

Kommuneplantillæg nr. 1, Boliger i Rådhusparken

Baggrund

Økonomiudvalget vedtog den 22. januar 2019 at igangsætte lokalplanarbejdet for området Rådhusparken i Lillerød.

Byrådet vedtog den 28. november 2019 lokalplanen og kommuneplantillægget, som begge er offentliggjort 2. december 2019.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne EN.B.07 – Boligbebyggelse på rådhusgrunden, som udlægger området til boligområde i form af etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 for den enkelte ejendom.

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent er ikke i overensstemmelse med rammeområdets bestemmelser om bebyggelsesprocent.

Ved kommuneplanrammens vedtagelse, udgjorde området, der planlægges for én samlet matrikel. Området er siden udstykket i 28 selvstændige matrikler, hvilket betyder, at en ny lokalplan ikke kan realiseres uden et kommuneplantillæg.

Formål

Tillæg nr. 1 for Boligområde ved Rådhusparken har til formål at udlægge området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60 for området under ét, således at lokalplanen vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen.

Indhold

I kommuneplantillægget justeres bestemmelserne i rammeområde EN.B.07, således at lokalplan 2-318 for boliger i Rådhusparken fremover er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Rammeområdet EN.B.07 må herefter kun anvendes til helårsboligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger.

Inden for rammeområdet må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60% for området under ét, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 13 meter.

Drikkevandsinteresser

Ifølge planlovens § 11 e, stk. 1 nr. 6 skal den kommunale planlægning indeholde en redegørelse for planens forudsætninger herunder varetagelse af grundvandshensyn.

Kommuneplantillægget ændrer ikke anvendelsen inden for rammeområde EN.B.07. Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at få betydning for grundvandet da der ikke ændres på de eksisterende forhold.

Klimatilpasning

Jf. planlovens § 11 e, stk. 1 nr. 9 skal den kommunale planlægning indeholde en redegørelse for sammenhængen med den kommunale risikostyringsplan ift. eventuel oversvømmelsesrisiko.

Kommuneplantillægget omhandler et område beliggende i det vestlige Lillerød. Ifølge oversvømmelseskort fra 2010¹ er området ikke i risiko for oversvømmelse fra kloaker, åer og vandløb. Der er derfor ikke indarbejdet yderligere tiltag for håndtering af oversvømmelser i tillægget.

Fingerplan 19

I Fingerplan 19 er rammeområdet er beliggende i det beliggende i "det ydre storbyområde", nærmere betegnet Hillerød-fingeren. Ifølge landsplandirektivets § 11 skal den kommunale planlægning sikre at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Kommuneplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med Fingerplan 19 da den generelle anvendelse til boliger ikke ændres.

Miljøvurdering

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

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

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

Afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering er offentliggjort sammen med offentliggørelsen af forslaget til kommuneplantillæg.

¹ Rapporten: Kortlægning af risiko for oversvømmelser, Allerød Kommune 2013

Følgende ramme ændres ved tillæggets endelige vedtagelse

Plannummer - EN.B.07

Anvendelse generelt - Boligområde

Zonestatus - Byzone

Fremtidig zonestatus - Byzone

Bebyggelsesprocent - 60%

Bebyggelsesprocent af – Den enkelte ejendom

Max. Bygningshøjde - 13 m

Områdets anvendelse - Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m² til fx salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m² inden for det enkelte rammeområde.

Anvendelse specifik - Etageboliger

Støj - Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Ny ramme for lokalplan

Plannummer - EN.B.07

Anvendelse generelt - Boligområde

Zonestatus - Byzone

Fremtidig zonestatus - Byzone

Bebyggelsesprocent - 60%

Bebyggelsesprocent af – området under ét

Max. Bygningshøjde - 13 m

Områdets anvendelse - Området må kun anvendes til helårsboligformål.

Anvendelse specifik – Etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse

Støj - Det skal sikres, at boligområderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.