk.1.

1.2 RAPORTENS OPBYGNING

Miljørapporten er overordnet struktureret med udgangspunkt i de væsentlige miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping:

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

Inden for hvert emne behandles de indholdsmæssige ændringer, der sker med lokalplanen i forhold til den eksisterende anvendelse. Vurderingen beskrives med udgangspunkt i miljøstatus, 0-alternativet og relevante miljømål og lovgivning.

Relevante miljømål er hentet fra Statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013, relevant sektorlovgivning samt kommunens egne miljømål.

Resultatet af vurderingen er anbefalinger til den igangværende lokalplanlægning samt anbefalinger til opmærksomhedspunkter i den planlægning og forvaltning, der er afledt af lokalplanen.

Afslutningsvis gives forslag til, hvordan potentielle miljøkonsekvenser kan overvåges i fremtiden.

2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

Nærværende miljøvurdering omhandler de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af boligprojektet ved Julemosegård. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling. Ved screening af lokalplanen er det vurderet, at planen kan medføre væsentlige påvirkninger på miljøet, og at der derfor skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Igennem en afgrænsning (scoping) er det fastlagt, hvilke miljøforhold, der bør undersøges nærmere i miljøvurderingen.

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye boliger.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold:

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

Landskab og bymiljø

Julemosegårds placering ud til det rekreative område ved Lynges Grusgrav gør, at det er vigtigt at arbejde med samspillet mellem de to områder. Dette gøres ved at understøtte overgangen mellem by og land. Gennem udbygningen af området lægges der vægt på at tydeliggøre afgrænsningen af området, ved at arbejde med placeringen af boligerne og valg af beplantningen ved boligerne.

Bebyggelsen placeres og udformes så terrænen understreges, så man sikrer, at det kupe-rede landskab forbliver synligt i landskabet.

Området skal udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i arkitektur, udtryk og materialer, så der skabes en arkitektonisk helhedsvirkning.

Boligerne er placeret i en ydre og en indre cirkelform. Bebyggelsen er placeret og arrangeret således, at der er udsigt til Lynges Grusgrav fra en stor del af boligerne.

Lokalplanen sikrer, at de fremtidige boliger på Julemosegård bliver tæt-lav bebyggelse overvejende i 2 etager, men med mulighed for enkelte boliger i 3 etager.

Trafik og transport

Trafikken til Julemosegård ledes af Gladgårdsvænge. Vejen er en relativ bred lokalvej, hvor der er god plads til, at også større vogne kan passere hinanden. Der er fortov langs vejen og generelt gode udsigtsforhold.

Julemosegård planlægges for etablering af omkring 100 boligenheder, og ligeledes er det planlagt at udbygge sidste etape af Gladgårdsvænge, beliggende op til Julemosegård, med 40 boligenheder. Trafikken på Gladgårdsvænge vil derved blive væsentligt forøget, men ud fra ovennævnte forhold vurderes det, at der ikke vil opstå væsentlige gener forbundet med den øgede trafik.

Trafikken fra Julemosegård skal, sammen med trafikken fra Gladgårdsvænge og Langkæret med tilstødende veje, ledes ud på Hillerødvej.

Der er gode oversigtsforhold i krydset ud til Hillerødvej, og det vurderes, at det ikke vil være forbundet med sikkerhedsmæssige problemer at øge belastningen i krydset, ligesom det vurderes, at ventetider for trafikanter, der skal ind og ud fra Langkæret kun vil blive forøget i mindre grad, og fortsat vil være acceptable.

Allerød Kommune vil i 2016 påbegynde en trafiksanering af Hillerødvej med etableringer af cykelsti. Det vurderes, at en forbindelse fra Julemosegård til stisystemet i Gladgårdsvænge, vil blive benyttet af mange cyklister til og fra Julemosegård for at undgå at benytte Hillerødvej, da strækningen til bytorvet, skole og idrætsanlæg, derved vil være kortere.

For at animere kommende beboere på Julemosegård til at benytte cykel frem for bil på de kortere interne transporter anbefales det, at der på sigt etableres sti langs østsiden af det rekreative område samt at forbedre stisystemet herfra og mod nord til cykelstien på Knud Rasmussens Vej op mod skole og idrætsanlæg.

Vand og jordbundsforhold

På de nordligste og østligste dele af Julemosegård har der tidligere været indvundet råstoffer, hvorefter terrænet er genskabt gennem tilførsel af ren jord. Opfølgningen af Julemosegård er sket i forlængelse af opfyldning af arealer i det rekreative område i Lynges Grusgrav, og en undersøgelse af den tilførte jord i det rekreative område har vist, at der er mindre partier af forurenede jord, men at jorden generelt kan karakteriseres som ren /7/.

Store dele af byggeriet skal opføres på opfyldte arealer i den tidligere råstofgrav. Det vurderes, at der ikke vil være problemer med nedsivning på Julemosegård.

Afledningen af vejvand vil skulle ske gennem et lavteknologisk rensningsanlæg (laguneanlæg) og det skal ved udformningen af anlægget sikres, at der under ekstreme regnskyl kan opstaves vand, så bortledningen af vand ikke belaster det kommunale afløbssystem uacceptabelt. Di-

mensioneringen og udformningen af anlægget vil ske i forbindelse med detailplanlægningen af byggeriet, idet det påregnes, at anlæggelsen vil ske gennem at integrere den eksisterende sø.

Der er tilført store mængder ren jord til Julemosegård og de øvrige dele af Lynge Grusgrav, men tilladelser til denne tilførsel er udløbet. Tilførsel af jord til etablering af dele af støjvolden ud mod Slingerupvej vil kræve dispensation fra Jordforureningslovens §52.

3. BAGGRUND

3.1 HISTORIK

Julemosegård blev udlagt til byudviklingsområde første gang i Regionplan 2005. Baggrunden herfor var – og er - Allerød Kommunes ønske om flere samt mere varierede udbud af boliger i Lynge-Uggeløse.

Økonomiudvalget vedtog den 8. april 2014 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Julemosegård, på baggrund af skitseforslag fra CasaFutura. I skitseforslaget lægges der vægt på at skabe en boligbebyggelse med plads, udsigt og tryghed.



Luftfoto: Lokalplanområdet forrest og Lynge-Uggeløse by i baggrunden

3.2 LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at overføre området fra landzone til byzone, samt at sikre at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav beboligbygning. Det skal gennem lokalplanen sikres at bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lynge Grusgrav. Det skal tilstræbes at der skabe et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.

De tilgrænsende naturområde og bebyggelsen placering på skrænten ud mod grusgraven, spiller en stor rolle i oplevelsen af bebyggelsen fra de omkringliggende områder. Derfor skal planen sikre at bebyggelsen placeres så der dannes en tydelig bygrænse ud mod grusgraven.

Området ved Julemosegård indrettes så der både er grønne kvaliteter ind i bebyggelsen, samtidig med at de naturmæssige kvaliteter der ligger op ad området, kan opleves. Det sikres

gennem lokalplanen at området indrettes med et grønt fælles område i midten at bebyggelsen, hvor den lokale håndtering af overfladevand bidrager som et blåt rekreativt element, til glæde for beboerne. Det sikres ligeledes gennem lokalplanen, at der etableres kig fra det indre grønne område og ud mod grusgraven.

Bløde trafikanter tilgodeses i planen ved interne stier i området, samt en sikring af god sammenkobling mellem området og det øvrige stisystem i Lyng.

Lokalplanen inddeler området i 6 delområder.

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område til brug for rekreative formål samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign. Delområdet indrettes med en legeplads og opholdsplads, og skal gives en englignende karakter.

Delområderne B1 til B4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne skal placeres så der i facadelinjen mod vej skabes en forskydning mellem boligerne. Dette er for at sikre en variation i facadeudtrykket.

- Indenfor delområde B1 og B2 må der opføres boliger i to etager, med en maks. højde på 8,5 m.
- Indenfor delområde B3 og B4 må der opføres boliger i to til tre etager, med en maksimal højde på 11 m. Etagehøjden skal variere gennem delområde, så der sikres en variation i udtrykket.
- Halvdelen af boligerne indenfor delområde B3 kan opføres i tre etager,
- En fjerdedel af boligerne indenfor delområde B4 kan opføres i tre etager,
- Indenfor delområde C skal der etableres støjvold i en højde varierende mellem 4,5 m til 5,5 m. Det skal sikres at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes.

Den samlede bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader skal primært fremtræde i skifer og træ. Udehuse, carporte, garager og andre sekundære bygninger, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger.

Området vejtilsluttes Gladgårdsvænge, der allerede i dag forsyner de almene boliger i området Gladgårdsvænge. Internt i boligområdet ved Julemosegård udlægges der en ny boligvej, der forsyner alle boligerne.

3.3 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Allerød Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2013 udlægger området til boligformål, udpegningen af området er en videreførelse fra Regionplan 2005. Det er hensigten, at lokalplanen skal videreføre kommunenplanens hensyn til områdets beliggenheden på kanten af natur- og fritidsområdet, Lyng grusgrav.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016 - tillæg nr.1. Tillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplanen.

4. METODE

Miljøvurderingen tager afsæt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Miljøvurderingsloven LBK nr. 939 af 03/07/2013), som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Miljørapporten skal jf. miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Bilag 1 til loven angiver minimumskravet til rapportens indhold.

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan forlanges ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder samt ud fra planens detaljeringsniveau. Miljøvurderingen af de afgrænsede emner sker på baggrund af eksisterende, tilgængeligt materiale, herunder gældende plangrundlag, temaplaner, tilgængelig GIS og øvrigt tilgængeligt analyser og vidensgrundlag. Der er således ikke udarbejdet nye registreringer, analyser eller lignende i vurderingsarbejdet.

Miljørapporten er opbygget således, at lovens krav opfyldes. I forhold til vurdering af planens indvirkning på miljøet er de udvalgte væsentlige emner, som er afdækket i forbindelse med screeningen og scoping, beskrevet og vurderet i hver deres kapitel.

Hvert kapitel følger nedenstående opbygning:

- Lovgrundlag
- Relevante miljømål
- Metode/grundlag
- Miljøstatus (eksisterende forhold)
- Alternativer
- Miljøvurdering
- Afværgeforanstaltninger og overvågning

Indledningsvist beskrives lovgrundlag, relevante miljømål (nationale og kommunale) samt metoden / grundlaget for vurdering af indvirkningerne på miljøet, herunder hvilket datagrundlag og eventuelle beregninger der ligger til grund for vurderingerne. Eksisterende forhold beskrives på baggrund af tilgængelige skriftlige kilder og kort. Vurderingerne ses i forhold til en situation, hvor planen ikke vedtages og de eksisterende planforhold for området fortsat er gældende (0-alternativet). Med de eksisterende forhold som referencegrundlag er der foretaget en vurdering af planens indvirkning på de enkelte miljøemner. Afslutningsvis beskrives eventuelle afværgeforanstaltninger, der vurderes at være nødvendige for at begrænse eventuelle negative påvirkninger, samt hvorledes miljøemnet kan overvåges, såfremt det skønnes nødvendigt.

4.1 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERINGEN

I miljøscreeningen er der foretaget en afgrænsning af miljøvurderingen, en såkaldt scoping. Screeningen og scoping viser, at planen kan påvirke nedenstående emner, som derfor er indeholdt i miljøvurderingen:

- Landskab og bymiljø
- Trafik og transport
- Vand og jordforhold

I screeningen og scoping er det vurderet, at de øvrige miljøforhold enten ikke er relevante eller ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor indgår de øvrige miljøforhold ikke i miljøvurderingen.

Resultatet af screening og scoping af planen har været i høring fra den 3. juni 2014 til den 1. juli 2014 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Forsyningen Allerød Rudersdal A/S, Region Hovedstaden og Nordsjællands Folkemuseum, i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 7, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger, der har givet anledning til at miljøvurdere yderligere emner.

4.2 ALTERNATIVER

0-alternativet

I henhold til Miljøvurderingsloven skal der redegøres for alternativer, herunder det såkaldte 0-alternativ, hvilket vil sige den situation, hvor planen og programmet ikke gennemføres. Beskrivelse af 0-alternativet betyder ikke nødvendigvis en beskrivelse af status quo, men betyder en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslåede plan eller program. 0-alternativet kan i visse situationer godt vise sig at indebære større påvirkninger af miljøet end, hvis planen eller programmet blev gennemført. 0-alternativet er således ikke nødvendigvis den miljømæssigt mest skånsomme løsning.

Da området ikke er omfattet af gældende lokalplan, vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat anvendes til opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne.

0-alternativet udgør referencegrundlaget i miljøvurderingen.

5. LANDSKAB OG BYMILJØ

5.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.1 - Landskaber

5.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- at de værdifulde landskaber bevares og styrkes. /1/
- at der er forskel på land og by, og at der er en klar grænse mellem by og land. Spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås. /1/
- at der fortsat er åbne og sammenhængende landskaber mellem byerne. De grønne kiler i og mellem byerne skal friholdes for byggeri og anlæg med henblik på at sikre rekreative interesser, oplevelsen af forskellen mellem by og land og byens placering i landskabet. /1/

Det er byrådets mål:

- at værne om landskabet og sikre de landskabelige beskyttelsesværdier, således at der sker en afbalanceret afvejning mellem benyttelse og beskyttelse af landskabet. /2/
- at muligheden for adgang, oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier skal styrkes under hensyntagen til områdernes sårbarhed. /3/



Luftfoto: Grunden ved Julemosegård i forgrunden. Det kuperede terræn ved Lynges Grusgrav i baggrunden

5.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af landskabet er følgende gennemgået:

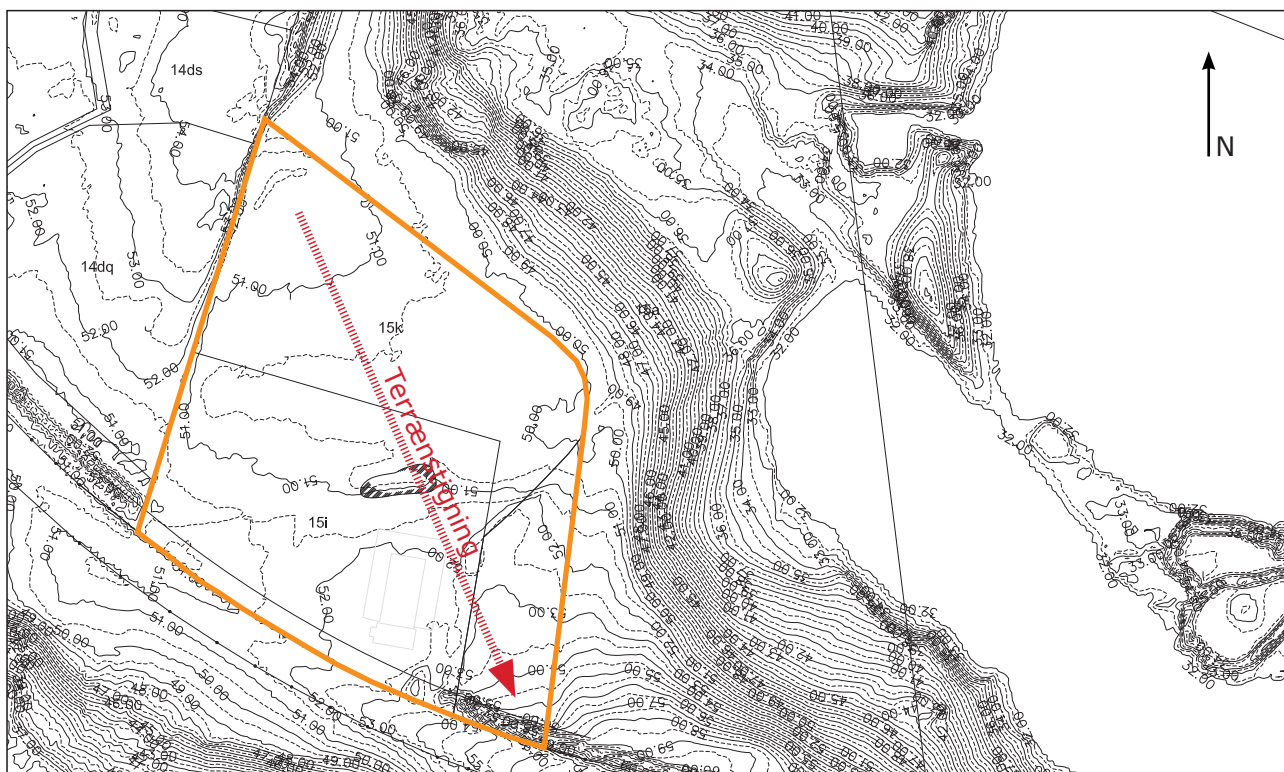
- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

5.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Grunden ved Julemosegård er beliggende i den syd/sydpøstlige del af Lyngby og umiddelbart nord for Slangstrupvej. Nordøst for området ligger natur- og friluftsområdet ved Lyngby Grusgrav, som er et rekreativt grønt område. Det kuperede terræn er karakteriseret ved flere års udgravninger af råstoffer.

Lokalplanområdet ligger over grusgraven i terrænet, som et plateau. Grundens nordvestlige halvdel har en ganske svag hældning – set i forhold til det omgivende, meget kuperede terræn. Højdekurverne afslører dog, at grunden stiger fra det nordvestlige hjørne op mod det sydpøstlige hjørne. Hældningens intensitet øges kraftigt mod syd og øst, hvor terrænet ender ud i en 3-4 meter høj (støj)vold, der strækker sig cirka 55 meter ind på lokalplanens område.

Terrænet fra grusgraven op mod grunden stiger kraftigt men jævnt. Mod øst stiger terrænet med cirka 20 meter over en strækning på godt 150 meter. Højdeforskellen mod nord er fra matrikelskel til nærmeste sø omtrentlig 15 meter ved en distance på 130 meter. Terrænet er oplevelsesrigt og giver området variation. Dette understreges særligt, hvor det kuperede natur-



Lokalplanområdet - et plateau med stigning fra nordvest hjørne op mod sydpøst hjørne på grunden

/ kulturterræn møder det bymæssige og mere flade areal. Lokalplanområdets terrænmæssige "plateau" er dermed med til at fremhæve landskabets varierede terræn. Området har klare afgrænsninger mod nord og øst i form af grusgravens terræn - samt mod syd hvor Slingerupvej definerer matriklens skel.

Af bevoksning i området ses træerækker langs det nordlige og det vestlige skel. Den vestlige træerække fortsætter som et læhegn forbi matrikelgrænsen og videre - et par hundrede meter mod nord.

Mellem den nuværende bebyggelse Gladgårdsvænge og frem til læhegnet langs Julemosegård er der et åbent græsbevokset bælte. Der er et igangværende projekt om at bebygge dette åbne stykke, som led i færdiggørelsen af bebyggelsen Gladgårdsvænge.

Julemosegårds arealer fremstår som et fladt område med ekstensivt dyrkede arealer (græsmarker), omgivet af ca. 5 m bred ridebane til træning af væddeløbsheste. Midt på runden er der et mindre vandhul, som er tilgroet med primært piletræer og buske. Ud mod den sydøstligste del af området ligger bebyggelsen, der er delvist skjult af træer.



Læhegnet mod vest – og den tætte bevoksning omkring Julemosegård. På den anden side af Slingerupvej falder terrænet.

Syd for lokalplanområdet løber Slangerupvej. Området på den anden side af Slangerupvej er landbrugsområde, hvor der er etableret folde ud mod vejen. Et stykke inde på foldene falder terrænet, og Julemosegård og området omkring gården er kun synligt i et relativt smalt bælte fra den anden side af Slangerupvej.

Langs Slangerupvej, øst for hovedbygningen på Julemosegård, er der en ca. 250 m lang strækning med vold ud mod den tidligere råstofgrav og vejen. Hovedbygningen er skjult af eksisterende tæt bevoksning, og volden glider relativt ubemærket over i beplantningen omkring gården.

Hvor beplantningen omkring stuehuset slutter, er ridebaner og dele af gårdens længer synlige fra Slangerupvej, på en strækning på ca. 100 m. Kigget inde til Julemosegårds arealer afsluttes ved støjvolden der skærmer for Gladgårdsvænget. Denne støjvold løber frem til lyskrydset ved Hillerødvej, men fremstår mere som levende hegn end som vold.

5.5 MILJØVURDERING

Påvirkningen af de landskabelige forhold forsøges begrænset med en velovervejet bearbejdning af overgangen mellem by og land. Udbygningen af området skal medvirke til en tydeligere afgrænsning af overgangen fra by til åbent landskab.

Det kuperede terræn og de landskabelige kig spiller en væsentlig rolle i oplevelsen af Lynges Grusgrav, hvorfor planen sikrer, at bebyggelsen placeres og udformes så terrænstigningen underbygges, værdifulde landskabelige kig bevares, og der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.



Julemosegård set fra Slangerupvej/sydøst for området, hvor træerne skjuler bygningsmassen.

Bebyggelsen skal integreres med det tilstødende landskab og naturområde, særligt mod øst og nord ønskes der skabt en tydelig overgang mellem by og land. Lokalplanen sikre at boligerne placeres mod kanten af matriklen, så bygrænsen defineres af en tydelig bebyggelse.

For at forstærke bygrænsens klarhed skal afskærmning af terrasser / haver udføres som en integreret del af boligbebyggelsen og dermed lade skel mod grusgrav stå åbne uden beplantning. Det bliver således bebyggelsen, der tegner afgrænsningen mod det åbne land.

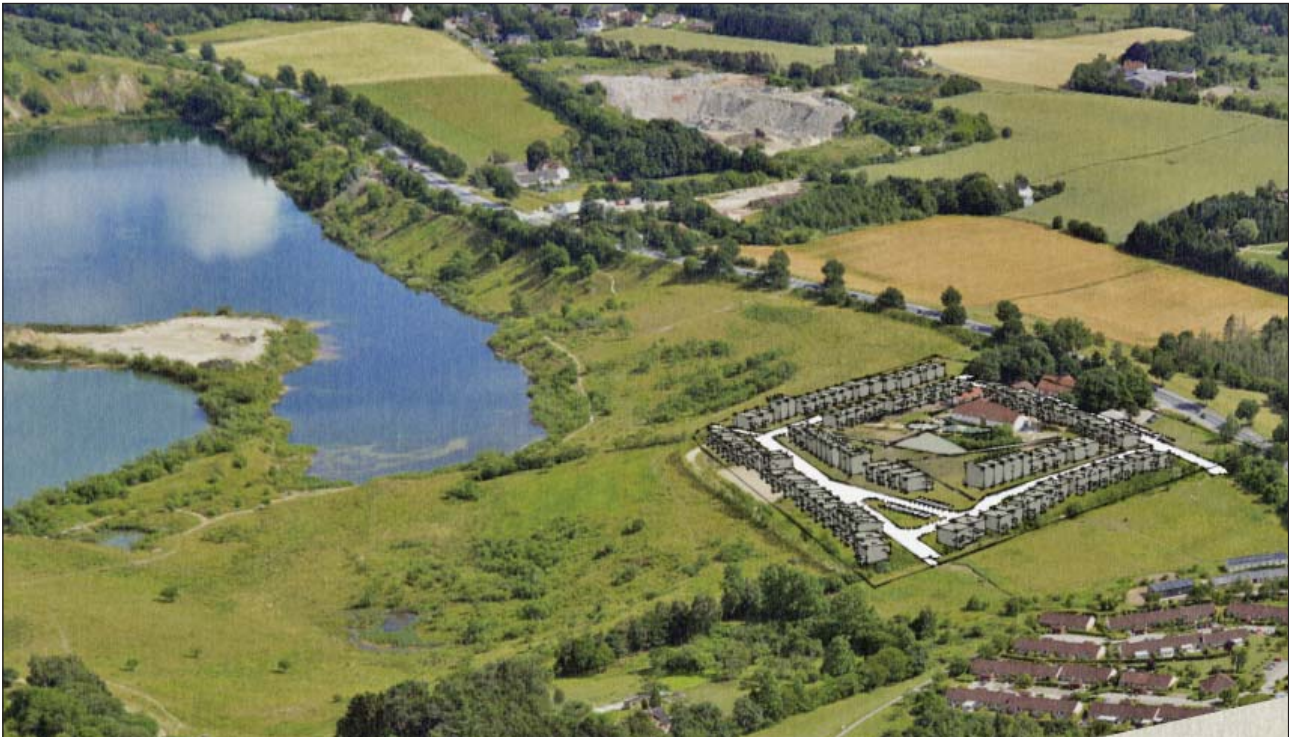
Projektet bestræber sig på at udnytte samt fremhæve stedets kvaliteter i form af den landskabelige oplevelse af - og udsigt til det rekreative område. Bebyggelsen er placeret og arrangeret således, at der er udsigt til Lyngre Grusgrav fra en stor del af boligerne. Udsigten fremmes endvidere via åbninger i bebyggelsen, der åbner op og lader kig til landskabet fortsætte ind til midten af grunden, der også vil være begrønnet og rumme såvel sø som lege- og fællesarealer.

Boligerne er overordnet placeret i en ydre og indre cirkelform og har dermed kig ud mod enten det åbne landskab eller ind mod de grønne fællesarealer og søen i midten af området. Det sikres i planen at kun en del af boligerne på kanten mod grusgraven må opføres i 3 etager. Derved sikres udsyn for flest mulig beboere i området.

Lokalplanen sikrer, at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer. Området skabes ud fra en arkitektonisk helhedsvirkning, der vil få det til at fremstå harmonisk og homogen. Af hensyn til bygningernes sammenhæng med landskabet stilles der krav om materialevalg til facader.



Bebyggelsen placeret på luftfoto af grunden



Bebyggelsen skaber en tydelig afgrænsning mellem by og land

Fremtidig bebyggelse på grunden ved Julemosegård vil være med til at forstærke synligheden af Lynges Bytorv-kilen, ved at skabe en markant overgang mellem by og land. Området har i dag ikke en klar definition af bykanten, på samme måde som den nordlige del af Lynges by har en klar afgrænsning mellem land og by. Projektet vil være med til at oprette dette og dermed skabe en harmoni langs flere fronter af byens skel.

Bebyggelsen vil være fremtrædende på kanten til grusgraven og danne en veldefineret overgang til byen. Bebyggelsen vil fra det rekreative stisystem virke fremtrædende, men med en rolig og homogen helhedsvirkning, skabt af det ensartede udtryk og brugen af materialer.

Opdelingen af bebyggelsens rækker skaber rum og mulighed for kig fra bebyggelsen og ud og ligeledes fra det rekreative område og ind imellem boligerne. Bebyggelsen vil dermed markere grænsen mellem by og land og på samme tid invitere landskabet ind mellem husene.

Ved udbygningen af Gladgårdsvænge vil den samlede bykant mod Lynges grusgrav blive forstærket og sammenkoblet med den eksisterende bykant. Julemosegård vil syne som en videreførelse af den bykant som udvidelsen af Gladgårdsvænge er med til at skabe.



Bebyggelsesvolumenerne set fra sti i det rekreative område nord for lokalplanområdet

På strækningen langs Slangerupvej opføres en støjvold. Volden vil blive en forhøjelse af den eksisterende vold, der i dag ligger i områdets sydøstlige del. Volden skal anlægges i en varierende højde på mellem 4,5 m op til 5,2 m af hensyn til støjafskærmning. Oplevelsen af kig fra Slangerupvej og ind i området vil ikke ændre sig væsentligt, da strækningen i dag allerede er tæt beplantet og der allerede er støjvold på dele af strækningen ud mod vejen. Da der ikke ligger bebyggelse tæt på området på den modsatte side af Slangerupvej, samt at terrænet falder, vil volden vil ikke opleves skæmmende. Lokalplanen sikre at volden begrønnes og tilplantes med buske og træer, så den så vidt muligt fremstår som et grønt element i området.

5.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

i 0-alternativet fastholdes den nuværende anvendelse med opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne, og der sker ingen udlæg af boliger i området.

5.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

Projektet vil blive et synligt element fra grusgraven. Bebyggelsens samspil med det rekreative område, defineres blandt andet ved at markere grænsen mellem by og land, bebyggelsens placering, brug af materialer og et samlet arkitektonisk udtryk.

De landskabelige værdier i det rekreative område kan opleves fra lokalplanområdet både fra de boliger, der har udsigt over området, men ligeledes via de kig, der opstår mellem boligerne – der visuelt binder områderne sammen.

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Lokalplanen sikrer,

- at bebyggelsen placeres og udformes så terrænstigningen underbygges, værdifulde landskabelige kig bevarer, og der skabes en klar bygrænse mod det åbne land.
- at boligerne placeres mod kanten af matriklen, så bygrænsen defineres af en tydelig bebyggelse.
- at åbninger i bebyggelsen åbner op og lader kig til landskabet fortsætte ind til midten af grunden.
- at skel mod grusgrav skal stå åbne uden beplantning.
- at afskærmning af terrasser skal udføres som en integreret del af boligbebyggelsen.
- at kun en mindre del af boligerne på kanten mod grusgraven må opføres i 3 etager.
- at området udformes som en samlet bebyggelse med gennemgående træk i udtryk og materialer.
- at volden begrønnes og tilplantes med buske og træer, så den så vidt muligt fremstår som et grønt element i området.

6. TRAFIK OG TRANSPORT

6.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens §5j og §15
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.1-5.4 - Infrastruktur
- Vejregler for byernes trafikarealer, Vejdirektoratet, 2000

6.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- at der ved placering og udformning af lokale trafik anlæg i det åbne land tages hensyn til naturen, landskabelige værdier og udpegede kulturmiljøer. /12/
- at offentlig adgang til skove, søer, vandløb og kyster fremmes, uden at natur- og landskabsinteresser tilsidesættes. /12/
- at sikre bedre adgangsmuligheder til det åbne land, så landskaberne kan opleves af alle. /12/

Det er byrådets mål:

- at fremme sunde og miljøvenlige transportformer fra en tidlig alder ved at motivere til brugen af cykel/gang som den foretrukne transportform til og fra institution, skole og fritid. /2/
- at fremme trafiksikkerheden og trygheden i trafikken /5/
- at sikre fremkommelighed og optimere det eksisterende trafiksystems kapacitet /5/
- at udbygge stisystemer for at tilskynde til brug af cykel /5/
- at reducere CO2 udslippet fra trafikken /5/

6.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af trafikafvikling/ -kapacitet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /1/
- Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Rambøll /5/
- Cykelstier på Hillerødvej i Lyngby, September 2014, ViaTrafik /11/

6.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Bilisme

Trafikbetjeningen af Julemosegård skal ske via en forlængelse af Gladgårdsvænge, som munder ud i Langkæret og videre herfra ud i Hillerødvej. Forlængelsen af Gladgårdsvænge vil ligeledes skulle benyttes i forbindelse med en udvidelse af Gladgårdsvænge. I dag trafikbetjenes Julemosegård fra Slangerupvej.

Gladgårdsvænge er en 5,5 m bred vej med 1,75 m bredt fortov bag kantsten og langs sydsiden af Gladgårdsvænge forløber en støjvold. I den øverste del af Gladgårdsvænge ligger Gladgården. Området hvor Gladgården ligger er udlagt til offentligt formål.

Fra Gladgårdsvænge køres ud på Langkæret, som efter en strækning på ca. 50 m munder ud i Hillerødvej.



Bebyggelsesvolumenerne set fra sti i det rekreative område nord for lokalplanområdet

Området omkring Langkæret er et lukket område rent trafikalt og i området er, inklusiv de eksisterende boliger på Gladgårdsvej, knap 225 husstande, heraf ca. 50 beliggende på Gladgårdsvej. Endvidere ligger der på Langkæret en daginstitution med ca. 60 børn.

Samlet vurderes det, at der i dag er ca. 1000 biler i døgnet, der skal ind og ud fra Langkæret i krydset til Hillerødvej. Med etableringen af Julemosegård, samt gennemførelsen af sidste etape på Gladgårdsvej, kan den samlede trafikmængde (kumulative effekt) forventes at stige med ca. 50%.

Fra Langkæret køres ud på Hillerødvej, som er en vej med en smal cykelstribе og med fortovе på begge sider. Mod syd af Hillerødvej er der ca. 200 m ned til lyskryds ved Slangerupvej og mod nord er der ligeledes 200 m til Lyngе Bytorv. Fortsættelsen ad Hillerødvej er i retning af Hillerød.

På Hillerødvej er der etableret svingbane ind mod Langkæret for nordgående trafik på Slangerupvej, mens der ikke er etableret venstresvingsbane på Hillerødvej ind mod Langkæret.

Via Trafik Rådgivning A/S har for Allerød Kommune udarbejdet notat om trafikafviklingen på Hillerødvej. I den forbindelse er trafikafviklingen i krydset Langkæret og Hillerødvej i myldretidstrafikken morgen og aften blevet vurderet. /11/

Ud fra denne rapport fremgår det:

- at der kan være problemer med at foretage venstresving ind på Langkæret pga. kødannelser i krydset Hillerødvej og Slangerupvej ca. 240 m syd for Langkæret.
- at middelventetiden for trafik fra Langkæret til Hillerødvej i spidsperioden ved en udbygning på 150 boligenheder vil stige fra 6 til 7 sek. i morgenspidstimen og fra 7 til 8 sekunder i eftermiddagsspidstimen,
- at etablering af venstresvingsbaner på Hillerødvej vil kunne skabe en mere robust trafikafvikling, og at denne løsning tillige vil reducere risiko for bagendekollisioner.



Langkæret ud mod Hillerødvej



Langkæret ud mod Hillerødvej - set mod Slingerupvej



Langkæret ud mod Hillerødvej - set mod Lynge Bytorv

Cyklister og gående

Der er fortove langs alle relevante veje og adgang for gående på stierne, hvorfor den gående trafik ikke indgår yderligere. Der vurderes ikke at være farlige passager øst for Hillerødvej, hvorfor trafiksikkerheden for gående vurderes at være god.

Der er et relativ veludbygget stinet i Lynge og dermed også i området omkring Langkæret og Gladgårdsvænge. Afstanden mellem Gladgårdsvænge er via stier eller mindre lukkede sideveje til

Lyng Bytorv ca. 700 m og Lyng Skole ca. 1.500 m. Vedudbyggelsen af Gladgårdsvænge etableres der stiftforbindelse frem mod Julemosegård, så boligområdet kan kobles på det eksisterende system.

Alternativet til stisystemet og de mindre sideveje er at køre via Gladgårdsvænge eller Langkæret og ud på Hillerødvej. Her er en smal cykelstribе på den trafikerede vej. Der er udarbejdet skitseprojekt for trafiksanering af Hillerødvej, hvor der arbejdes med etablering af cykelstier langs vejen. Der er afsat midler til projektet i perioden 2016-2018.

Kollektiv trafik

Lyng betjenes af busruterne pendlerbus 310R mellem Farum og Frederikssund via Slangstrup, linje 337 mellem Lillerød og Hillerød Station samt linje 336 mellem Lyng og Lillerød.

Alle ruter har stoppested tæt omkring krydset mellem Lyng Stationsvej og Hillerødvej. Der er ca. 850 m fra bebyggelsen på Julemosegård til stoppestederne.

6.5 MILJØVURDERING

Bilisme

Trafikken fra etablering af de op til 150 boenheder på Julemosegård vurderes ikke at ville påvirke belastningen af det overordnede vejnet i området mærkbart. De overordnede veje defineres i denne sammenhæng som Hillerødvej og Slangstrupvej.

Den mærkbare påvirkning af trafikken fra Julemosegård vurderes som en konsekvens heraf, at indskrænke sig til nærområdet, som er Gladgårdsvænge og Langkæret inklusiv vejkrydset mellem Langkæret og Hillerødvej.

Trafikken på Gladgårdsvænge vil stige væsentligt med etableringen af flere boliger i Gladgårdsvænge samt Julemosegård, idet der vil ske mere end en fordobling af antallet af daglige bilture.

Bredden af Gladgårdsvænge er tilstrækkelig til, at to biler kan passere hinanden uden problemer, også hvis den ene er en renovationsvogn.

Der er som nævnt fortov langs Gladgårdsvænge, og det vurderes, at der vil være en meget begrænset cykeltrafik, idet indkøbsmuligheder, skole samt adgangen til de rekreative områder i Lyng Grusgrav nemmere vil kunne nås via Langkæret og stisystemet i området. Dette forudsætter dog, at der etableres en stiftforbindelse fra Julemosegård til eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge, hvilket er planlagt i forbindelse med udvidelsen af bebyggelsen Gladgårdsvænge.

Selv om trafikken stiger væsentligt på Gladgårdsvænge vurderes trafikken ikke at overstige bæreevnen, idet der fortsat vil være en relativ lav trafikintensitet på Gladgårdsvænge, at der er god bredde på vejen og gode oversigtsforhold samt at der er etableret fortov langs vejen.

- - - - - Forslag nye stiforløb
- — — — — Sti samt mindre befærdet vej til bytorv
- — — — — Stisystem og cykelsti mod Lynges Skole



Trafikken fra det lukkede område skal videre ad Hillerødvej gennem krydset for enden af Langkæret. Det er vurderet, ud fra rapporten fra Via Trafik, at den nuværende trafik fra Langkæret ved udbygningen af Julemosegård samt ved færdiggørelsen af sidste etape af Gladgårdsvænge vil stige med ca. 50-60%, hvorved det samlede (kumulative) antal biler til og fra Langkæret vurderes at blive ca. 2.000.

Af rapporten fra Via Trafik fremgår det, at der under myldretidstrafikken om morgenen kan opstå kødannelser fra krydset ved Slingerupvej og op forbi Langkæret. Trafiktællinger af myldretidstrafikken foretaget af Via Trafik viser, at trafikken ned mod krydset ved Slingerupvej i myldretidstrafikken vil stige med 10-15 biler, hvilket er godt 3% af den samlede trafik i forhold til dagens trafikmængde. En stigning i denne størrelsesorden vurderes ikke at ville ændre trafikafviklingen mærkbart.

ViaTrafik forventer dog, at den samlede trafik over en årrække vil blive forøget yderligere på Hillerødvej som følge af generelt stigende trafik i Lyngø. Hvorvidt dette vil skabe en uacceptabel trafikafvikling på Hillerødvej vil afhænge af, om den øgede trafik påvirker udviklingen i kørselsmønstret.

Der er gode oversigtsforhold i krydset, og det vurderes, at den øgede trafikmængde til og fra området ikke vil betyde uacceptable ventetider, når bilister skal ud på Hillerødvej.

Det vurderes endvidere, at den øgede trafikmængde fra Julemosegård og fra sidste etape af Gladgårdsvænge ikke vil bevirke, at der opstår uacceptable ventetider for trafikken. Det foreslås af ViaTrafik /11/ at der etableres venstresvingsbane på Hillerødvej til trafikken fra nord der drejer ind på Langkæret. Løsningen vil reducere risikoen for bagendekollisioner og give venstresvingende bedre tid til at afklare deres vigepligt.

På Julemosegård etableres en 5-5,5 m bred vej i form af en ringvej imellem bebyggelsen. Etableringen af den interne vej på Julemosegård, der er den inderste del af det lukkede vejsystem Gladgårdsvænge, vurderes af få en lav trafikbelastning, så etablering af stier langs



Mulig udformning af svingbaneanlæg, som også indbefatter Lyngø Stationsvej. Fra /11/.

vejen for gående og for cyklister er uforholdsmæssig. Vejen vil som følge heraf blive etableret som stillevej af hensyn til trafiksikkerheden.

Cyklister

Stisystemet i Lyngby er relativt veludbygget, men Allerød Kommune prioriterer udbygningen af stisystemet højt for dels at højne trafiksikkerheden, men også for at få flere til at fravælge bilen i det daglige.

Det vurderes væsentligt at fra start at få koblet det nye stisystem i Julemosegård sammen med det eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge. Det vurderes ligeledes at være vigtigt at sikre en kobling mellem det interne stisystem i Julemosegård, sammen med stisystemet i Lyngby Grusgrav. Disse forbindelse vil give cyklister fra Julemosegård en nemmere stiforbindelse til knudepunkterne i Lyngby end ved at skulle benytte Gladgårdsvænge og Hillerødvej.

En ny sti mellem Gladgårdsvænge og Julemosegård vil munde ud i den nordlige vejføring på Julemosegård. Der er i projektet for Gladgårdsvænge udlagt areal til en videreførelse af det eksisterende stisystem frem mod ske til Julemosegård. Det vurderes at trafikintensiteten på denne strækning af vejsystemet i Julemosegård vil være lav, og videreførelsen af stien fra Gladgårdsvænge ud på vejen ikke medføre nogen risiko for bløde trafikanter.

I mindre udstrækning vil en sti gennem den nye etape af Gladgårdsvænge forbedre mulighederne for adgang til det rekreative område i Lyngby Grusgrav, men det vil supplere de i forvejen gode adgangsmuligheder til dette område.

Det vurderes endvidere, at en opgradering af stien langs vestenden af Lyngby Grusgrav, yderligere vil forbedre forholdene for cyklister, især for cyklister, der skal til Lyngby Skole og til idrætsanlægget (forbindelse op mod cykelstien på Knud Rasmussens Vej).

Etableringen af stier langs Hillerødvej, som vedtaget af Allerød Kommune til igangsætning i 2016, vurderes at betyde, at en del af cykeltrafikken fra Julemosegård til den centrale del af Lyngby og Lyngby Bytorv vil blive flyttet fra stisystemet i Gladgårdsvænge og de mindre veje ved Langkæret til Hillerødvej.

Det vurderes dog ikke, at udbygningen af stier langs Hillerødvej vil kunne overflytte trafik fra bilisme til gående eller cyklende trafikanter, idet mulighederne for disse trafikanter er lige så gode ved benyttelse af stier og mindre lukkede veje i området. Dette skal ses i lyset af, at Lyngby Bytorv, skolen og idrætsanlæggene ligger i den østlige del af Lyngby by, hvorfor benyttelse af Hillerødvej vil øge afstanden for gående og cyklister til disse områder.

6.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Lokalplanområdet vil med sin nuværende anvendelse fortsat have en meget begrænset trafikafvikling, hvorfor krydsningsbehovet på Slangerupvej fortsat vil være begrænset. Forlængelsen af Gladgårdsvænge vil omfatte udvidelsen af Gladgårdsvænge, og den trafikale belastning på Gladgårdsvænge vil stige som følge af dette, svarende til en øget belastning fra 50 boliger. Dette vil medføre en mindre belastning af krydset ved Langkæret og Slangerupvej, end ved etableringen af både Gladgårdsvænge og Julemosegård. Den belastning vil dog kunne håndteres af ved hjælp af de fremsatte løsninger fra ViaTrafik.

6.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

Bilisme

Det vurderes Gladgårdsvænge at kunne bære det øgede trafikale tryk fra Julemosegård og udbygningen af Gladgårdsvænge. Ligeledes vurderes det, at trafiksikkerheden i krydset Langkæret og Hillerødvej samt de øgede ventetider for bilister ind og ud af Langkæret ikke bliver væsentligt forringede.

Det vurderes i forlængelse heraf, at etableringen af 100-150 boligenheder på Julemosegård ikke behøver at blive korrigeret ud fra de trafikale forhold.

Via Trafik har konkluderet, at etablering af venstresvingsbaner på Hillerødvej til kunne skabe en mere robust trafikafvikling, og at denne løsning tillige vil reducere risiko for bagendekollisioner.

Cyklister

Med en gennemførelse af den planlagte sti gennem den nye etape af Gladgårdsvænge vil der ske en sammenbinding af Julemosegård og Lynge By, uden at cyklister (og gående) skal via vejen ind til området.

En yderligere sti fra Julemosegård og langs vestenden af det rekreative område og videre nordover, vil yderligere tilskynde til anvendelse af cykler i forbindelse med trafik til skole og idræt.

Afværgeforanstaltninger

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Lokalplanen sikrer,

- at boligvejen etableres så der tages hensyn til trafiksikkerheden.
- at det nye stisystem i Julemosegård kobles sammen med det eksisterende stisystem i Gladgårdsvænge.

Det anbefales, at der iværksættes en overvågning af udviklingen i trafikbelastningen på Hillerødvej, således at uforudsete negative miljøpåvirkninger kan identificeres og afhjælpes på et tidligt tidspunkt. Overvågningen sker ved bl.a. trafiktællinger, hastighedsmålinger og uhedsregistreringer på Hillerødvej.

7. VAND OG JORDBUNDSFORHOLD

7.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Allerød Spildevandsplan 2013-2016
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 6.5-6.6 - Tekniske anlæg
- Miljøbeslyttelsesloven

7.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen:

- at værne om natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag. /10/
- at grundvandet skal beskyttes således, at drikkevandsforsyning også fremover kan baseres på simpel rensning af grundvandet. /10/

Det er byrådets mål:

- at al regn- og spildevand i kommunen skal håndteres, så der ikke sker en u hensigtsmæssig påvirkning af hverken recipienter eller grundvandsressource. /13/
- at regnvand skal, hvor det er muligt, indgå som et rekreativt element i byens rum samt øge naturindholdet i byområderne. /1/

7.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af grundvand og jordbundsforhold er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /1/
- Allerød Spildevandsplan 2013-2016. December 2013. Allerød kommune /13/
- Allerød kommunes grundvandstrategi. September 2013. Allerød kommune /14/

7.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Julemosegård er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og er samtidig beliggende i nitratfølsomt område (NFI-område). Disse områder er kendetegnet ved at være sårbare over for grundvandsforurening, og der skal lægges særlig vægt på materialeanvendelsen til byggeriet og til afledningen af overfladevand.

Geologi og potentiel jordforurening

Terrænkoten for Julemosegård ligger i kote 51 og i den tilgrænsende Lynges Grusgrav er der generelt udgravet til en bundkote ca. + 32 m udenfor søerne. Vandspejlet i grusgravssøerne er beliggende omkring kote +32 m, og søerne er op til 22 m dybe.

På store dele af Julemosegård, mod nord og øst, har der været indvundet råstoffer ned til kote ca. 32, hvorefter terrænet er blevet genetableret med ren jord med en mægtighed på ca. 18 m.

På de sydlige dele af arealet (matr. nr. 15i) viser de geotekniske undersøgelser, at der i dele af matriklen ikke har været indvundet råstoffer, i overensstemmelse med tidligere gravetilladelser. Der er konstateret lag af fyldjord på op til 1,8 m, men der er ikke konstateret mursten, brokker

eller andre bygningsrester, hvorfor det vurderes, at der er tale om opblanding af jord i forbindelse med jordarbejder.

Den indledende geotekniske undersøgelse har vist, at jorden i den nordlige og østlige del af arealet overvejende består af tilført moræneler, og der på de sydlige dele af arealet er afvekslende lag af sandet og siltet moræneler og sandlag. Der er i ingen af borerne truffet tegn på frit vandspejl.

Region Hovedstaden har i september 2012 foretaget en undersøgelse af tilført jord til Lyngre Grusgrav /7/. Undersøgelsen indbefatter ikke arealerne på Julemosegård, men idet jordtilførslerne til Julemosegård har været foretaget i samme periode og som en integreret del af jordtippen i undersøgelsens delområde A (se næste side), vurderes det, at undersøgelsen vil være repræsentativ også for de dele af Julemosegård, hvor der er tilført jord.

Det generelle billede er, at der, i de undersøgte delområder, hovedsagelig er deponeret (ren) klasse 1-jord (88,4 % af prøverne), som forventet ifølge oplysningerne fra Farum Sten & Grus A/S. Endvidere er gennemsnitskoncentrationen for de enkelte stoffer i jordprøverne væsentligt lavere end grænsen for klasse 1-jord. Der er i et mindre antal prøver (11,6 % af prøverne) fundet forurening med tunge kulbrinter, PAH'er (tjærestoffer) og tungmetaller, som medfører klassificering i klasse 2-, 3- og 4-jord. To jordprøver (svarende til 0,5 % af det samlede antal jordprøver) er klassificeret som klasse 4-jord, grundet indhold af tunge kulbrinter.

På alle 5 delområder er der fundet nogle få, mindre overskridelser af Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterier, men alle jordprøverne overholder Miljøstyrelsens afskæringskriterier.



Luftfoto over Julemosegård og råstofudvinding på området



Oversigt over de undersøgte delområder

Afskæringskriterier er kriterier for, hvornår der bør ske en afskæring i forhold til kontakt med jorden /7/.

Dele af overfladejorden på de 5 delområder kan derfor betragtes som lettere forurenet svarende til, hvad der kan forventes i jordoverfladen i ældre bymæssige områder. Lettere forurenet jord vurderes ikke at udgøre en sundhedsmæssig risiko ved anvendelse til rekreative formål.

Ifølge rapporten er det område A, grænsende op til Julemosegård, som har relativ færrest overskridelser af grænseværdierne for ren jord (95,7 % er konstateret rene) og ligeledes det område, hvor der er konstateret de relativt mindste overskridelser.

Julemosegård har tidligere huset maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer, hvorfor der er risiko for, at der nogle steder er sket en forurening af jordoverfladen. Dette vil blive konstateret i forbindelse med nedrivningen af de gamle bygninger og fjernelse af belægninger m.m.

Vand

Der er centralt på Julemosegård et mindre, stærkt tilgroet vandhul, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullet modtager afvandingsvand fra bygninger og befæstede arealer på Julemosegård. Der er ikke kendskab til mængderne som tilledes, men de vurderes at være begrænsede.

Det tilledte vand er regnvand, og vandhullet bærer ikke præg af at være tilført forurenende stoffer. Dette er vurderet ud fra, at der kunne konstateres bundlevende dyr.



Julemosegård anvendes i dag som hestepension. I billedet søen med randbeplantning.

7.5 MILJØVURDERING

Eventuel jordforurening

Selv om undersøgelsen fra Region Hovedstaden af tilført jord til Lynges Grusgrav /7/, ikke indbefatter jord tilført Julemosegård, så vurderes undersøgelsen også at repræsentere Julemosegård. Det vurderes i forlængelse heraf, at jorden på Julemosegård kan karakteriseres som generel ren jord, som ikke vil true grundvandet i området. Derudover vurderes det, at der kun vil være en ringe sandsynlighed for, at den tilførte jord vil udgøre en risiko for kommende beboere på Julemosegård.

Støjvold

Støjvolden skal etableres for at støjniveauet ved enhver bolig kan overholde gældende grænseværdi og leve op til kommunens målsætning om, at ingen borgere i kommunen udsættes for et uacceptabelt støjniveau.

Luftfoto og undersøgelser i form af vurdering af boringer har vist, at der har været tilført jord til de arealer, der ligger på matr. nr. 15k og 15a. På matr. nr. 15i har der været meddelt råstof-indvindingstilladelse, der har omfattet den nordlige del af matriklen.

Tilførsel af jord til en tidligere råstofgrav kræver dispensation efter jordforureningslovens §52. En sådan tilladelse har været meddelt i forbindelse med de tidligere opfyldninger på Julemosegård,



Luftfoto fra 1997 der viserråstofudvindingen i lokalplanområdet.

men denne tilladelse er udløbet. Det vil kræve en tilladelse fra jordforureningsloven §52 at tilføre udefrakommende jord til etablering af støjvold mod Slingerupvej på matrikel 15a. Området udlagt til støjvold på matrikel 15i, hvor der ikke har været foretaget råstofudvinding, er ikke omfattet af forbuddet i jordforureningsloven. Jordforureningslovens §52 om forbud mod deponering gælder alene arealer, hvor der konkret har fundet råstofudvinding sted.

Det vil være nødvendigt, at tilføre i størrelsesordenen 2-4.000 m³ jord udefra i forbindelse med etablering af støjvolden.

Det vurderes at etableringen af støjvolden ikke vil få konsekvenser for jord- samt grundvandsmiljøet på om omkring jordvolden.

Afledning af tagvand

I bilag 1 til statslig udmelding om grundvandsforhold ved etablering af boligbyggeri /10/ fremgår, at boligbyggeri kendetegnes ved "at have ingen eller kun ubetydelige oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter". Det fremgår dog videre, at der kan være behov for at etablere tekniske tiltag for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Det vurderes ud fra ovenstående, at påvirkningen fra bebyggelsen, med de krav til materialeanvendelse, der fremgår af lokalplanen, ikke vil række ud over lokalplanområdet og de nære omgivelser, hvor det rekreative område Lynges grusgrav indgår.

Regnvand på tagflader og på de enkelte parceller vurderes at kunne nedsives på egen grund. For at sikre, at grundvandet samt de nedenfor liggende søer i det rekreative område Lynges Grusgrav ikke forurenes, vil der blive forbud mod anvendelse af tagrender af zink, bly eller kobber. Den samlede regnvandsbelastning af arealerne på Julemosegård vil ikke blive ændret i forbindelse med gennemførelse af projektet. Etablering af regnvandsfaskinerne skal ske på inder-siden af bebyggelserne ud mod den tidligere råstofgrav, så der ikke opstår fare for erosioner ud mod skrænterne ned til den tidligere råstofgrav.

Der er endnu ikke fastlagt, hvor store befæstede arealer der, ud over tagfladen, skal nedsives fra. En vejledende beregning ud fra 200 m² befæstet areal viser, at en 1 m dyb og 1 m bred faskine skal have en længde pr. boligenhed på ca. 9,4 m. Tilført jord er erfaringsmæssigt overvejende lerede jordtyper, men der vil også forekomme lettere jordtyper. På de sydlige arealer, hvor der ikke har været tilført jord, vurderes nedsivningsforholdene at være bedre, hvorved størrelsen på faskinen kan reduceres.

Endelige vurderinger af nedsivningsforhold og mulighed for vand ved hussokler vil blive foretaget for hver boligstreng i forbindelse med byggeansøgning.

Samlet vurderes det, at der ikke vil blive problemer med nedsivning af regnvand fra tagflader og flisebelægninger på de enkelte ejendomme.

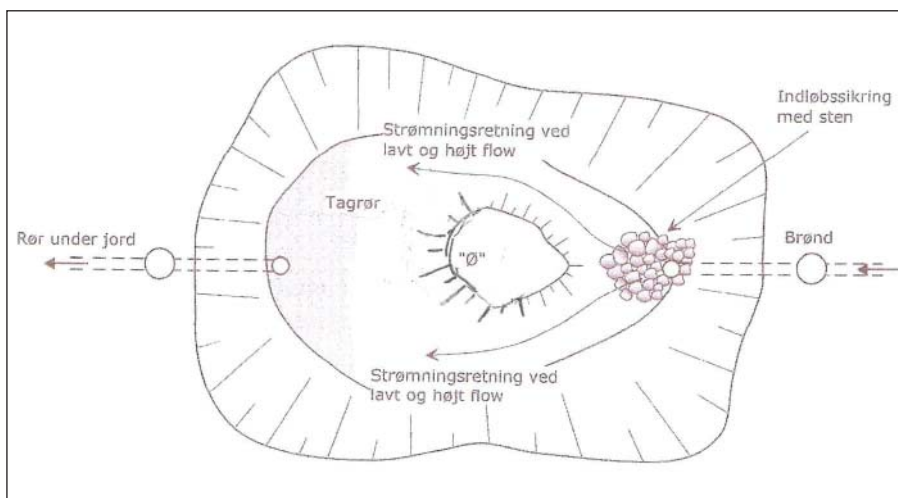
Regnvand fra øvrige fællesarealer inklusiv stier, samt fra haver inklusiv terrasser mm. vil blive nedsivet naturligt på arealerne. Det vurderes herved, at der ikke vil forekomme problemer med den naturlige nedsivning af overfladevand.

Afledning af vejvand

Der etableres en op til 5,5 m bred vej i området, og med en længde på knap 900 m svarer det til et afvandringsareal på ca. 5.000 m². Vandet fra vejen opsamles i ledningsført regnvandssystem og skal udledes til Kedelsø Å, beliggende syd for Slingerupvej. Derudover ledes vand fra parkeringsarealer ligeledes til regnvandssystemet.

Vejvandet vil være lettere forurenet med olie, benzin, PAH'er og tungmetaller, især cadmium, fra bilers dryp på vejen og dækslid. Der skal derfor forgå en rensning af vandet, inden tilledning til kommunens regnvandssystem ved Gladgårdsvænge med forbindelse til Kedelsø Å. Det skal sikres at vej- og parkeringsarealer indrettes med en tæt belægning og ledes til bassin, så nedsivning undgås. Endvidere skal det sikres, at afledningen af vejvand ikke bidrager til, at den hydrauliske belastning af regnvandssystemet overbelastes.

Vejvandet vil blive rensat i et lavteknologisk renseanlæg etableret som en mindre sø (lagune). Partiklerne vil, ved den rette dimension af bassinet, blive bundfældet, og næringsstoffer og or-



Eksempel på opbygning af lagune

ganiske forbindelser, vil blive delvist omsat i perioder hvor der ikke er en gennemstrømning af vand.

Anlægget skal udformes, så der, i forbindelse med kraftige regnskyl, kan opstuvendes regnvand, som efterfølgende kan afledes i henhold til udledningstilladelsen. Det nødvendige opstuvningsvolumen skal sikre, at kraftige regnskyl ikke bevirker, at områder udenfor lokalplanområdet påvirkes. Der skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3 ansøges om, at det eksisterende mindre vandhul kan indrettes som laguneanlæg.

Erfaringer viser, at bassinets volumen skal være 200-300 m³ pr. ha befæstet areal /9/. Derudover så vides at jo mindre bassinvolumen er, jo større faktor for størrelse af bassin. Det vurderes derfor, at vandet fra 0,5 ha vej skal ledes til et 150 m³ stort bassin, idet der tages højde for en mindre overfladetilstrømning til bassinet fra omkringliggende skrænter.

Der må ikke tilledes mere end 1 l/sek. til regnvandssystemet. Derudover skal der etableres et opstuvningsvolumen på grunden, så vand under ekstremregn kan tilbageholdes. Der må kun en gang hvert 10. år ske overløb fra systemet.

Dette indebærer, at der skal kunne tilbageholdes regnvand fra et regnskyl, hvor der falder 230 l regn pr. ha/ pr. sekund i 10 minutter, hvilket med et areal på 5.000 m² svarer til knap 69 m³. Hertil vil komme vand fra brinker og arealer tæt ved søen, så det samlede opstuvningsvolumen vurderes at skulle være 80 m³, hertil skal tillægges et volumen svarende til parkeringsarealerne i området.

Det nødvendige volumen vil blive skabt gennem forskel mellem lagunens vandspejl og det omkringliggende terræn. Det skal sikres at brinkerne indrettes med lavt fald af sikkerhedsmæssige grunde svarende til skråningshældninger som ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.

I forlængelse af denne vurdering vil en udvidelse af eksisterende vandhul - eller etablering af en ny sø, skulle etableres med en bundmembran, enten i form af en bassindug eller i form af tilført ler med lav permeabilitet, som komprimeres under udlægningen. Ved en sådan udformning vurderes det, at der ikke vil være fare for forurening af grundvandet eller af søerne i den tidligere Lyng Grusgrav.

Generelt er området omkring Julemosegård fladt, hvorved det vurderes at være muligt at etablere et laguneanlæg med opstuvningsvolumen på store dele af området. Etablering af anlægget er nemmere jo lavere anlægget placeres i forhold til afvandingsfladerne.

7.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

I 0-alternativet fastholdes den nuværende anvendelse med opstaldning af heste samt enkelte boliger i hovedbygningerne, og der sker ingen udlæg af boliger i området. Der vil fortsat være udledning af spildevand på grunden der vil medføre en forurening, da området ikke indgår som en del af det kloakerede omland.

7.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

Der er ikke foretaget undersøgelser af, om den tilførte jord til Julemosegård er ren. Således viste Region Hovedstadens undersøgelser på arealerne op til Julemosegård, at enkelte partier kan være forurenede.

Der bør foretages undersøgelser af jorden i forbindelse med afgravning til etablering af boligerne for at sikre sig, at der ikke er tilført forurenede jord ud over, hvad som er fundet i undersøgelsen fra Region Hovedstaden. Undersøgelserne skal tilrettelægges så det sikres, at jorden overholder de såkaldte afskæringskriterier, så det ikke er forbundet med en risiko at bo på Julemosegård.

Program for og omfanget af undersøgelserne, og eventuelle afværgeforanstaltninger, dersom der mod forventning konstateres en væsentlig forurening, aftales mellem bygherre og Allerød Kommune i takt med byggeriet af Julemosegård.

Ligeledes bør der udtages prøver af jorden, hvor der tidligere har været drevet maskinstation på Julemosegård mellem bygherre og Allerød Kommune. Viser undersøgelserne, at der er sket en forurening, kan det være nødvendigt at afgrave jorden og køre den til godkendt jordmodtager.

Ud fra, at området i stor udstrækning skal bygges på areal med tilført jord, vil det, udover funderingsmæssige forhold, være nødvendigt at vurdere nedsivningsforhold konkret for de enkelte bygningsafsnit forud for etablering af nedsivningsanlæggene. Ved udgravning til fundamentene til de enkelte boligafsnit, vil de konkrete nedsivningsforhold blive belyst.

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Lokalplanen sikrer,

- at der ikke anvendes tagrender og overflader af zink, bly eller kobber.
- at etablering regnvandsfaskinerne sker på indersiden af bebyggelserne, væk fra den tidligere råstofgrav, så der ikke opstår fare for erosioner ud mod skrænterne ned til den tidligere råstofgrav.
- at vej- og parkeringsarealer indrettes med en tæt belægning og ledes til bassin.
- at brinkerne indrettes med lavt fald af sikkerhedsmæssige grunde svarende til skråningshældninger som ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.
- at regnvandsbassin etableres med en bundmembran.

8. REFERENCER

1. Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune,
2. Planstrategi 2011. December 2011. Allerød Kommune,
3. Danmarks Arealinformation. Miljøportalen. <http://arealinformation.miljoeportal.dk>,
4. Kortlægning af naturområder i Allerød Kommune. Marts 2009. Allerød Kommune,
5. Handlingsplan for Trafik og miljø. December 2009. Allerød Kommune i samarbejde med Rambøll,
6. Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Rambøll for Allerød Kommune,
7. Lynges Grusgrav, Undersøgelse af deponeret jord, Region Hovedstaden sep. 2012,
8. Indledende geoteknisk undersøgelse på Slangerupvej 48, Lynges, DMR sep. 2014,
9. Faktblad om dimensionering af våde regnvandsbassiner, Ålborg Universitet 2012,
10. Bilag 1 til: Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande,
11. Allerød Kommune, Cykelstier på Hillerødvej i Lynges, notat af 22. september 2014,
12. Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013. 2011. Miljøministeriet,
13. Allerød Spildevandsplan 2013-2016. Juni 2013. Allerød kommune,
14. Allerød kommunes grundvandstrategi. September 2013. Allerød kommune.

Screening og scoping

Forslag til lokalplan 3-390 for rækkehuse ved Julemosegård

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer

Beskrivelse af projektet

Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 150 rækkehuse på Julemosegårds arealer. Arbejdet er igangsat på baggrund af en henvendelse fra Casa Futura der ønsker at udvikle området. Lokalplanområdet udgør ca. 5,3 ha og omfatter matr. nr. 15k, 15i samt dele af 15a, alle Uggeløse By, Uggeløse.

Julemosegård anvendes i dag som bolig, hvorfra der drives hestepension. Lokalplanen giver mulighed for at nedrive gården og indrette området til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplan 3-390 har til formål at sikre, at området overføres fra landzone til byzone og udlægges til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i 2-3 etager, dog overvejende i 2 etager. Støjen fra Slangerupvej skal håndteres ved enten en støjvold eller støjskærm langs vejen, for at beskytte boligerne.

Vejadgang til de fremtidige boliger ved Julemosegård sker via Gladgårdsvænge. Det interne stisystem i Gladgårdsvænge skal indtænkes i planlægningen af Julemosegård, så de bløde trafikanter tilgodeses og området kommer til at fremstå familievenligt. Det er vigtigt at der ses nærmere på muligheden for at lede en øgede mængde trafik ud på Hillerødvej. Der vil, i nærmeste fremtid, blive igangsat et trafiksaneringsprojekt af Hillerødvej, hvor bl.a. cykelstier langs vejen behandles.

Forløb

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer er der foretaget en indledende screening og høring hos interne og eksterne myndigheder. Efter høringsperioden blev det forhold bekendt, at store dele af arealet tidligere var været anvendt som råstofsgrav. Dette forhold, samt indsigelser til den oprindelige screening, gav anledning til at revidere afgørelsen om ikke at foretage miljøvurdering. Ud fra en samlede betragtning af de vurderede forhold i screeningen, vurderes det at der bør foretages en miljøvurdering af planen.

0-alternativ

0-alternativet er den situation, hvor lokalplanen ikke realiseres, således at eksisterende anvendelse videreføres. Da området ikke er omfattet af gældende lokalplan, vil der ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat henligger med Julemosegård som hestepension langs Slangerupvej.

Konklusion

Planen vurderes at være omfattet af lovens § 3 stk. 1, pkt. 3, idet den fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2, og ud fra en betragtning om en samlede effekt af flere mindre påvirkninger, har kommunen i sinde at træffe afgørelse om at planen skal miljøvurderes. Dette notat indeholder en scoping af planforslaget.

Scoping har vist, at miljøvurderingen skal indeholde nærmere vurdering af emnerne:

- Landskab og bymiljø (med særlig fokus på byprofil/bykant, kig ind og ud af området samt visuel påvirkning af landskabet)
- Trafik og transport
- Vand- og jordforhold



Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4?		X	
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		X	Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende ca. 1 km syd for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, pkt. 1 og 2 (se følgende sider).

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning/ Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter</p> <p>Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>		X		<p>Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lyngø, umiddelbart grænsende op til de rekreative arealer af Lyngø Grusgrav. Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 150 nye boliger i form af række-, kæde- eller dobbelthuse, samt nedrive Julemosegård. Der gives mulighed for at etablere en støjvold mod Slangørupvej.</p> <p>Området ligger i umiddelbar forlængelse af Lyngø grusgrav, og der tages derfor ekstra hensyn til stiføringen i området, så det er muligt at bevæge sig gennem lokalplanområdet og ud i grusgraven.</p>
<p>Indflydelse på andre planer</p> <p>Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>	X			<p>Området er beliggende i landzone og er omfattet af rammeområde LU.B.11 i Kommuneplan 2013. I henhold til rammebestemmelserne må området kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 30 for området under ét. Området kan overføres til byzone. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.</p> <p>For et mindre del af lokalplanområdet gælder den eksisterende lokalplan 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngø. Den eksisterende lokalplan, som udlægger arealet til offentlige rekreative formål, ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan for det område, der er omfattet af denne.</p> <p>Lokalplanområdet er udlagt til byområde jævnfør fingerplanen. Området grænser op til transportkorridoren.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed</p> <p>De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>		X		<p>Boligområdet sikrer et varierede boligudbud i kommunen, som i dag har overvejende villabebyggelse.</p> <p>Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen</p> <p>Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>		X		<p>Jorden er ikke klassificeret ift. nogen forureningsgrad. Området bliver i dag anvendt som hestepension, hvilket ikke giver anledning til nogen forureningsklassificering.</p> <p>Bygningerne har i 20'erne været brugt som maskinforsøgsstation og i 50'erne som opmagasinering af veteranbiler og brandsprøjter, der er dog ikke noteret nogen forurening på arealerne ud fra disse tidligere anvendelser. I 90'erne har der været indvundet råstoffer på store dele af lokalplansområdet, som efterfølgende er blevet opfyldt med ren jord, af denne årsag kan det være nødvendigt at benytte pølefundering.</p> <p>På området er der udpeget et bluespot der indikerer at der i terrænet er et område uden naturligt afløb, dette kan give anledning til oversvømmelse i den fremtidige bebyggelse. Jorden i området er meget sandholdig og lerfattig, hvorfor man kan antage at der er god nedsivning, hvilket vil mindske risikoen for oversvømmelser.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning</p> <p>F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>		X		<p>Området er ikke omfattet af den gældende kommunale spildevandsplan, der udarbejdes et tillæg sideløbende med lokalplanen. Tillægget beskriver kravene til håndtering af regn- og spildevand. Tillægget miljøvurderes for sig.</p>

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		<p>Det nye boligområde vil være med til at forstærke synligheden af Lyng Bytorv kilen, i det kilen afgrænses af en ny bykant mod syd.</p> <p>Lyng grusgrav, der grænser helt op til lokalplanområdet, får en tættere sammenhæng med byen, og der kan skabes flere indgange til området. Bykanten bliver mere defineret ud mod grusgraven, da byggeriet kan lægge sig helt ud til skrænten ud mod grusgraven. Lokalplanen bør fastsætte bestemmelser for udformning af bykant, således at der sikres en klar grænse mellem by og land.</p> <p>Det skal sikres at de omkringliggende landskabelige værdier kan opleves fra lokalplanområdet.</p>
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning		X		<p>Området er udpeget som havende en specifik geologisk bevaringsværdi samt værende værdifuldt landskab. Begge udpegninger er relateret til Øvre Mølleådal, og begge udpegninger omfatter en mindre del af lokalplanområdet. Da området ligger yderligt i udpegningen, samt på modsatte side af Slangerupvej ift. Øvre Mølleådal, vil det ikke give nogen påvirkning af den samlede landskabelige og geologiske oplevelse.</p> <p>Plateauet, som den ny bebyggelse placerer sig på, ligger terrænmæssigt højt i forhold til Lyng Grusgrav, hvilket medfører, at der er tydeligt indblik fra det rekreative område.</p>
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse		X		<p>Indenfor lokalplanområdet ligger Julemosegård, der er en landejendom af ældre dato. Gården har haft flere anvendelser gennem tiden, udover landbrug har den været benyttet som maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer. Gården fremstår i pæn stand og benyttes i dag til beboelse og hestepension. En ombygning af gården, for at kunne møde de nuværende energikrav, ville medføre store omkostninger.</p> <p>Der har ved tidligere udgravninger, i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen. Området bør undersøges nærmere af museum Nordsjælland inden anlæggelse af byggeri.</p>
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X			<p>Der dannes et indre grønt opholdsmiljø til beboerne i området. Her er det tænkt at der kan etableres legearealer og lign. Dette område placeres midt i bebyggelsen for at give en større rekreativ værdi til beboerne, der vender ind mod arealet.</p> <p>Der tages højde for at folk udenfor området kan benytte stisystemerne til at krydse igennem området og ud i det rekreative område ved Lyng Grusgrav.</p> <p>Det grønne område nord for lokalplanområdet er med til at danne Lyng bytorv kilen. Ved at etablere bebyggelse på lokalplanområdet gøres kilen mere tydelig og bymæssig.</p>

Trafik og transport			
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		X	<p>Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Lynges. Tilgængeligheden er middel for både bilister, cyklister og gående, pga. den yderlige beliggenhed i byen.</p> <p>Adgangen til området er via Gladgårdsvænge, hvilket på nuværende tidspunkt er en rolig beboelsesvej. Det må formodes at der kommer væsentlig mere trafik på vejen, da både lokalplanområdet og 30-40 nye boliger i Gladgårdsvænge skal vejbetjenes via Gladgårdsvænge.</p> <p>Vejbetjeningen fra lokalplanområdet planlægges via Gladgårdsvænge til Langkæret og videre ud på Hillerødvej. Der er igangsat et trafiksaneringsprojekt på Hillerødvej, der undersøger mulighederne for håndteringen af trafik i krydset Langkæret-Hillerødvej.</p> <p>Området er nemt for bilister at komme til, da det ligger tæt på Hillerød motorvejen og Slangerupvej.</p> <p>Der er et internt net af stier i Gladgårdsvænge der håndterer gående og cyklister, hvilke lokalplanområdet kan koble sig på, da stinettet udbygges sammen med de nye boliger i Gladgårdsvænge.</p> <p>Området ligger tæt på det sti- og vejnet der er udpeget som anbefalede skoleveje i Lynges til Lynges skole.</p> <p>Lokalplanområdet betjenes af bus 337 (Allerød st. - Hillerød st.) med ca. 450m til stoppested på Slangerupvej, samt bus 336 (Lynges, Hillerødvej - Blovstrød allé) med ca. 850 m til nærmeste stoppested på Hillerødvej.</p> <p>Lokalplanområdet ligger tæt på Lynges bytorv, ca. 1,2 km, der fungerer som bycentrum i Lynges.</p> <p>Udearealer skal indrettes under hensyntagen til svage grupper.</p>
Trafikafvikling / -kapacitet		X	<p>Boligområdet vejbetjenes af Gladgårdsvænge via Langkæret.</p> <p>Det forventes at boligområdet vil generere ca. 300 bilture i døgnet. Da Gladgårdsvænge allerede vejbetjener et boligområde på ca. 45 boliger, og der planlægges anlagt 30-40 boliger mere, er det vigtigt at sikre, at der er den fornødne kapacitet på både Gladgårdsvænge samt i krydset Langkæret/Hillerødvej.</p>
Trafiksikkerhed		X	<p>Fortov og cykelsti på Hillerødvej optimeres i gennem trafiksaneringsprojektet for Hillerødvej. Langs Gladgårdsvænge er der udlagt fortov, derudover tilgodeses de bløde trafikanter gennem det interne stisystem hvor de kan færdes sikkert.</p> <p>Området udlægges som boligområde, og sikkerheden i området skal tilgodeses beboere i området, så det er familievenligt.</p>
Naturbeskyttelse			
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	<p>Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter listet på EU-habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, beliggende ca. 1 km syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette naturbeskyttede område.</p>
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		X	<p>I lokalplanområdet ligger en sø, der er centralt placeret i området. Denne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Påvirkninger der medfører ændringer i søens tilstand kræver en dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven. Allerød kommune er myndighed på området.</p> <p>Søen modtager spildevand fra den eksisterende Julemosegård, ifm den nye lokalplan ophører dette samt søen vil kunne oprensnes.</p>
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov		X	-

Vand- og jordforhold			
<p>Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>		X	<p>Der udledes i dag spildevand fra Julemosegård til den interne sø i området, dette vil ophøre ifm. opførelsen af det nye boligområde.</p> <p>Lokalplanområdet er beliggende i et NFI område, hvilket betyder at den naturlige beskyttelse mod udvaskning af nitrat er ringe. Derudover er området beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.</p> <p>Grundvandet i området er ikke beskyttet i særlig høj grad mod forurening, da der har været indvundet råstoffer på store dele af området. Opfyldsgrunden kan ikke forventes at have samme rensende effekt som de før naturligt eksisterende jordlag. Der skal laves tiltag i håndteringen af bl.a. vejvand i området.</p> <p>I det rekreative område, der ligger umiddelbart op til lokalplanområdet, ligger der tre fritlagte grundvandssøer. Håndteringen af overfladevand i området skal tage højde for risikoen for at udlede uhensigtsmæssig stoffer til søerne.</p> <p>Der må ikke etableres nye flader, der indeholder kobber eller bly, hvorfra overfladevandet ønskes ledt direkte til nedsivning uden rensning. Hvis der ved nybyggeri eller ved renovering af bestående bygninger vælges at etablere nye flader med zink, en legering med zink eller coated zink, skal det afledte vand ledes til kloak (med mindre lokalplanen foreskriver at tagvand skal nedsives) eller renses forud for nedsivning. En løsning med rensning forud for nedsivning må først etableres efter tilladelse fra kommunen</p>
<p>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)</p>		X	<p>Lokalplanområdet ligger udenfor det kloakeret område, og der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen der omfatter området, sideløbende med lokalplansprocessen. Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til den til enhver tids gældende spildevandsplan. I det store dele af området befæstes, skal byggherre være opmærksom på spildevandsplanens krav til forsinkelse af overfladevand inden afledning til kloak.</p> <p>Vejvand skal ledes til recipient via bassin, og tagvand skal nedsives.</p> <p>Der skal tages højde for en evt. erosion af skrænten mod grusgraven, ifm. nedsivning ved de huse tættest på.</p>
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>		X	<p>Jorden i området er ikke klassificeret, men på baggrund af tidligere arealanvendelse er det vigtigt være opmærksom på en evt. jordforurening.</p> <p>Store dele af området har været anvendt til indvinding af råstoffer og områderne er efterfølgende blevet fyldt op med ren jord.</p> <p>Området har tidligere været benyttet som råstofområde, tilførelse af jord til et sådant område er underlagt et forbud. Ved etablering af støjvold mod Slingerupvej skal der gives dispensation af Region Hovedstaden fra jordforureningsloven til at tilføre jord til området.</p> <p>Ved fund af jordforurening skal dette anmeldes til kommunen og ved bortskaffelse af jord fra lokalplanområdet, skal jordflytningen anmeldes til kommunen.</p> <p>Der vurderes derudover, at den i området §3 beskyttet sø, skal oprensnes efter der er blevet ledt spildevand til søen. Det opgravede jord og slam, skal prøvetages og håndteres derefter.</p>

Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj		X		Den sydlige del, ud mod Slangerupvej, er i dag belastet med vejstøj. Området er planlagt til boliger, der karakteriseres som støjfølsom anvendelse, der ikke må belastes med vejtrafikstøj. Lokalplanen stiller krav om at der placeres støjafskærmning ud mod Slangerupvej, langs hele den sydlige strækning.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at udendørs belysning på bygninger og adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at de ikke medfører blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer. Bygningerne må opføres i op til 3 etager, 9,5 m. Bygningerne placeres dog indbyrdes med så stor afstand, at det vurderes, at der ikke vil være skyggegener foranlediget af bebyggelsen. Der er heller ikke omgivelser, der kan blive generet af skyggekast fra bebyggelsen.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			-
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv,		X		Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt, set i betragtning af at området ligger direkte ud til Slangerupvej, hvor der dagligt kører ca 13.500 biler. Ca halvdelen af kommunens CO2 påvirkning udledes af de private husholdninger, det skal derfor bestræbes at miljøpåvirkningen fra boligerne minimeres. Lokalplanen stiller krav om, at nyt byggeri skal opføres som lavenergibyggeri, hvilket vil minimere varme/energi-forbruget i den enkelte boliger.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			-
Ressourceanvendelse 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			Området er beliggende i landzone og bliver med lokalplanen overført til byzone. Området indgår i en bymæssig karakter og er i kommuneplanen udpeget som fremtidig byzone.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Området vil bidrage med en anden boform end størstedelen af det kommunen kan tilbyde i dag, der enten består af parcelhuse eller mindre rækkehuse.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Området grænser direkte op til Lynge grusgrav, der er udlagt som rekreativt område, hvor der er mulighed for forskellige typer af aktiviteter. Området er planlagt som beboelsesområde med rækkehuse. Tætheden i området giver en god tryghed og en nedsat risiko for indbrud. Derudover fordrer de tætte forhold en mere social omgang med de andre beboere i området, og det tætliggende boligområde Gladgårdsvænge der omfatter almene boliger samt flygtningeboliger. I området er der planlagt et fælles grønt område, der vil fungere som legeplads og opholdsareal. Dette område vil være med til at skabe et synligt liv i området, samtidig vil det, i kraft af områdets placering tæt på grusgraven, fungere som et muligt stop for folk, der passerer igennem området.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde		X		Lokalplanområdet hører til Lynge-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1,7 km til Lynge skole. Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lynge Bytorv ca. 800 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter. Ca 400 m fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner. Allerød station ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet.

Bilag: 9.1. Lokalplanforslag 3-390

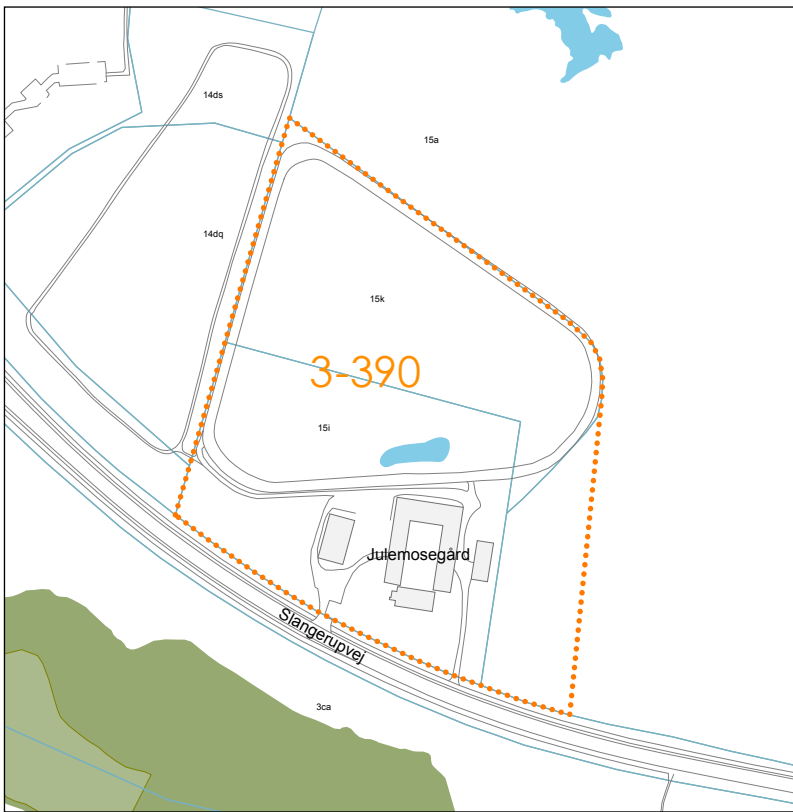
Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 25417/15

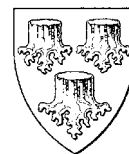
FORSLAG



BOLIGOMRÅDE VED JULEMOSEGÅRD, LYNGBY

Lokalplan 3-390

2015



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	6
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4 UDSTYKNING	8
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	9
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	10
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	16
§ 11 GRUNDEJERFORENING	16
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSESPÅTEGNING	19
REDEGØRELSE	20
Baggrund for og formål med lokalplanen	20
Lokalplanområdets beliggenhed	21
Eksisterende forhold	22
Lokalplanens indhold	24
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	28
Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)	28
Allerød Kommuneplan	28
Eksisterende lokalplan	29
Allerød Spildevandsplan 2013-2016	29
Naturbeskyttelse	30
Jordforureningsloven	30
Grundvand	33
Vejbyggelinie	33
Museumsloven	33
Servitutter	34
Miljøbeskyttelse (støj)	35
MILJØVURDERING	36
BILAG	37
Kortbilag 1: Matrikelkort	37
Kortbilag 2: Eksisterende forhold	38
Kortbilag 3: Teknisk kort	39
Kortbilag 4: Illustrationskort	40

*Denne lokalplan
er udarbejdet af
Forvaltningen i Allerød
Kommune i samarbejde
med Casa Futura.*

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.

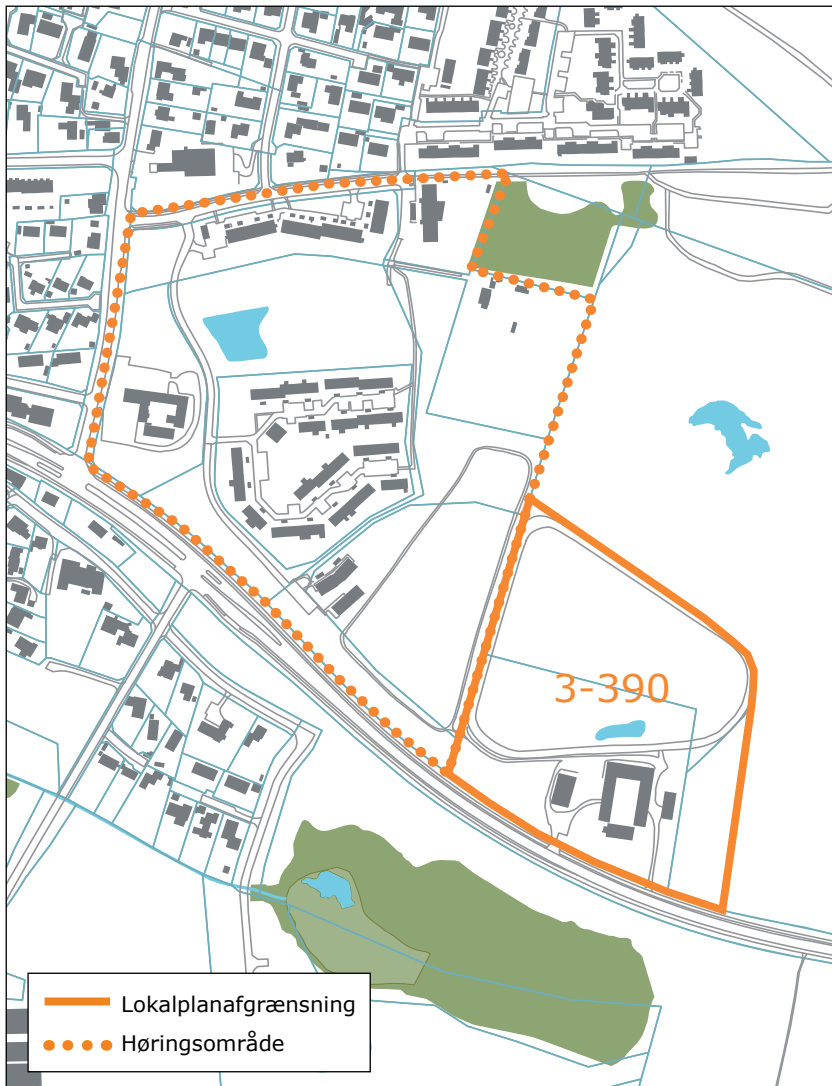
Hvordan er fremgangsmåden?

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 § 13 i lokalplanbestemmelserne.

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



Høringsområde

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

Lokalplanen kan ses på Allerød Kommunes hjemmeside, www.alleroed.dk og kort.plansystem.dk.

Forslaget kan også ses i den normale åbningstid på følgende steder:

- Rådhuset i Borgerportalen,
- Allerød Bibliotek og Lyngby Bibliotek.

Lokalplanforslaget kan tilsendes ved henvendelse på tlf. 48100100. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Forvaltningens 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 xxxdag den. XX. maj 2015 til xxxdag den XX. juli 2015.**

Indsigelsesfrist

Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune **senest xxxdag den XX. juli 2015.**

Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød

kommunen@alleroed.dk

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at området udlægges til helårsboligformål i form af tæt-lav beboligbygelse (række-, kæde- eller dobbelthuse),
- at ny bebyggelse overvejende opføres i 2 etager, med mulighed for et mindre antal boliger i 3 etager,
- at ny bebyggelse fremstår ensartet og harmonisk efter fastlagte bestemmelser - med et tidssvarende arkitektonisk udtryk,
- at der skabes sikker afvikling af trafikken og tilstrækkelige parkeringsmuligheder,
- at bebyggelsen indrettes med fælles grønne friarealer,
- at området overføres fra landzone til byzone.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 15k, 15i og dele af matr.nr. 15a Uggeløse by, Uggeløse, samt alle matrikler, der efter den 10. marts 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanen opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde A: ca. 8650 m²
- Delområde B1: ca. 9000 m²
- Delområde B2: ca. 7050 m²
- Delområde B3: ca. 7350 m²

- Delområde B4: ca. 14.200 m²
- Delområde C: ca. 7000 m²

2.3

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til helårsboligformål samt til almen tilgængelig grønning.

3.2

Delområde A må kun anvendes som alment grønt område til brug for rekreative formål samt tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign.

3.3

Delområderne B1 - B4 må kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse)

3.4

Delområde C må kun anvendes til støjafskærmende foranstaltninger.

3.5

På ejendommene må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- At der bibeholdes en bolig på den pågældende ejendom.
- 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

Grunde i områderne B1 - B4 skal minimum have en størrelse på 150 m².

4.2

Udstykningen af de enkelte ejendomme skal være i overensstemmelse med principperne i den retningsgivende udsyningsplan vist på kortbilag 3.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gladgårdsvænge, som vist på kortbilag 3.

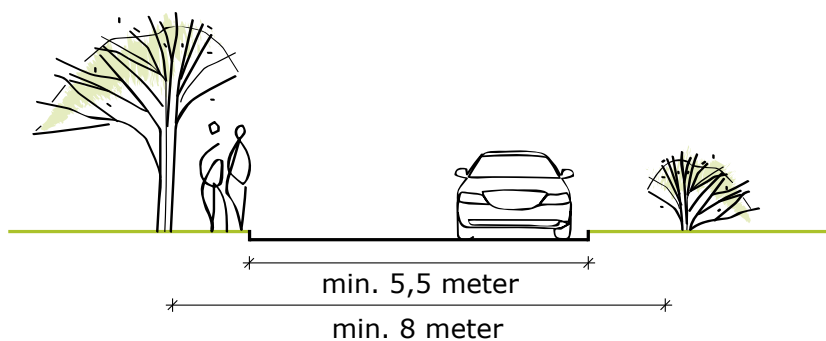
5.2

Veje, parkeringsarealer og vendepladser skal anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvorfra der kan ske en kontrolleret afledning.

5.3

Der udlægges areal til veje, parkering, vendeplads og stier med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på kortbilag 3.

Boligvej A-A udlægges i en bredde på 8 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m bredde.



Note til § 5.3

Den endelige udformning af veje, stier og parkering fastlægges i projekteringsfasen.

Principsnit for boligvej

5.4

Hovedstierne a-a, b-b, c-c og d-d udlægges i en bredde af 3 m og befæstes i en bredde på 2 m. Stierne anlægges i stenmel eller anden kørefast belægning.

Mindre stier i området kan anlægges som græsstier i en bredde af min. 1,5 m.

5.5

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkering svarende til 1,5 p-plads pr. bolig, heraf skal 1 p-plads pr. bolig etableres som privat på egen grund. Den resterende parkering etableres som fælles parkering.

Derudover skal der anlægges gæstepladser til handicappede der følger anbefalingerne i "Tilgængelighed for alle", DS-Håndbog 3028:2001 eller efterfølgende reviderede udgave.

5.6

Veje, stier, parkerings- og vendepladser mv. skal etableres i henhold til Vejdirektoratets vejledninger om byernes trafikarealer.

5.7

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

§ 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.

Note til § 6

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

6.3

Udendørsbelysning på parkeringsarealer, pladser og stier skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Udendørsbelysning på bygninger, i haver, stier, veje, adgangs- og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, således at det ikke vil være til gene for beboere.

6.4

Overskydende regnvand fra tage og befæstede arealer skal, såfremt nedsivning ikke er muligt, ledes til regnvandsbassin, hvor det forsinkes.

Ved etablering af faskiner skal det sikres at de placeres, så en erosion af skrænten mod Lynge grusgrav undgås.

6.5

Individuelle antenner og parabler må ikke være hævet mere end 1,5 m over terræn til overkant af parabolantennen.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de angivne byggefelt B1-B4, som angivet på kortbilag 3.

7.2

Boligbebyggelse skal placeres i en afstand på minimum 5 m fra vejskel.

7.3

Boligbebyggelse må maksimalt gives et samlede etageareal på 180 m².

7.4

Facader mod vej skal gives en længde på mellem 6,0-9,2 m.

Bebyggelse skal opføres med en husdybde på ca. 9,6 m.

Note til § 6.4

Vand fra eks. terrasser og stier kan nedsives.

Vand fra veje, vendepladser og parkeringsarealer må ikke nedsives jf. § 5.2.

Note til § 7

Der må ikke bygges ovenpå det rørlagte vandløb.

7.5

Bebyggelse indenfor delområder B1-B4 skal opføres med samme tagform.

7.6

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som flade tage med en taghældning mellem 1-11 grader.

7.7

Bebyggelse må opføres og sammenbygges i skel mod nabo.

7.8

Udhuse og lign. sekundære bygninger skal sammenbygges med boligen, og placeres indenfor byggefeltet.

7.9

Carporte og garager kan placeres udenfor byggefeltet og skal placeres i en afstand på 0,5 m fra vejskel, som angivet på kortbilag 4.

Der må til hver bolig opføres én carport eller garage.

7.10

Bebyggelsen skal brydes med flere adgangsforbindelser eller kig mellem boligvejen, det fælles friareal og Lynges grusgrav, som i princippet vist på kortbilag 3.

7.11

Beboelse skal placeres så der skabes en variation i facadelinjen langs vejskel.

7.12

Der kan etableres altan på facader mod have.

7.13 Delområde B1 + B2

- Beboelsesbygninger må højst opføres i 2 etager.
- Intet punkt af en beboelsesbygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Note:

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 30 %.

Note til § 7.10:

Der skal mod nord og øst, sikres flere kig mellem bebyggelsen fra det fælles friareal ud mod Lynges grusgrav.

7.14 Delområde B3

- Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, og højst 3 etager.
- Halvdelen af boligerne kan opføres i 3 etager.
- Etagehøjden på boligerne skal variere igennem delområdet.
- Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

7.15 Delområde B4

- Beboelsesbygninger skal opføres i mindst 2, og højst 3 etager.
- En fjerdedel af boligerne kan opføres i 3 etager.
- Etagehøjden på boligerne skal variere igennem delområdet.
- Intet punkt af en beboelsesbygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 11 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver. Facader og tage samt døre og vinduer skal etableres og fastholdes med en ensartet karakter.

8.2

Facader skal fremtræde i skifer og træ. Til mindre facadepartier, der maksimalt udgør en tredjedel af facaden, kan anvendes andre materialer som plader af metal eller pudset facader.

8.3

Reflekterende og blanke tag- og facadematerialer må ikke anvendes.

Note til B3 og B4:

Det skal sikres at boligerne i 3 etager ikke samles i én gruppe i delområdet, men fordeles i flere mindre grupper i delområdet.

Note til § 8.2

Der må ikke etableres facadepartier i metal der påvirker jord og grundvand, dvs. bly, zink og kobber.

Tage kan begrønnes med mos eller stenurt, der forsinker og begrænser afledningen af regnvand.

8.4

Skiltning og reklamering i forbindelse med erhverv må have en maksimal størrelse på 30 x 30 cm og skal fastgøres direkte på facaden. Skiltene kan være belyste, men må ikke være lysende.

8.5

Udehuse, carporte, garager og andre sekundære bygninger, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller udføres i træ, metal eller plademateriale.

8.6

Solenergianlæg skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk.

Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbigående. Ved etablering af solenergianlæg skal dette udføres efter en samlet plan for hele området.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

I forbindelse med byggemodningen af området kan der foretages de nødvendige terrænreguleringer i forhold til etablering af bebyggelse, veje og klokker.

Efter byggemodningen af området må der ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1,0 m og på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til terræn.

9.2

Fællesarealer og ubebyggede arealer på de enkelte grunde må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende.

Note til § 9:

Ved Slangerupvej gælder en tinglyst vejbyggelinje, beliggende 20 m fra midten af vejen.



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

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med gældende regulativer.

9.3

Hegn i skel mod nabo, sti og grønne områder skal etableres som levende hegn. Hække skal anlægges i bøg og holdes i en højde på 1,50 m - 2,10 m.

Der må ikke etableres hække og hegn i forhaver.

Der må ikke etableres hæk eller hegn i delområde B4 i skel mod Lynge grusgrav. Transparent trådhegn i op til 1 m højde dog undtaget.

9.4

Der kan til hver bolig etableres privat terrasse på terræn samt altan. Opholdsarealet skal holdes inden for byggefeltet, og fremstå som en integreret del af de primære bebyggelser.

Note til § 9.3:

Der må i delområde B4, i skel mod Lynge grusgrav, opsættes transparent trådhegn i en højde på 1 m..

9.5

Der kan etableres fast hegn i skel mellem boligerne som afskærmning af private terrasser på terræn. Hegn må etableres i terrassens længde, i en højde på maks. 1,8 m og skal fremstå som en integreret del af den primære bebyggelse. Hegn skal etableres i træ. Hegn skal holdes inden for byggefeltet.

Delområde A

9.6

Der skal i delområdet anlægges legeplads.

9.7

Beplantning af området skal fremtræde med englignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske af hjemmehørende arter.

9.8

Ved anlæg af regnvandsbassin skal bassinet anlægges med fast membran og skråningshældninger, der ikke overstiger 1:5, både over og under vandspejl.

Delområde C

9.9

Langs Slangerupvej skal der etableres støjafskærmende foranstaltninger, så ny bebyggelse og udendørsarealer ikke påføres et støjniveau, der er højere end Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra vejtrafik.

9.10

Støjafskærmning skal anlægges som støjvold, som i princippet vist på kortbilag 4.

9.11

Støjafskærmning skal begrønnes, og tilplantes med buske og træer.

Note til § 9.5:

Hjemmehørende arter:

Store træer (15-45 m):

Ahorn, Ask, Avnbøg,

Bævreasp, Bøg,

Dun-birk, Elm

(storbladet, småbladet,

skærmblostmestret),

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):

Bened, Hassel, Hyld,

Hvidtjørn, Kristtjørn,

Kræge, Mirabel, Røn

(alm.), Skov-æble, Taks,

Tørst, Vrietorn,

Buske:

Dunet gedebled,

Hunderose, Kvalkved,

Mosebølle, Pebertræ,

Rød kornel, Slåen, Æble-

rose.

Klatre- / slyngplanter:

Humle, Kaprifolie,

Vedvend

Note til § 9.8:

Der skal ansøges

om dispensation fra

Naturbeskyttelseslovens

§ 3 til benyttelse af søen

som regnvandsbassin.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført efter bestemmelserne i lokalplanens § 5.1 - 5.5.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt kloakanlæg, og der er sikret afledning af regnvand.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer, jf. § 9.6 - 9.8.

10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist at Miljøministeriets vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, jf. § 9.9.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige beboere og ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Allerød Byråd kræver det.

11.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Allerød Kommune.

11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, parkerings- og fællesareal, herunder belysning, sø/regnvandsbassin, beplantning samt mindre fælles bygninger, som er opført på arealet.

11.5

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.7

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i lokalplanen udlagte og anlagte veje, stier, og fællesarealer.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-390 ophæves den eksisterende lokalplan 332 for natur- og fritidsområde i Lyngø, for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 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 dispensationen er af uvæsentlig 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.

13.4

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd, den XX. måned 2015.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd, den XX. måned 2015.

Jørgen Johansen
borgmester

Tommy Poulsen
kommunaldirektør

Offentlig bekendtgjort den XX. måned 2015.

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget igangsatte den 8. april 2014 udarbejdelsen af lokalplanen for boligbebyggelse ved Julemosegård, på baggrund af en henvendelse fra Casa Futura, der ønskede at opføre omkring 100 rækkehuse.

Med Regionplan 2005 blev Julemosegård udpeget til byudviklingsområde. Området blev indskrevet første gang i en kommuneplan i 2007. Området ved Julemosegård udlægges til boligområde med mulighed for at bygge op til 150 rækkehuse.

Området er omfattet af rammeområde LU.B.11 "Nyt boligområde ved Julemosegård" i rammedelen i Kommuneplanen 2013. Beliggende i den vestlige del af Allerød Kommune. Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens formål er at sikre, bebyggelsen opføres efter principper, der fremgår af Kommuneplanen 2013 for udvidelse af byområdet i Lyngby. Bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lyngby Grusgrav. Det skal tilstræbes at der skabes et sammenhængende bygningsudtryk i en nutidig arkitektur.



Note:

Lokalplanafgrænsningen er fastlagt efter kommuneplanramme LU.B.11 i Kommuneplan 2013.

Sø ved grusgraven

Lokalplanområdets beliggenhed

Området er beliggende i Lyngge-Uggeløse – i den syd/sydpøstlige del af Lyngge by og umiddelbart nord for Slangerupvej. Nordøst for området ligger natur- og friluftsområdet ved Lyngge Grusgrav som er et rekreativt grønt område. Lokalplanområdet får vejadgang fra nordvest via Gladgårdsvænge, der også fungerer som adgangsvej til naboområdet Gladgårdsvænge.



Lokalplanområdet - beliggende på kanten af Lyngge by med udsigt til grusgraven.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Lokalplanens område omfatter i alt ca. 5,3 ha. Indenfor lokalplanområdet ligger Julemosegård, der er en landejendom af ældre dato. Julemosegård er en udflyttergård fra Uggeløse landsby. Gården har haft flere anvendelser gennem tiden, udover landbrug, har den været benyttet som maskinforsøgsstation og opmagasinering af køretøjer. Gården fremstår i pæn stand og benyttes i dag til beboelse og hestepension. En ombygning af gården, for at kunne møde de nuværende energikrav, vil dog medføre store omkostninger.

Der har ved tidligere udgravninger i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen.



Julemosegård



Søen er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven



Der er hestepension på grunden i dag



Staldbygning

Søen i området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Søen modtager spildevand fra den eksisterende Julemosegård, ifm. denne lokalplan vil dette ophøre og søen vil blive oprenset.

Omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af Lynge-Uggeløse By - i udkanten af byen. Indbyggertal i Lynge er i dag omkring 5.000.

Vest for området ligger Gladgårdsvænge - et tæt-lav boligområde bestående af 1-plans rækkehuse med have opført i henholdsvis 1993, 2001 og 2008. Gladgårdsvænge forventes at blive udbygget med endnu en etape i 2015.

Mod nord og øst ligger Lynge Grusgrav. Et rekreativt grønt område med vådområder, særegne terrænformer med anlagte stier og et udvalg af friluftaktiviteter.

Syd for lokalplanområdet ligger et jordbrugsområde samt et rensningsanlæg.

Lokalplanområdet hører til Lynge-Uggeløse skoledistrikt med en afstand på ca. 1,7 km til Lynge Skole. Ca. 400 m. fra lokalplanområdet ligger daginstitutioner.

Nærmeste indkøbsmuligheder ligger ved Lynge Bytorv ca. 800 m fra lokalplanområdet, som er bydelens detailhandelscenter.

Allerød station ligger ca. 8 km fra lokalplanområdet.

Infrastruktur

Lokalplanområdets yderlige beliggenhed i forhold til byen gør at tilgængeligheden er middel for både bilister, cyklister og gående.

Lokalplansområdet ligger ud til Slangerupvej, der leder trafik ind mod Farum og Hillerød motorvejen mod øst - og Frederikssund mod vest. Slangerupvej er en overordnet trafikvej med en årsdøgnstrafik på ca. 13.000 køretøjer/døgn. Langs Slangerupvej er der planlagt at etablere en supercykelsti der skal forbinde Farum og Frederikssund.



Søen omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven



Slangerupvej syd for området



Søerne i grusgraven med lokalplanområdet i baggrunden

Der er et internt net af stier i Gladgårdsvænge, der håndterer gående og cyklister, hvilket lokalplanområdet kobler sig på. Området ligger i umiddelbar forlængelse af det sti- og vejnet, der er udpeget som anbefalede skoleveje i Lynge til Lynge Skole.

Lokalplanområdet betjenes af bus 337 (Allerød st. - Hillerød st.) og bus 310R (Farum st. - Frederikssund st.) med ca. 450 m til stoppested på Slangerupvej, samt bus 336 (Lynge, Hillerødvej - Blovstrød Allé) med ca. 850 m til nærmeste stoppested på Lynge Stationsvej.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til helårsboligformål, med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Lokalplanens virkeliggørelse kræver at Julemosegård nedrives.

Der anlægges i forbindelse med bebyggelsen et indre grønt rekreativt fælles område med regnvandsbassin, og en støjvold langs med Slangerupvej.

Bebyggelsens udformning, placering og udseende

Mod øst, vest og nord afgrænses lokalplanområdet af bebyggelsen. Bebyggelsen placerer sig på et plateau ud imod grusgraven, og danner en tydelig bykant.

Boligerne er placeret således, at der tages højde for at udsigten mod Lynge grusgrav, kommer så mange beboere til gode som muligt. Der er indlagt kig mellem bebyggelsen fra det indre grønne område ud mod Lynge grusgrav.

Boligbebyggelsen skal placeres inden for de angivne byggefeltet. Boligbebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen. Udhuse og sekundære bygninger skal placeres inden for byggefeltet og udføres som en integreret del af boligen. Bebyggelsesprocenten for det samlede område må ikke overstige 30%.

Beboelsesbygninger opføres primært i 2 etager, med mulighed for, i delområde B3 og B4, at opføre en andel af boligerne i 3 etager, med en maksimal højde på 11 meter. Der lægges vægt på at højdeforskellen bruges til at give en variation i bebyggelsens udtryk. Boligerne i 3-etager skal derfor fordeles indenfor delområdet. Ydermere arbejdes der med spring i bebyggelsen facadelinje mod vej, for ligeledes at give området variation.

Bebyggelsen skal fremstå ensartet i udtrykket - herunder både form og materialer/farver, således området fremstår harmonisk og homogen. Foran hver bolig anlægges der en carport til privat parkering og et forhavsareal til brug som blandt andet cykelparkering.

Bygningerne opføres med facaderne i skifer og træ. Der er mulighed for at benytte alternative materialer som metal plader eller pudset facade på en tredjedel af det samlede facadeareal.

Der kan til hver af boligerne etableres en terrasse på terræn samt en altan. Begge skal placeres, så opholdsarealerne vender ud mod havesiden af huset. I forbindelse med terrasse, må der sættes fast hegn ud fra boligen og i terrassens længde. Hegnet må maksimalt opføres i 1,8 m, og skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen. Hegnet skal, ligesom terrassen, placeres indenfor byggefeltet.

Anlæg til vedvarende energi skal have et fælles arkitektonisk helhedsudtryk, som skal udføres i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur. Anlæg til vedvarende energi skal være en samlet del af bebyggelsen, både for at være i overensstemmelse med bygningens arkitektur, men også for at undgå at solfangeranlæg og solpaneler bliver opsat tilfældigt og dermed bliver skæmmende for bebyggelsen. Endvidere vil det være en arkitektonisk styrke for boligbebyggelsen med et fælles arkitektonisk helhedsudtryk med hensyn til solfangeranlæg og solpaneler på boligbebyggelsen.

Adgangsforhold og parkering

Vejbetjeningen til lokalplanområdet anlægges som en forlængelse af Gladgårdsvænge til Langkæret og videre ud på Hillerødvej. Der er igangsat et trafiksaneringsprojekt på Hillerødvej, der tager højde for den øgede trafik i krydset Langkæret-Hillerødvej.

Vejen i området udlægges som en ringvej rundt i kvarteret, der forsyner boligerne. Der anlægges 1,5 parkeringsplads pr bolig, hvor den ene parkeringsplads anlægges som privat parkering på egen grund. Den resterende andel anlægges som fællesparkering, der etableres som mindre områder spredt i bebyggelsen.

Alle veje, vendepladser og parkeringsarealer anlægges med tæt belægning og indrettes med fald mod afløb, hvor vandet ledes til bassin, for at undergå rensning.

Der skal etableres stier i lokalplanområdet, som forbindes med et hovedstinet i Gladgårdsvænge og Lynges grusgrav.

Området ligger i umiddelbar forlængelse af Lynges Grusgrav, og der tages derfor ekstra hensyn til stiføringen i området, så det er muligt at bevæge sig gennem lokalplanområdet og ud i grusgraven.

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

Ubebyggede arealer

Midten af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og udlægges til almen grønning med legeområde. Området gives en englignende karakter, og der kan etableres græsslåede stier i området, der hvor behovet viser sig. Den eksisterende § 3 sø i området forventes at anlægges som regnvandsbassin, dette kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Regnvandsbassinet skal anlægges med fast membran så en evt. forurening af jord og grundvand forhindres. Sidderne på bassinet skal etableres med en hældning på 1:5, så hældningen ikke udgør nogen sikkerhedsrisiko for dyr og børn.

Hver bolig anlægges med en mindre forhave mod vej og en baghave. Der må ikke sætte hegn eller plantes hæk i forhaven.

Da bykanten mod Lynge grusgrav skal fremstå tydeligt, må der ikke plantes hæk i skel mod Lynge Grusgrav i delområde B4. Det er dog tilladt at sætte trådhegn i op til 1 m.

Der anlægges støjvolden mod Slingerupvej fo at beskytte boligerne i lokalplanområdet for vejstøjen. Støjvolden skal begrønnes med træer og buske, så den fremstår naturligt i området, og indgår som en naturlig forlængelse af den eksisterende støjvold ved Julemosegård.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse gives et ordentlig udseende. Arealerne må ikke anvendes til oplag eller til placering af både, uindregistrerede campingvogne og lign. Oplag af affald og andet materiale skal afskærmes mod omgivelserne.

Forsyning

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Uggeløse Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger under Lynge Renseanlæg.

Varmeforsyning

Der gives frihed til at anvende individuelle opvarmningsmuligheder.

Affald

Bestemmelser for affald er reguleret af gældende affaldsregulativer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Fingerplan 2013 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.

Området grænser op til Transportkorridoren og placerer sig i det ydre storbyområde, hvor der alene kan ske byudvikling af lokal karakter.

Lokalplanområdets fremtidige anvendelse til helårsbeboelse i byzone omfatter ikke intensive byfunktioner, hvorfor lokalplanen vurderes i overensstemmelse med fingerplanen.

Allerød Kommuneplan

Boligområderne i Lyng-Uggeløse er overvejende bebygget med åben-lav bebyggelse, der er dog enkelte områder med tæt-lav bebyggelse.

Området er udpeget som byudviklingsområde i kommuneplanen, hvor der gives mulighed for at placere op til 150 boliger.

Rammer for lokalplaner

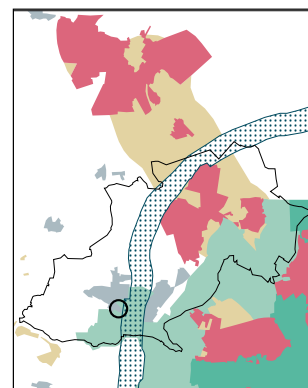
Lokalplanområdet indgår i kommuneplanen i rammen LU.B.11:

LU.B.11 - Nyt boligområde ved Julemosegård:

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Områdets zonestatus ændres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone.

I kommuneplanens lokalplanrammer må bebyggelsesprocenten højst være 30% for det samlede rammeområde under ét.



Fingerplan 2013.
Lokalplanområdet er beliggende i Lyng-Uggeløse sydvest for Lillerød bymidte.



Kommuneplan 2013.
Lokalplanområdet er udpeget til byudviklingsområde.

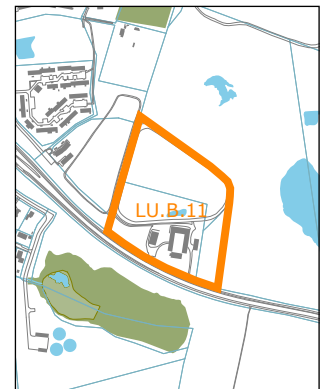
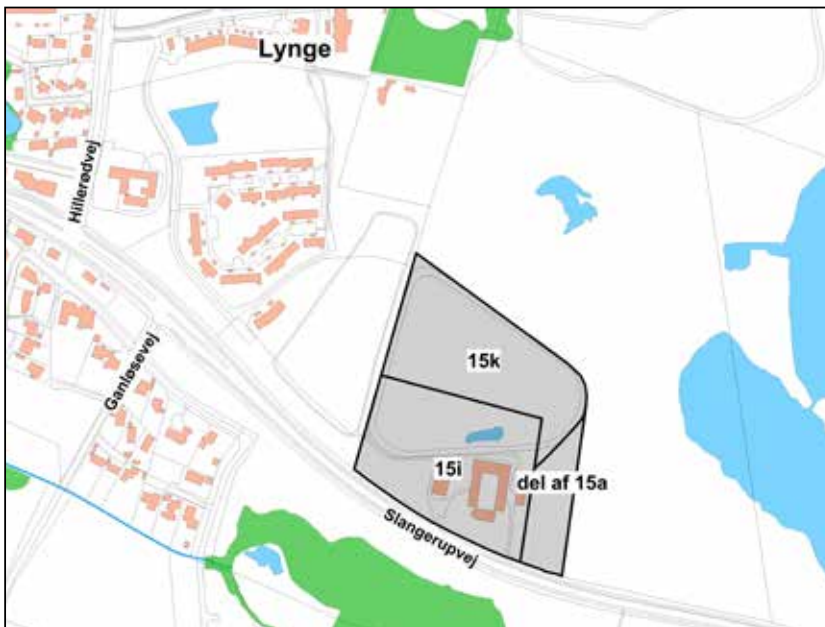
Det skal sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjni-veau over de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Eksisterende lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet (del af matr.nr. 15a) er omfattet af den eksisterende lokalplan 332 for et Natur- og fritidsområde i Lyngø. Lokalplan 332 aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan 3-390 med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne.

Allerød Spildevandsplan 2013-2016

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg 1 til Allerød Kommunes spildevandsplan 2013-2016, hvilket er vedtaget af Allerød Byråd den 18. december 2014. Her forskrives at der kloakeres for husspildevand og vejvand, at tagvand skal ledes til faskiner og lignende, samt at vejvand ledes via bassin til recipient. Lokalplanområdet ligger under Lyngø Renseanlæg og skal kloakeres efter separatprincippet.



Rammeområdet LU.B.11. Afgrænsning af rammeområdet er sammenfaldende med lokalplanområdet, hvilket er markeret med orange.

Lokalplanområdet. Fra "tillæg 1 til Allerød Kommunes Spildevandsplan 2013-2016".

Naturbeskyttelse

Der er i området og dets nærhed ikke observeret arter, som er listet på EU-habitatdirektivets bilag IV. Nærmeste Natura 2000-områder er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca 1 km syd for området. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke det naturbeskyttede område.

I lokalplanområdets midte ligger en sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke må ændres på tilstanden i eller omkring søen. Det vil sige, at der ikke må udsættes fisk eller andre dyr i søen, etableres springvand, terrasser, andehuse i søerne eller ændres på brinkernes udformning uden at ansøge Allerød Kommune om tilladelse.

Det planlægges at den eksisterende § 3 sø omdannes til regnvandsbassin for området, og skal håndtere rensningen af vand fra veje, vandepladser og parkeringsarealer. Dette kræver en tilladelse fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er indenfor lokalplansområdet registret et rørlagt vandløb, der løber fra Gladgårdsvænge og ind på Julemosegårds arealer. Dette vandløb påtænkes at benyttes til afledning af vand fra regnvandsbassinet og videre til recipient. Vandløbet er privat. Vandløbs udformning og placering må ikke ændres uden en forudgående godkendelse fra kommunen.

Jordforureningsloven

Der har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for Julemosegård, været indgivet forespørgelse til Region Hovedstaden omkring muligheden for at etablere støjvold mod Slangerupvej, på arealer der tidligere har været omfattet tilladelse til indvinding af råstoffer.

Der har tidligere været givet tilladelse efter Råstofloven til udvinding af råstoffer på matriklerne 15i, 15k og 15a. Områder der tidligere har været omfattet en råstof tilladelse er som udgangspunkt omfattet af jordforureningslovens § 52 om forbud mod deponering af jord.

Byggeri og anlægsarbejder på arealer, som tidligere har været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og hvor indvindingen er afsluttet, vil ikke være omfattet af forbuddet i jordforureningslovens § 52 i den udstrækning byggeriet ikke omfatter modtagelse af jord, som kommer fra områder uden for det areal der er omfattet af den pågældende gravetilladelse. Endvidere vil tilførsel af udefrakommende rene sand- og grusmaterialer til f.eks. vejformål ikke være omfattet af forbuddet i § 52.

Jordforureningslovens § 52 om forbud mod deponering gælder alene arealer, hvor der konkret har fundet råstofindvinding sted efter reglerne i råstofloven.



Luftfoto april 1997, der viser de opgravede arealer i lokalplansområdet.

Matrikel 15i Uggeløse By, Uggeløse har tidligere været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og de berørte dele af matriklen er efterfølgende opfyldt i henhold til dispensation af 1. december 1997 fra Frederiksborg Amt. Konkret råstofindvinding har kun fundet sted på den nordlige dele af matriklen og ikke på selve det areal, hvor Julemosegård er beliggende, og hvor der ønskes etablering af støjvolde ved anvendelse af udefrakommende jord.

Matrikel 15a Uggeløse By, Uggeløse har tidligere været genstand for råstofindvinding efter reglerne i råstofloven og de berørte dele af matriklen er efterfølgende opfyldt uden den fornødne dispensation fra tilsynsmyndigheden. Med dispensation af 22. marts 2013 har Region Hovedstaden lovliggjort denne konkrete deponering. Fornyet tilførsel af udefrakommende jord vil forudsætte dispensation fra forbuddet i jordforureningslovens § 52.

Det skal oplyses, at matriklen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og indgår i Lynges Grugravområdet. Natur- og Miljøklagenævnet har i en tidligere afgørelse fundet, at den naturlige grundvandsbeskyttelse ved Lynges Grusgrav var så begrænset, at vilkårene for dispensation til deponering af udefrakommende jord efter bestemmelserne i jordforureningslovens § 52 stk. 3 ikke var opfyldt.

Etablering af en støjskærm som ikke indebærer tilførsel af udefrakommende jord, ikke vil være omfattet af forbuddet i jordforureningslovens § 52.

Jordforurening

Lokalplanområdet bliver i dag anvendt som hestepension, hvilket ikke giver anledning til nogen forureningsklassificering. Bygningerne har i 1920'erne været anvendt som maskinforsøgsstation og i 1950'erne som opmagasinering af veteranbiler ect.

På arealet er der beliggende en § 3 sø der har været anvendt til udledning af spildevand.

I henhold til olietankregister samt BBR findes der en overjordisk olietank fra 2000 på ejendommen. Tanken skal sløjfes inden nedrivningen. Sløjfningen skal anmeldes til kommunen.

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

Ved opførelse af nye boliger på arealer, hvor anvendelsen ændres til bolig, skal ejeren eller brugeren sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet. Alternativt skal ejeren eller brugeren sikre, at der er etableret en varig, fast belægning jf. jordforureningslovens § 72 b.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Det anbefales derfor at der ikke anvendes kemiske ukrudts- eller sprøjtemidler, pesticider eller forekommer anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet.

Området er desuden udpeget som NFI-område (nitratfølsomme indvindingsområde).

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Uggeløse Vandværk og er omfattet af enhver tids gældende indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Allerød.

Der er en gammel ubenyttet brønd på gårdspladsen af Julemosegård. Sløjfningen af brøndes skal foretages efter reglerne i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1260 om udførelse og sløjfning af brønde og borer på land sådan, at stedet i al fremtid er tilstrækkeligt tæt til, at der ikke kan ske en forurening af grundvandet.

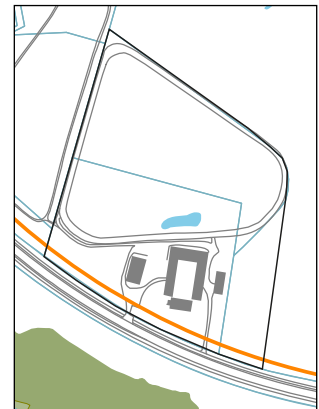
Vejbyggelinie

Ved Slangerupvej gælder en tinglyst vejbyggelinie, beliggende 20 meter fra midten af vejen. Dette areal er reserveret til fremtidig udvidelse af Slangerupvej, hvilket betyder, at der inden for arealet omfattet af vejbyggelinien hverken må opføres ny bebyggelse, foretages væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse samt indrettes andre anlæg af blivende karakter.

Allerød Kommune er efter kommunalreformen vejmyndighed for Slangerupvej og kan derfor give dispensation til vejbyggelinien efter en konkret ansøgning.

Museumsloven

Der har ved tidligere udgravninger i området op til lokalplanområdet, været flere arkæologiske fund fra både jernalderen og stenalderen.



Vejbyggelinie 20 m fra midten af Slangerupvej

Inden påbegyndelse af grave- og anlægsarbejde skal der udarbejdes aftale med Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød der har udtrykt interesse for de dele af området der ikke har været benyttet til råstofudvinding.

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.

Servitutter

Følgende byrder er ifølge tingbogen tinglyst på matr. nr. 15k, 15i og 15a, alle Uggeløse By, Uggeløse:

matr. nr. 15k og 15i:

- 23.05.2000 Dok ang overkørsler mv

matr. nr. 15a:

- 11.02.1953 Dok om afvanding mv
- 08.03.1967 Dok om adgangs begrænsning mv
- 19.03.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 07.11.1970 Dok om byggelinier mv
- 23.11.1986 Overenskomst med Farum Sten- & Gruskompagni
- 15.02.1989 Dok om grusgrav mv
- 09.01.1998 Dekl om fjernelse af udendørs serveringsareal

Følgende tinglyste byrder aflyses med lokalplanen:

09.01.1998 Dekl om fjernelse af udendørs serveringsareal og
23.11.1986 Overenskomst med Farum Sten- og Gruskompagni

Miljøbeskyttelse (støj)

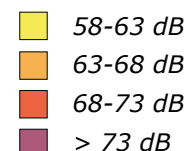
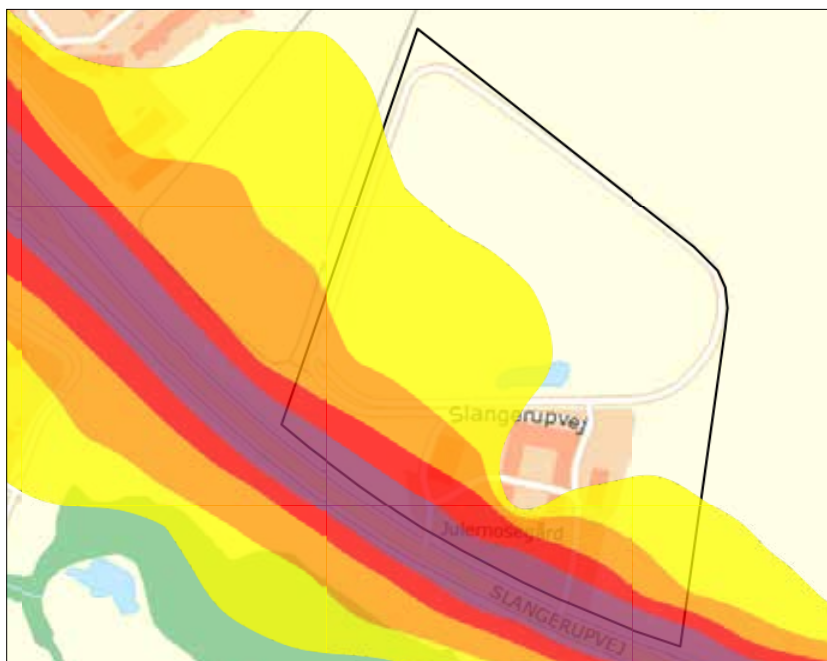
Ved planlægning af nye boligområder og anden støjfølsom anvendelse op til eksisterende vejanlæg skal støjgener så vidt muligt undgås.

Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder. De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljø- og sundhedsmæssig 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.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er i boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB.

I 2009 blev der foretaget støjberegninger på kommunens overordnede vejnet, herunder Slangerupvej.

Beregningerne viser, at en større del af udstykningerne i lokalplanområdet vil blive belastet af støj højere end 58 dB fra trafikken på Slangerupvej. Der skal derfor laves de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger ud mod vejen, inden ny bebyggelse tages i brug.



Vejtrafikstøj, beregning
2009

MILJØVURDERING

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

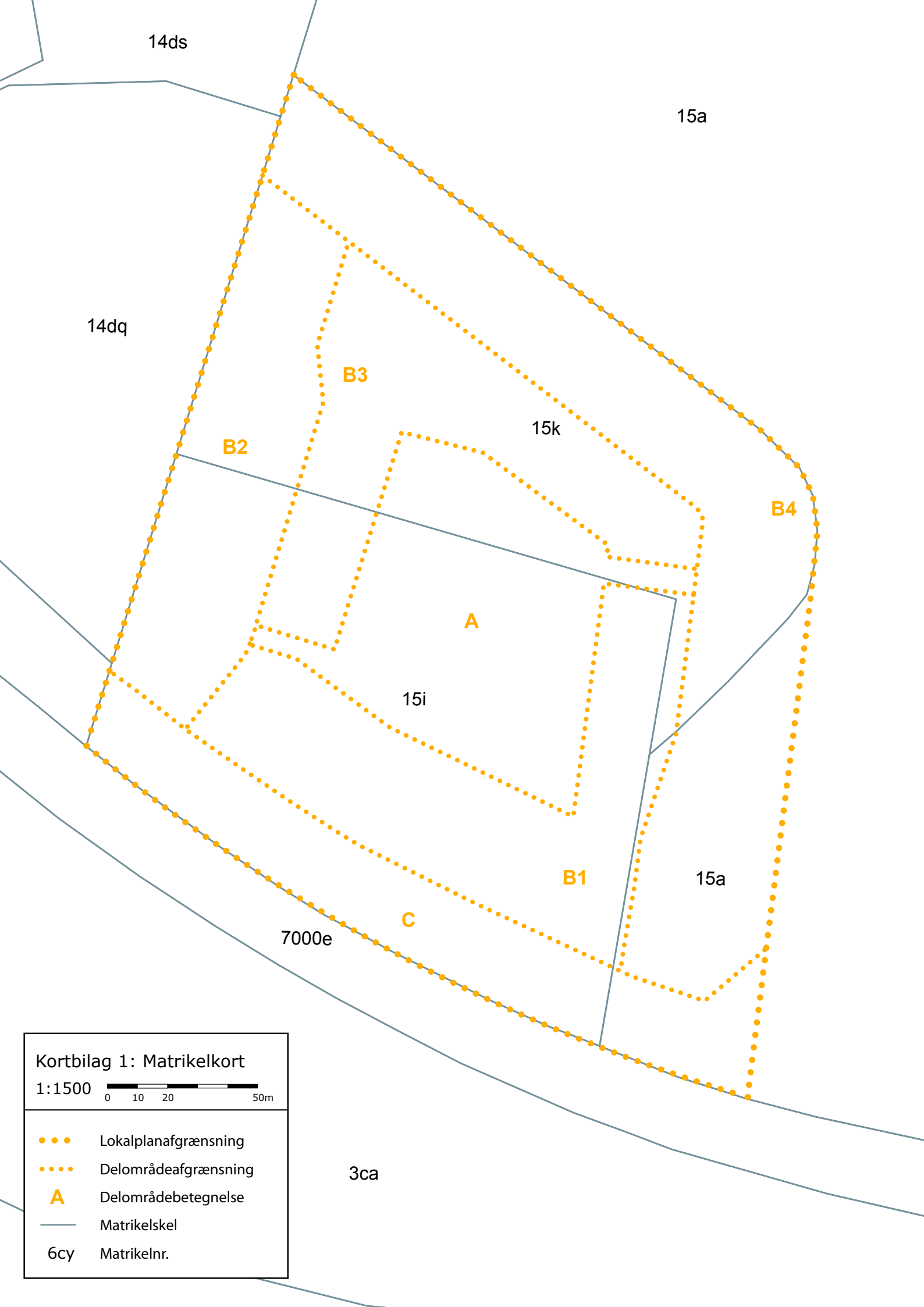
I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der foretaget en miljøvurdering, omhandlende de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af boligområdet ved Julemosegård. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold:

- Landskab og bymiljø,
- trafik og transport samt
- vand og jordforhold.

I lokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der enten kan begrænse, opveje eller forbedre miljøindvirkningen. Samlet set vurderes lokalplanen derfor at kunne gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljørapporten er udarbejdet som selvstændigt dokument, der følger lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

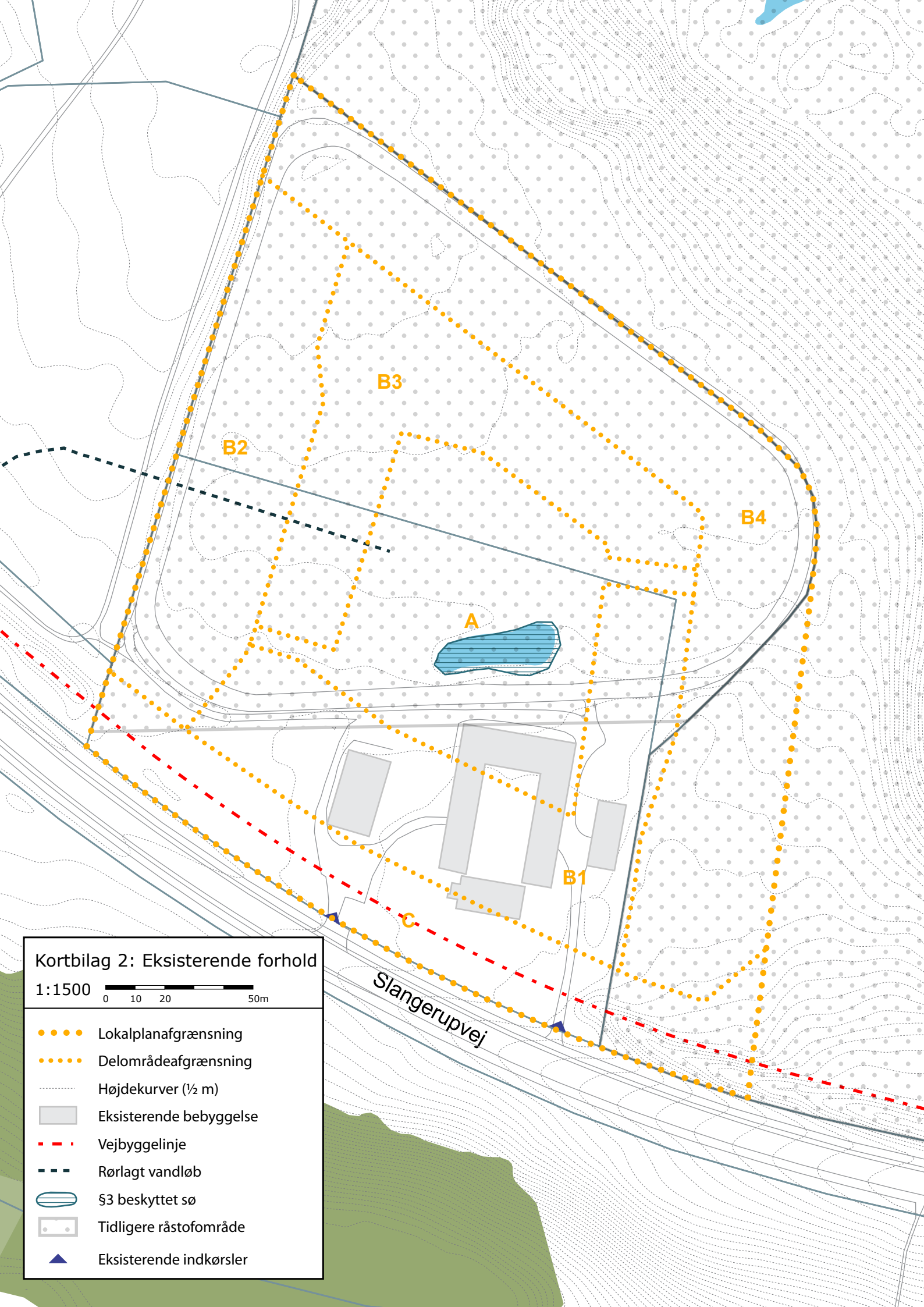


Kortbilag 1: Matrikelkort

1:1500



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 6cy Matrikelnr.



Kortbilag 2: Eksisterende forhold

1:1500



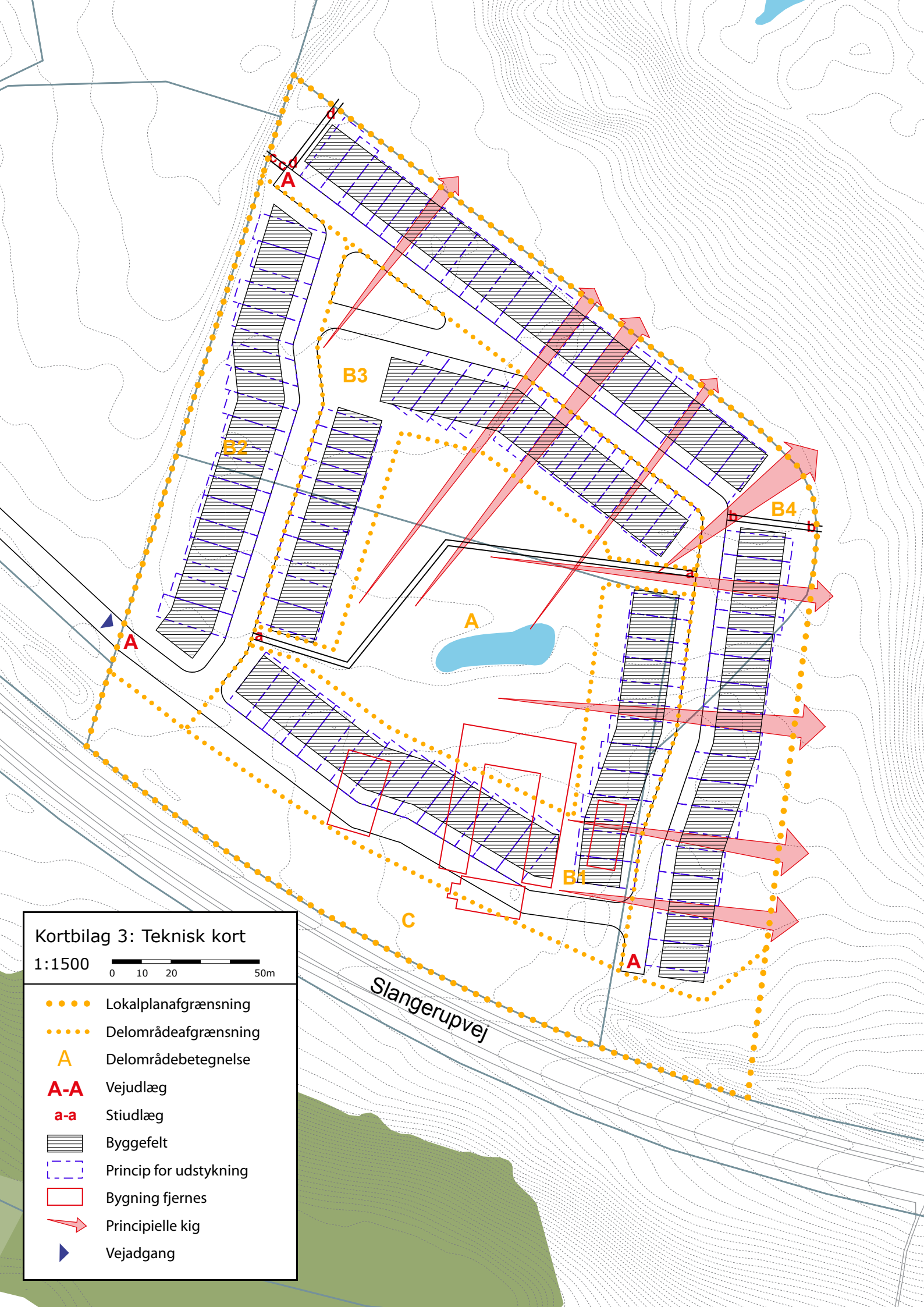
- Lokalplanafgrensning
- Delområdeafgrensning
- ⋯ Højdekurver (½ m)
- Eksisterende bebyggelse
- · - · Vejbyggelinje
- - - Rørlagt vandløb
- ▭ §3 beskyttet sø
- Tidligere råstofområde
- ▲ Eksisterende indkørsler

Kortbilag 3: Teknisk kort

1:1500



- Lokalplanafrænsning
- Delområdeafgrænsning
- A Delområdebetegnelse
- A-A Vejudlæg
- a-a Stiuclæg
- ▨ Byggefelt
- - - Princip for udstykning
- ▭ Bygning fjernes
- ➔ Principielle kig
- ▶ Vejadgang



Kortbilag 4: Illustrationskort

1:1500



●●●● Lokalplanafrænsning

■ Bebyggelse

■ Fælles friarealer

■ Private haver

■ Terrasse

■ Parkering

●● Beplantning



Bilag: 9.3. Skitse 1 med ca. 85-90 boliger og bevarelse af gård

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 60627/15



LOKALPLAN 3-390
BOLIGOMRÅDE I LYNGE
ALTERNATIV 07.08.15

Bilag: 9.5. 1. høring 2015

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 81392/15

Kirsten M. Andersen

Fra: O Kommunen
Sendt: 7. juli 2015 14:35
Til: O Plan og Byg
Emne: VS: Indsigelse lokalplanforslag Lokalplan 3-390

Kategorier: Rød kategori

Venlig hilsen

Helle Hjermind :: Servicekoordinator :: Allerød Kommune :: Borgerservice :: Front :: Front :: +4548126126 :: alleroed.dk

Sikker kommunikation mellem Allerød Kommune og borgere/virksomheder henvises til "digital post" via Borger.dk og Virk.dk

Denne mail indeholder information, som er rettet til en bestemt person, virksomhed eller myndighed. Hvis du ikke er den tiltænkte modtager, beder vi dig om at kontakte den ansvarlige, og herefter slette mailen. Enhver videregivelse, kopiering eller handling på baggrund af denne mail og eventuelle vedhæftede filer er forbudt, hvis du ikke er den tiltænkte modtager.

Fra: mail@per-olof.dk [<mailto:mail@per-olof.dk>]
Sendt: 7. juli 2015 13:45
Til: O Kommunen
Emne: Indsigelse lokalplanforslag Lokalplan 3-390

Indsigelse til forslag til 'Lokalplan 3-390, BOLIGOMRÅDE VED JULEMOSEGÅRD, LYNGE'

1993 vedtog Allerød Byråd en plan for den tidligere grusgrav ved Nymølle. Lokalplanen har og havde til formål at sikre, at der skabes et samlet, åbent, rekreativt område, med fri adgang for offentligheden på de efterbehandlede arealer.

Med dette lokalplanforslag trækker man nu et areal ved Julemosegård ud af denne plan for at gøre det til beboelsesområde. Muligheden er åbenbart inkluderet i den vedtagne kommuneplan uden der har været tilstrækkelig offentlig opmærksomhed på konsekvenserne.

Det er svært at se, at denne udbygning er til fordel for det åbne, rekreative område omkring den gamle grusgrav, som er ved at tage form. Der må bygges i tre etager og 'bebyggelsens indretning og orientering skal tilpasses områdets landskabelige kvaliteter og muligheder for udsyn mod de tilgrænsende landskaber omkring Lynge Grusgrav'.

Naturligvis er det dejligt med skøn udsigt - men udsigten til husene fra naturområdet vil da fratage området ikke så lidt af den karakter af naturområde, som er på vej.

Jeg opfordrer derfor til at forslaget tages af bordet.

Lokalplanen fra 1993 bør tages op som en helhed, hvor området omkring Julemosegård så kan indgå. Den oprindelige plan fra 1993, hvor formålet var et aktivitetsområde med vandski osv er tiden løbet fra. Man er jo rent faktisk ved at arbejde sig væk fra den tankegang med det stianlæg, som kommunen har etableret på privat grund. Næste skridt må være, at kommunen erhverver området, så det ikke gnaves i stykker af lokalplaner vedtaget efter salamimetoden.

ps: Jeg anser det for højst uheldigt, at der på nettet eksisterer en

version af forslaget, der ikke er opdateret med frist datoer. Teksten lyder: Indsigelsesfrist "Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du skrive eller maile til Allerød Kommune senest xxxdag den XX. juli 2015."

Nu har jeg på et tidligere på andet sted læst indsigelsesfristen til at være 9. juli og det håber jeg så er rigtigt husket.

Aha - forslaget findes på to steder - link

[http://www.alleroed.dk/~media/ESDH/committees/Teknik-](http://www.alleroed.dk/~media/ESDH/committees/Teknik-%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx)

[%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx](http://www.alleroed.dk/~media/ESDH/committees/Teknik-%20og%20Planudvalget%202014-2017/867/12458.ashx) med xx-datoer og så det korrekte med datoer

her [http://www.alleroed.dk/Politik/~media/Hjemmeside AK Filer/Lokalplan](http://www.alleroed.dk/Politik/~media/Hjemmeside%20AK%20Filer/Lokalplanforslag%203-390%20for%20Julemosegaard%2007-05-15.ashx)

[forslag 3-390 for-Julemosegaard 07-05-15.ashx](http://www.alleroed.dk/Politik/~media/Hjemmeside AK Filer/Lokalplanforslag%203-390%20for%20Julemosegaard%2007-05-15.ashx) . På en eller anden måde må det på det foreløbige forslag, som det fremlægges for udvalg/byråd anføres/ linkes til den endelige version.

med venlig hilsen

Per-Olof Johansson
Møllevænget 27, 1. mf.
3450 Allerød
tlf 48170909 /22111827

Grundejerforeningen Birkekrogen/Lindevej

Allerød Kommune
Forvaltningen Plan og Byg
Bjarkesvej 2
3400 Allerød

Lynge d. 27/05-2015

Vedr. forslag til lokalplan 3-390 for et boligområde ved Julemosegård i Lynge.

På vegne af grundejerforeningen Birkekrogen og Lindevej, ønsker vi hermed at fremkomme med en indsigelse mod vejføringen fra den ny bebyggelse ved Julemosegård.

På nuværende tidspunkt er der stor bilkø på Hillerødvej ud mod Slangerupvej – både morgen og aften. Det er svært at komme ud til Hillerødvej fra Langkæret, Stationsvej og Uggeløse Bygade.

Der er i forvejen trafikale problemer som følge af de nuværende strukturer, som ikke virker gennemtænkte. Beboerne fra Uggeløse Bygade og kunderne fra Q8 benzintanken, der har udkørsel til Uggeløse Bygade, overholder i de fleste tilfælde ikke deres ubetingede vigepligt mod Hillerødvej. De drejer ud på Hillerødvej, eller lægger sig klar til at dreje, i stedet for at vente, til der er fri bane. Selvfølgelig fordi de ellers aldrig ville få en chance for at komme ud på Hillerødvej, og derfor har lavet deres egne regler.

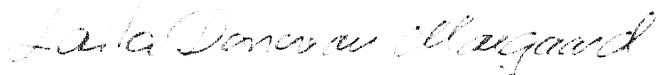
Set i lyset af dette, virker det helt urealistisk at føre biler fra en ny stor bebyggelse ud via Gladgårdsvænge og Langkæret til Hillerødvej.

Vi foreslår derfor, at der etableres en vejføring fra den modsatte side af Gladgårdsvænge og ud på Slangerupvej. På dette sted er der i forvejen et T-kryds med lysregulering fra Ganløsevej.

Vi håber, at der findes en god løsning til gavn for alle parter.

Pbv.

Med venlig hilsen



Laila Donovan Maegaard, formand.

Lindevej 10

3540 Lynge

Tlf: 40190675

Mail: kam@catsys.dk

Jullelye 24/6-15.

Til:
form. for Teknik og Planudvalg
2. viceborgmester
Jesper Hammer
Allerød Kommune

J henhold til vedlagte kopi fra Fr. borg Amts Avis, må jeg sige at jeg fik hatten galt i håben og tårerne frem.

Jeg hedder Inge Jørgensen (bridehøns) Boet og opvokset på Julemosegård fra jeg var 0 år - 18 år. Jeg er født i 1946 og mine forældre var bestyrelsespar fra 1945 - 1970.

Jeg må takke Lars Juul Sørensen for at disse kom i avisen.

Hvordan kan J dog få den tanke at jævne en proprietærgård med jorden ???

Da vi var på gården var den ejet af et maskinfirma Ole Sørensen og Co. Kolding Vi var de første der fik de nye maskiner, traktorer og mepetværke af msk. "Fahr".

Det første vormalningsarbejde

fra Alfa-havall.

Der kom mange og skulle se det. Bl. andet en delegation fra Israel (ikke Rusland), en af deleg. mr. Kanaan, hvis datter jeg blev pennevenner med.

Hovedbygningen blev besøgt i week-ends og køptider af bl.a. dir. for Store Nordiske Alf Ussing med fru og to sønner, og ægteparret Nielsen, der kom tit.

Desuden er der optaget film på Julemose, det husker jeg ikke, men min farfar, som kom på ferie hos, kan huske det.

Jeg har i sinde at komme på besøg på gården, så jeg kontakter nogle af beboerne. Jeg har også kontakt til Barresgård.

Jeg er meget, meget ked af det, og faktisk rystet over det. Skal Danmark bestå af villaer, rækkehuse og etagebygninger. Føjt, siger jeg bare, hvis mine børnebørn skal ikke skal kunne se gamle gårde og huse.

Jeg håber, at der er mange andre,
der har det som mig. I får aldrig
den slags lykkeri igen.

Bevar det dog P P P
0 0 0

Mange venlige hilsener

Lise Jørgensen
Hundevangset 6
3250 Gilleleje

Att. 51549940

P.S.

Kom sendt det kongemødet
friser Johansen.

Juni 2015

Vedr.

Forslag til lokalplan nr. 3-390 for et boligområde ved Julemosegård.

Lokalplanforslaget omhandler bl.a. lokaliteten for den bevaringsværdige gård **Julemosegård** på Slangerupvej 48. At gårdens smukke og velholdte bygninger skal ofres fremgår sent og meget diskret, når planforslaget nærlæses.

Lokalhistorisk Arkiv & Forening vil som den kulturhistoriske institution i kommunen kraftigt fraråde, at endnu en historisk og markant bygning ofres for nogle parcelhuse eller rækkehuse, der aldrig vil kunne blive kønnerne for egn og landskab end den eksisterende bondegård.

Julemosegård lå oprindelig i Uggeløse landsby og blev sammen med Gladgård udflyttet til landevejen mod Slangerup sydøst for Lyng Kro. Den nuværende Julemosegård er fra 1906, men udlængerne med stråtage nedbrændte i 1926 og blev nyopført med tegl. Blandt ejerne kan nævnes Lyng-Uggeløses sognekonge, P.D.Jensen

LAFAK vil stærkt opfordre til, at gården kan bevares og indgå i lokalplanen som et værdigt minde om det tidligere Lyng-Uggeløse, og den tid, hvor velstand var afhængig af landbrugets produktionsbygninger. Enten som fortsat virksomhed og bolig, eller ombygget til flere boliger (som fx Stendyssegaard i Lyng), måske fælleshus og besøgscenter for det nyskabte naturområde Lyng Grusgrav. Men det er vigtigt, at man ikke *kun* bevarer stuehuset som flere andre steder i Lyng og Uggeløse. **Julemosegård er en smuk og bevaringsværdig helhed.**

Et muligt scenarie hvor en bevaringsværdig bygnings nær - sikkert meget nær - nabobygninger kunne være etagebyggeri i op til tre etager hænger jo slet ikke sammen. Vi vil fraråde den slags bygninger i 'Lyng Naturområde' ligesom en støjvold eller anden afskærmning fra Slangerupvejs trafik også vil fjerne den fine udsigt over Kedelsø og Krogenlund .

Med venlig hilsen,

GLE HED EGH PCHN

Lokalhistorisk Arkiv & Forening i Allerød Kommune



Bilag: 9.6. 2. høring 2015

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 81394/15

BEMÆRKNINGER TIL INDSIGELSER VEDRØRENDE LOKALPLAN 3-390 FOR JULEMOSEGÅRD, LYNGE

Vi skal herved på vegne af såvel ejere som os selv komme med bemærkninger til de indsigelser, der er kommet vedrørende lokalplanforslaget for Julemosegård, Lyngø.

Allerede inden vi begyndte udviklingen af området rettede vi henvendelse til Allerød Kommune for at afdække, om der kunne være politiske holdninger til bevarelsen af Julemosegård. Baggrunden for denne henvendelse er netop vores erfaring med, at der altid vil være nogen, som har holdninger til byudvikling, når det omfatter ældre ejendomme, og vi ville ikke bruge tid og kræfter på projektet, hvis vi skulle ind i en større diskussion om dette.

Vi fik indtrykket af, at der ikke var noget ønske om at bevare gården, gården er heller ikke registreret som bevaringsværdig, og på den baggrund gik vi i gang med at udvikle området.

Gården er ikke specielt gammel, opført i 1906 og 1920'erne, og gården har de sidste 20-30 år ligget i en kontekst som ikke har nogen sammenhæng med gården, idet alt jordtilliggende har været udnyttet til grusgrav, og det, der så står tilbage, er et bygningsæt som er uden relation til omgivelserne.

Det forhold, at ejendommen ikke har været registreret som bevaringsværdig, betyder som udgangspunkt, at ejerne bør give tilladelse til nedrivning uden forbehold. Ønsker kommunen ejendommen bevaret, skal det indebære, at ejendommen overgår til offentlige formål og dermed skal overtages af kommunen.

Med hensyn til ejendommens vedligeholdelsestilstand, har jeg vedhæftet en række billeder.

Ejerne har i en årrække forudsat, at ejendommen skulle overgå til byudvikling med baggrund i kommuneplanen, og der har derfor ikke været anledning til at anvende midler til mere end den mest nødvendige vedligeholdelse, hvilket ejendommen naturligvis bærer præg af.

Formålet med kommuneplaner er jo netop, at borgerne skal kunne indrette sig efter planlægningen, hvilket ejerne har gjort, og formålet med at udtage ejendomme som bevaringsværdige er, at ejerne af ejendommen kan indrette sig efter, om ejendommen er bevaringsværdig eller ej.

Ejerne af Julemosegård har i alle henseender fulgt den vejledning, der således har været.

En ændring i dette vil betyde et betydeligt økonomisk tab for ejerne, som bør kompenseres i forbindelse med en offentlig overtagelse af ejendommen.

Anvendelsen af ejendommen vil være vanskelig uden noget jordtilliggende af betydning - det er vanskeligt at forestille sig ejendommen til privat beboelse, ligesom det er vanskeligt at forestille sig ejendommen anvendt til erhverv, beliggende i et decideret boligområde bag en støjvold.

For så vidt angår skitseprojektet udarbejdet af Allerød Kommune skal man bemærke sig, at planen er meget tæt bebygget, og der er ikke levnet plads til støjvolden.

Rummet imellem boligerne har ikke den størrelse, som gør boligområdet attraktivt - meget af idegrundlaget for bebyggelsen er således væk med fjernelse af gården og fjernelse af kommunens jordareal til bebyggelse.

For så vidt angår arealet tilhørende Allerød Kommune, bemærkes det, at også dette areal hører under kommuneplanen, og arealet er med til at give en rummelighed mellem boligerne i form af det store grønne fællesareal.

Konklusionen er efter ejernes og vores opfattelse, at projektet bør bevares som i lokalplanforslaget, og at byudviklingen ikke skal styres af et ønske fra en begrænset kreds om bevarelse af gården. Især ikke når gården i sammenhæng med de omgivende rammer ikke giver nogen mening, og når gården ikke er bevaringsværdig, især set i relation til vedligeholdelsesstanden, samt at det alternative forslag er presset og uden hensyntagen til den krævede støjvold mod Slangerupvej.

Disse bemærkninger er indsendt på vegne af ejerne og Casa Futura A/S.

Kirsten M. Andersen

Fra: O Kommunen
Sendt: 20. august 2015 07:31
Til: O Plan og Byg
Emne: VS: lokalplan 3-390

Kategorier: Rød kategori

Venlig hilsen

Liselotte Jensen :: Administrativ konsulent :: Allerød Kommune :: Plan og byg :: +4548100391 :: www.alleroed.dk

Sikker kommunikation mellem Allerød Kommune og borgere/virksomheder henvises til "digital post" via Borger.dk og Virk.dk

Denne mail indeholder information, som er rettet til en bestemt person, virksomhed eller myndighed. Hvis du ikke er den tiltænkte modtager, beder vi dig om at kontakte svarfunktionen, og herefter slette mailen.

Enhver videregivelse, kopiering eller handling på baggrund af denne mail og eventuelle vedhæftede filer er forbudt, hvis du ikke er den tiltænkte modtager.

Fra: Karl Aage Maegaard [mailto:kam@catsys.dk]
Sendt: 19. august 2015 10:41
Til: O Kommunen
Emne: lokalplan 3-390

Til: Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Vedrørende forslag til ændring af lokalplan 3-390

Vi er godt tilfredse med ændringsforslaget, men mangler at få belyst, hvordan vejadgangen til området skal foregå.

I Allerød Nyt står skrevet, at der tages højde for den øgede trafikmængde i krydset Langkæret / Hillerødvej. Hvilke løsninger er der tale om?

Vores forslag om trafikregulering går ud på at etablere et regulært, lysreguleret vejkryds over for Ganløsevej. Vi synes at denne løsning er langt at foretrække.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Birkekrogen / Lindevej
Formand: Laila Donovan Maegaard
Lindevej 10
3540 Lynge

Til Allerød Kommune

Bjarkesvej 2

3450 Allerød kommune

Vedrørende lokalplan nr.3-390 for boligområde ved Julemosegård i Lyngø.

Jeg kan kun gentage alle de indvendinger som jeg tidligere er fremkommet med under høringsperioden. Dog undrer jeg mig over at forvaltningen i sit "sammendrag" overfor politikerne ikke har fremhævet at der også foreligger en indsigelse mod at bygge i op til 3 etagers højde fra Per-Olof Johansson . Jeg vil gerne tilslutte mig Per-Olofs skepsis. Tre etager er for højt i Lyngø!

Samtidig vil jeg gerne kritisere forvaltningen for at påpege, i indstillingen overfor politikerne, at "kommunen vil miste en indtægt såfremt politikerne ikke vedtager det oprindelige forslag".

Det er uantageligt at forvaltningen foretrækker en ny lokalplan, altså nr. 3-390, disponerer over en anden gammel lokalplan (332) som har en helt anden hensigt.

Mvh.

Lars Juel Sørensen

Gulleleppe 27/8-15.

Allerød Kommune
Bjarkesvej 2
placchef Poul Rasmussen.

Vedr. "Julemosegård".

Tak for oplysning om ændring
af planen for "Julemosegård".

Denne plan ville glæde mig meget.
Jeg havde selv en idé om røbbe-
huse omkring gården.

Event. kunne man anvende gården,
el. en del af den, til fællesarealer
m. værksteder og samlingssteder
for beboerne, som skulle være
blandede: unge ~~borger~~ familier og
ældre. Børn og ældre kunne
mødes på værkstederne el. i
fællesrum om spil og syder.

Da jeg jo er opvokset på gården
vil jeg i nærmeste fremtid besøge
gården. (her dalt m. hr. Wahlstrøm.)

Desuden skal jeg besøge
Lars Juel Sørensen, idet jeg må
takke ham for indl. i Arndt Aarsen,
da jeg ellers ikke havde hvad
J havde i sinde ^{PP} _{oo}

venligt

Lise Jørgen

Bilag: 9.4. Skitse 2 med ca. 100 boliger og bevarelse af gård

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87680/15



Slangstrupvej

Forslag til lokalplan nr. 3-390
Boligområde ved Julemosegård
ALTERNATIV SKITSE 2

Dato 10.11.2015 Mål 1:1500

Bilag: 9.7. Ny skitse fra projektudvikler

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 92931/15



100	21 = 2100m ²
130	33 = 4290m ²
150	36 = 5400m ²
172	23 = 3956m ²
114 = 15.746m ² (+gavle)	
Bebyggelse (30%): 15.882 kvm	

BYGGESAG: JULEMOSEGAARD, LYNGE
 BYGHERRE: CASA FUTURA A/S
 EMNE: BEBYGGELSESPLAN
 DATO: 26.11.2015
 MÅL: 1:1000
 SAGSNR.: 7921 KONTROL AF: - GODKENDT AF: - TEGN. AF: ACF
 CASA FUTURA A/S
 TORVET 1A
 TLF.: 87 22 12 00
 8 6 0 0 SILKEBORG
 EMAIL: info@casaf.dk

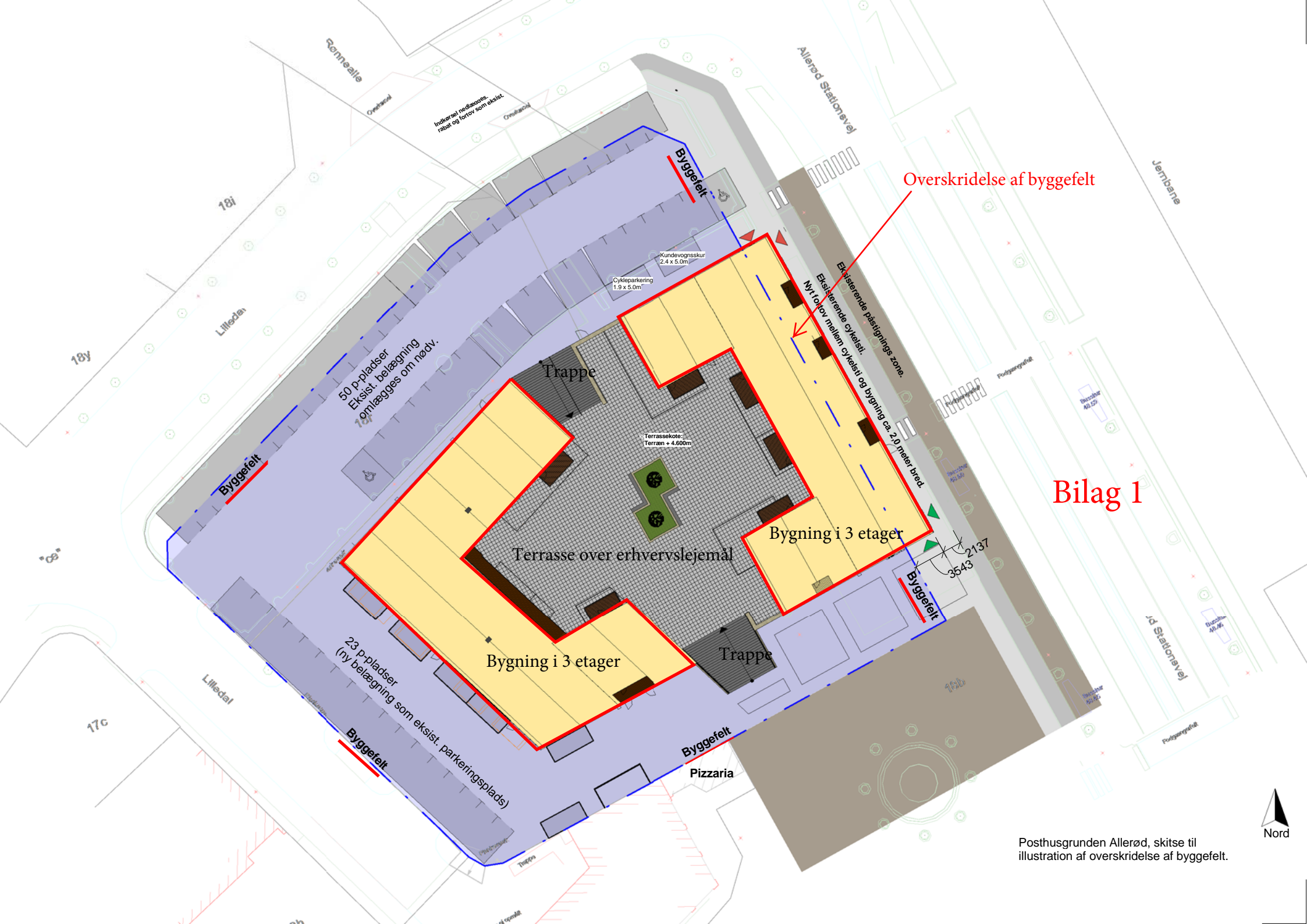
Bilag: 10.1. Bilag 1 - oversigtsskitse.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87958/15



Overskridelse af byggefelt

Bilag 1

Posthusgrunden Allerød, skitse til illustration af overskridelse af byggefelt.



Nord

Bilag: 10.2. Bilag 2 - facadeopstalt skitse.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87959/15



Bilag 2

Posthusgrunden Allerød, skitse til illustration af overskridelse af byggefelt.

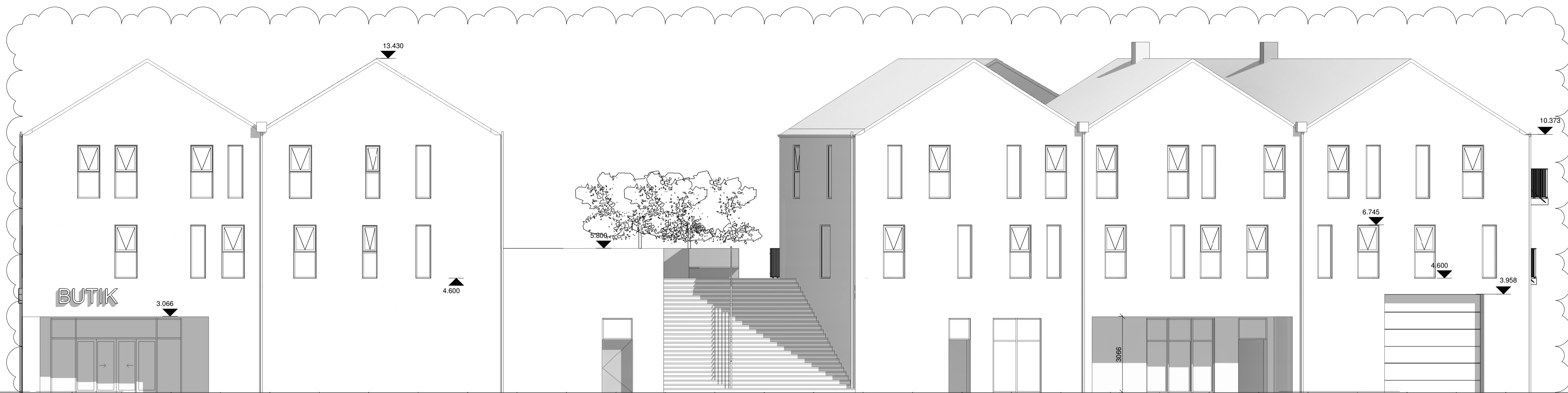
Bilag: 10.3. Bilag 3 - facade nord og syd.pdf

Udvalg: Teknik- og Planudvalget 2014-2017

Mødedato: 01. december 2015 - Kl. 7:30

Adgang: Åben

Bilagsnr: 87962/15



Facade nord

A-1-2-01 A



Facade syd

Føreløbigt tryk 23.10.2015

Bilag 3

Rev. A	Facader ændret	Dato: 2015.09.21	Sign.: CV
Postgrunden, Lillerød		Dato: 14.08.2015	
Bygherre: INNOVATER INNOVATER.		Sag. nr: 14.5371	
Emne: Facade nord og syd	Mål: 1 : 100	Sign: ALI	A-1-2-01 A
Fase: Hovedprojekt	Arkitekt: RETAIL ARCHITECTS ÅRSTIDERNE ARKITEKTER	Flavnsborg Tværgade 5C, 3 T: +45 7024 2100	2200 København N F: +45 7024 2101 www.aarstidne.dk
Ingeniør: Arne Elkjær A/S Rådgivende Ingeniører	Bredskifte allé 7 8210 Aarhus V	T: +45 8616 4755	F: www.arneelkjaer.dk