

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 3 pkt. 1)

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for.		X		Lokalplanen ligger i et centerområde og giver mulighed for at udvide det bebyggede areal til butikksformål og opføre op til 26 boliger som etageboliger i to etager. Lokalplanen fastlægger arealer til bebyggelse, vej/gangarealer, parkering, beplantning og ophold.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.		X		Området ligger i byzone og er omfattet af rammeområde EN.C.01, "Vestcenteret" i Allerød Kommuneplan 2021. Efter rammebestemmelserne må området anvendes til boligområde, kontor- og serviceerhverv, bydelscenter, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv og offentlige formål. I forbindelse med lokalplanen udarbejdes et forslag til et kommuneplantillæg, som muliggør en bebyggelsesprocent på 65 % for området som helhed. Den nuværende kommuneplan-ramme tillader en bebyggelsesprocent på maks. 40 %. Bebyggelsen opføres inden Kommuneplanrammens maks. højde på 11 meter. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen for butik og boliger ved Kirsebærgården ophæves den eksisterende lokalplan 2-301, <i>Boliger i Allerød Vestcenter</i> .
Relevans for fremme af bæredygtighed Overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.		X		Lokalplanområdet sikrer et øget boligudbud i kommunen i form af mindre seniorvenlige boliger i ét plan. Den nye bebyggelse opføres i henhold til energikravene i det gældende bygningsreglement, BR18. Der gives blandt andet mulighed for, at tage kan anlægges som grønne tage.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.		X		Der er ikke kendskab til forurening af relevans for planen. Inden for lokalplanområdet, langs den vestlige afgrænsning, er der kortlagt potentiel oversvømmelsesrisiko ved en årsregnhændelse i år 2120 (Allerød Kommuneplan 2021). Arealet udgør en skråning ned til en stitunnel under Kollerødvej, og vurderes ikke at være relevant for lokalplanområdet.

<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>		X		<p>Gennemførelse af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan med hensyn til håndtering af regn- og spildevand.</p> <p>Håndtering af affald skal ske efter de til en hver tid gældende affaldsregulativer. Der skal i lokalplanen afsættes plads til sortering, opbevaring og transport af affald.</p>
<p>Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 3, pkt. 2</p>				
<p>Landskab, by- og kulturmiljø</p>				
<p>Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.</p>		X		<p>Bebyggelsens overordnede geometri fra den eksisterende lokalplan bibeholdes. Boligerne på 1. sal vil fortsat være tilbagetrukket, som giver plads til store private taghaver.</p> <p>Lokalplanen ligger inden for byudviklingsområdet trekløveren, jf. Allerød Kommunes Planstrategi 2019, fastlagt af Byrådet for at sikre balance mellem byområder og skov / det åbne land.</p>
<p>Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning</p>	X			<p>Planområdet er karakteriseret ved et fladt terræn, som består af en åben parkeringsplads mod nord og bebyggelse i tre etager mod syd.</p>
<p>Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse</p>	X			<p>Lokalplanen vurderes ikke være omfattet af forhold vedrørende kulturarv eller arkæologiske fund.</p>
<p>Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?</p>		X		<p>Der etableres et udendørs opholdsareal til butikkens ansatte på terræn samt et udendørs fælles opholdsrum og legeområde på 1. etage for områdets beboere, som bidrager til social aktivitet.</p> <p>Planområdet ligger i udkanten af byzonen tæt på åbent land og grønne område mod vest, som er en del af en grøn kile i byudviklingsområdet trekløveren jf. Allerød Kommunes Planstrategi 2019.</p> <p>I lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at den eksisterende træække langs Kollerødvej samt øvrig beplantning inden for planområdet bibeholdes.</p> <p>Af hensyn til trygheden, bør belysning af arealet bag bebyggelsen samt adgangen til p-pladsen revurderes.</p>
<p>Trafik og transport</p>				

<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 er let at komme til i bil fra både regionale trafikveje og Hillerødmotorvejen.</p> <p>Vejbetjening sker ad Kollerødvej som forbinder planområdet med Allerød bymidte mod nordøst og Hillerød motorvejen mod sydvest.</p> <p>Det nugældende krav om 120 parkeringspladser inkl. 4 handicap-pladser forventes fastholdt i lokalplanen med udgangspunkt i følgende retningslinjer for antal parkeringspladser i byzone herunder områder med detailhandel og bolig med central placering:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 p-pladser pr. 100 m2 butik • 1 p-plads pr. 75 m2 bolig <p>Lokalplanen stiller krav om cykelparkering efter følgende cykelparkeringsnorm jf. håndbog "Anlæg for parkering og standsning i byer" af 1. oktober 2018 af Vejdirektoratet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2-2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m2 boligareal. • 2,0 cykelparkeringspladser pr. 100 m2 detailhandel/butik. <p>Lokalplanen stiller krav om ladestandere jf. Ladestanderbekendtgørelsen BEK nr. 181 af 05/03/2020.</p> <p>Udearealer indrettes under hensyntagen til svage grupper. Skilte mm. må ikke placeres på fortovet af hensyn til personer med handicap.</p>
Trafikafvikling / -kapacitet		x		<p>Opførelsen af 26 boliger i varierende størrelse vurderes at have en mindre indflydelse på trafikafviklingen i nærområdet (tidligere bowlingcenter på 1. sal vurderes at have genereret tilsvarende trafikmængde)</p>
Trafiksikkerhed		x		<p>Adgangen til lokalplanområdet med overkørsel til Kollerødvej giver en sikker adgang til lokalplanområdet i bil.</p> <p>Adgang til lokalplanområdet fra Kollerødvej for de lette trafikanter er et fokusområde. Det bør angives, at adgangen for lette trafikanter skal ske fra syd og rundt om bygningen.</p>
Naturbeskyttelse				
Internationale beskyttelsesområder	x			<p>Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale mose beliggende ca. 1 km øst for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke dette område.</p>
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 beskyttede dyrearter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.</p>
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	x			<p>Der er ikke registreret beskyttet natur i lokalplanområdet.</p> <p>Nærmeste beskyttede naturtype er en sø ca. 165 meter syd for lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke det naturbeskyttede område.</p>

<p>Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov</p>	<p>x</p>			<p>Lokalplanen berører ikke eksisterende eller planlagte skovområder.</p>
Vand- og jordforhold				
<p>Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer</p>		<p>x</p>		<p>Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er sårbart over for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.</p> <p>Krav til byggematerialer og til håndtering af regnvand fra veje og parkeringsarealer skal sikre, at grundvandet ikke forurenes.</p>
<p>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)</p>	<p>x</p>			<p>Lokalplanområdet ligger inden for kloakeret opland og er udlagt til separatkloakering med nedsivning af tagvand jf. Allerød Kommunes spildevandsplan 2013.</p> <p>Tagvand inden for lokalplanområdet skal nedsives ved privat foranstaltning i faskiner eller lignende, mens vej- og pladsvand enten kan nedsives eller afledes til forsyningsselskabets kloak. Ved nedsivning af vej- og pladsvand vil der være krav om rensning.</p> <p>Nedsivning af tag- og overfladevand samt afledning af spildevand til kloakken kræver en særskilt tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.</p> <p>Der vil i lokalplanen være krav til at materialer, der er i kontakt med regnvandet, ikke afgiver stoffer, der kan forurene grundvandet ved nedsivning af regnvandet.</p> <p>Det eksisterende befæstede parkeringsområde udvides ikke. Der vil således ikke blive afledt mere regnvand til kloakken.</p> <p>Med det øgede antal boliger vil der blive afledt en øget mængde husspildevand til spildevandskloakken. Mængden forventes at kunne håndteres inden for kapaciteten i spildevandskloakken og renselanlægget.</p>
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>		<p>x</p>		<p>Håndtering af jordflytning er beskrevet i kommunens jordregulativ. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet konstateres tegn på forurening, skal gravearbejdet standses og kommunen kontaktes, jf. jordforureningslovens § 71.</p>
Forurening og sundhed				

<p>Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>		x		<p>Boliger er støjfølsom anvendelse. Det skal dokumenteres, at støjen bringes ned under grænseværdierne i boligerne og på de primære opholdsarealer, inden boligerne tages i brug.</p> <p>Kombinationen af bolig og erhverv er et væsentlig fokusområde. Allerød Kommune henviser til miljøstyrelsens vejledning nr. 32/2019 om støjsvag varelevering. Støjgener forbundet med butikkens varelevering inddæmmes med en overdækning af varegården. Støj fra generatorer fra køleanlæg, ventilation mm., der kan medføre gener for beboerne oven på dagligvarebutikken, er ligeledes et fokusområde.</p> <p>Væsentlige støjgener fra f.eks. vareleveringen vil blive reguleret efter reglerne i Miljøbeskyttelsesloven, med de grænser der fremgår af Miljøstyrelsens støjvejledning.</p> <p>En del af lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Kollerødvej, der overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Overskridelsen omfatter ikke det areal der bebygges herunder det udendørs opholdsareal.</p>
<p>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>	x			<p>Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til øgede skyggeeffekter eller andre gener ved lysindfald mv. da byggeriet ikke forøges i højden.</p>
<p>Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener</p>	x			<p>Der er ikke kendskab til lugtgener indenfor eller i lokalplanområdets nærhed.</p> <p>Evt. lugtafkast fra slagter o.lign. skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdi for lugt i boligområder jf. vejledning nr. 4/1985 om begrænsning af lugtgener fra virksomheder.</p>
<p>Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO₂, trafikos, støv</p>		x		<p>Boligerne vil blive belastet af partikelforurening fra trafikken på samme niveau som de øvrige boliger i området.</p>
<p>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen</p>	x			<p>Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til boliger og er derfor ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.</p>
<p>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</p>		x		<p>Der gives mulighed for, at taget kan anlægges som grønt tag.</p> <p>Der gives mulighed for, at dele af bebyggelsen opføres i/beklædes med træ.</p> <p>Zink og andre tungmetaller må ikke anvendes til tage, tagrender, inddækninger m.v., såfremt det kan være til gene for grundvandet.</p>
<p>Levevilkår og materielle goder</p>				

<p>Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv</p>		x		<p>Boligerne opføres i varierende størrelser fra 69 m2 til 107 m2, som bidrager til et varieret boligudbud med hensyn til boligstørrelser, som tilgodeser forskellige befolkningsgrupper. Alle boligerne opføres i ét plan, som er egnet til ældre og gangbesværede.</p> <p>Befolkningssammensætningen og familiestørrelserne vil i fremtiden ændres, så der forventes en større andel ældre og flere, der bor alene.</p>
<p>Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser</p>	x			<p>Lokalplanen vurderes ikke at have negativ indvirkning på bymiljøet, da området allerede er udbygget.</p> <p>I området er der planlagt udendørs ophold for de butiksansatte samt fælles udendørs ophold inkl. legeområde for beboerne.</p> <p>Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed til grønne, rekreative funktioner i landzonen mod vest herunder idrætsanlæg ved Møllemosevej og skov- og sølandskabet ved Rørmosen.</p>
<p>Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde</p>		x		<p>Børnehuset Kirsebærgården ligger ca. 40 m fra lokalplanområdet, og Allerød gymnasium er matrikulær nabo til planområdet.</p> <p>M. D. Madsensvej (gågaden) ligger ca. 1,2 km øst for lokalplanområdet.</p>