

Kommuneplantillæg nr. 2 for Boliger ved Langkæret/Birkekrogen

Baggrund

Byrådet vedtog den 19. november 2020 at igangsætte et tillæg til Kommuneplan 2017 og en ny lokalplan, som udlægger matr. nr. 14ab, 14ø og en mindre del af 7000ø Uggeløse By, Uggeløse til tæt-lav og etagebyggeri i op til 2 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for området som helhed og en maksimal facade-/bygningshøjde på 8,0 meter/8,5 meter.

Formål

Planforslagene skal muliggøre opførelse af en almen boligbebyggelse, som ansøgt af Lillerød Boligforening på baggrund af et revideret skitseprojekt for området. Projektet er beskrevet og illustreret i forlaget til lokalplan.

Indhold

Med Kommuneplantillægget ændres i rammebestemmelserne for rammeområde LU.B.18 således at der åbnes mulighed for at bygge både tæt lav og etage boliger. Bebyggelsesprocenten hæves fra 40% til 50% mens den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter fastholdes. Muligheden for at drive mindre butikker udgår.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

1. det indre storbyområde ("håndfladen")
2. det ydre storbyområde ("byfingrene")
3. de grønne kiler
4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lynge er beliggende i det øvrige hovedstadsområde og i eksisterende byzone. For det øvrige hovedstadsområde gælder:

- § 21. Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde, når det følger planlovens regler om byvækst og reglerne i § 22 og § 23, og der herudover foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser.
- § 22. Kommuneplanlægningen i det øvrige hovedstadsområde skal sikre: 1) At byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2021

Det fremtidige boligbehov i Region Hovedstaden forventes at stige. Derudover forventes befolkningssammensætningen i Allerød Kommune, at gå mod en større andel af ældre og flere der bor alene.

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

Der tilstræbes derfor et varieret udbyd af forskellige boligtyper og størrelse i alle dele af kommunen, så ingen tvinges til at flytte fra deres lokalområde, når livssituationen ændres (børnene flytter hjemmefra, skilsmisse, pensionering mv.

Området ved Langkæret er i Kommuneplan 2021 fremhævet som et af de områder, som forventes lokalplanlagt i 2021-2022.

Forhold til anden lovgivning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og skal beskyttes mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Ifølge "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" betragtes boliger ikke som en arealanvendelse, som udgør en væsentlig fare for grundvandet og udløser derfor ikke krav om en

grundvandsredegørelse.

På grunden er registreret jordforurening. Dette skal i forbindelse med udbygning af området renses op.

Internationale naturbeskyttelsesområder – Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal skov, beliggende ca. 1,6 km syd for lokalplanområdet.

Natura 2000-området består af et habitatområde og et fuglebeskyttelsesområde og er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af følgende naturtyper og arters levesteder: kransnålalge-sø (3140), brunvandet sø (3160), næringsrig sø (3150), kalkoverdrev (6210), surt overdrev (6230), hængesæk (7140), rigkær (7230) og elle- og askeskov (91E0) samt levesteder for stor kærguldsmed, lys skivevandkalv og ynglefugle som plettet rørvagtel og sortspætte.

Det er Allerød Kommunes vurdering at Kommuneplantillægget ikke vil påvirke Natura-2000 området væsentligt. Vurderingen er baseret dels på den kommende arealanvendelse til boliger sammenholdt med afstande på 1,6 km dels det for hold at der alene ledes rensset spildevand og overfladevand fra rensningsanlægget til Græse Å.

Habitatdirektivet – Bilag IV-arter

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

Miljøvurdering

Allerød Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 og Lokalplan nr. 3-393 Boliger ved Langkæret/Birkekrogen foretaget en screening i henhold til "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". LBK nr. 973 af 25. juni 2020. Screeningskemaet er vedlagt lokalplanforslaget.

Planerne vurderes at være omfattet af lovens § 8 stk. 2, nr. 1, idet de 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 og 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 er offentliggjort sammen med offentliggørelsen af forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan.

Følgende rammer ændres

LU.B.18

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

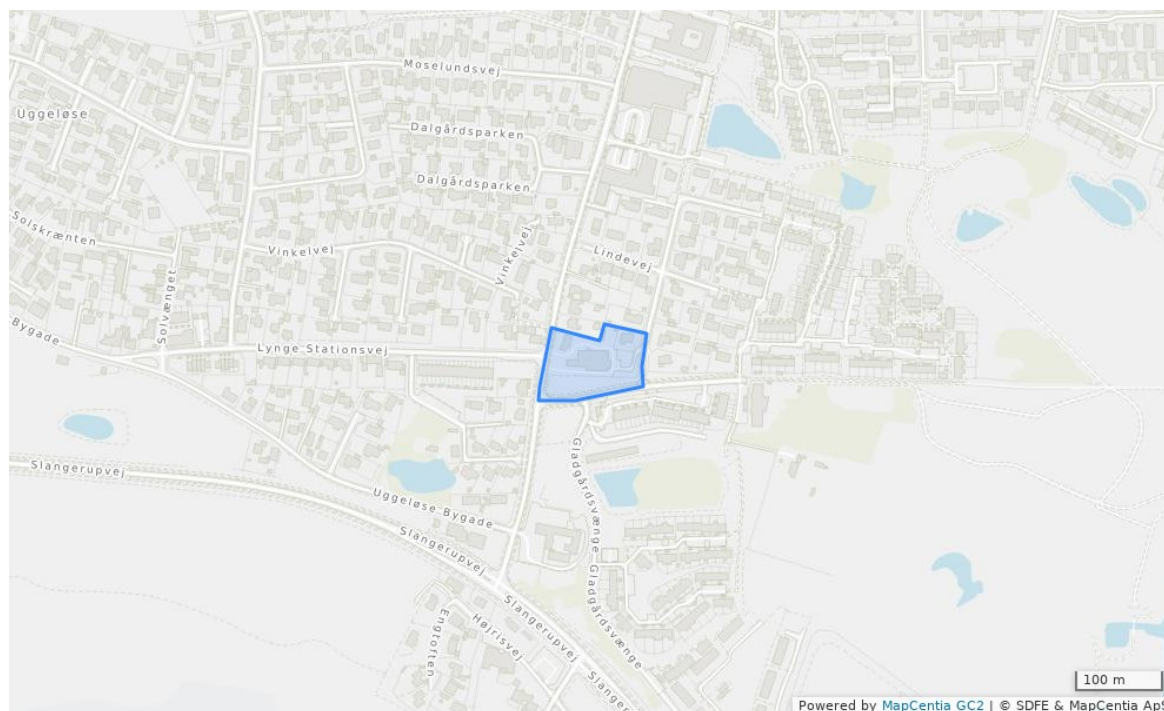
LU.B.18 - Boligområde ved Langkæret

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

LU.B.18 - Boligområde ved Langkæret

Rammer

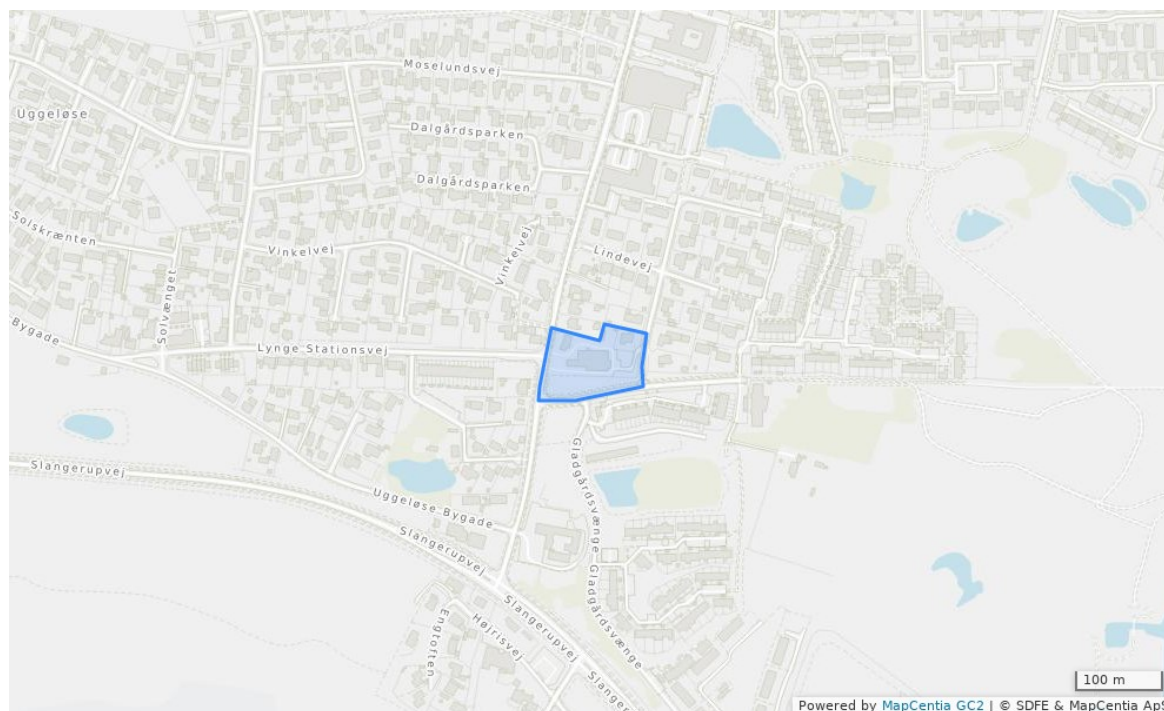
Boligområde ved Langkæret



Bestemmelser

		Status
Plannummer	LU.B.18	
Anvendelse generelt	Boligområde	Kladde til forslag
Fremtidig zone	Byzone	
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed	
Max. bygningshøjde	8.5	
Bebyggelsens omfang	Max facadehøjde 8,0	
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse	

LU.B.18



Bestemmelser

		Status
Plannummer	LU.B.18	
Anvendelse generelt	Boligområde	Aflyst
Fremtidig zone	Byzone	
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed	
Max. bygningshøjde	8.5	
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m ² til fx salg af egen produktion samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m ² indenfor det enkelte rammeområde.	
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse	