

# Allerød Bymidte

---

Miljørapport for Lokalplan nr. 2-320 og Kommuneplantillæg nr. 2 for Allerød Bymidte

---

---

**19. DECEMBER 2019**

# Indhold

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>4</b>
1.1	Lovgrundlag	4
1.2	Rapportens opbygning	4
<b>2</b>	<b>Ikke teknisk resumé</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Baggrund</b>	<b>7</b>
3.1	Historik	7
3.2	Kommuneplantillæggets og lokalplanens formål og indhold	7
3.3	Forhold til anden planlægning	8
<b>4</b>	<b>Metode</b>	<b>9</b>
4.1	Afgrænsning af miljøvurderingen	9
4.2	Alternativer – herunder referencesituationen	10
<b>5</b>	<b>Byarkitektonisk værdi og kulturarv</b>	<b>10</b>
5.1	Regulerende lovgivning	10
5.2	Relevante miljømål	10
5.3	Metode/Grundlag	11
5.4	Miljøstatus (Eksisterende forhold)	11
5.5	Miljøvurdering	11
5.6	Afværgeforanstaltninger og overvågning	27
<b>6</b>	<b>Trafik</b>	<b>28</b>
6.1	Regulerende lovgivning	28
6.2	Relevante miljømål	28
6.3	Metode/Grundlag	28
6.4	Miljøstatus (Eksisterende forhold)	28
6.5	Miljøvurdering	30
6.6	Afværgeforanstaltninger og overvågning	33
<b>7</b>	<b>Jord og grundvand</b>	<b>34</b>
7.1	Regulerende lovgivning	34
7.2	Relevante miljømål	34
7.3	Metode/grundlag	34
7.4	Miljøstatus (Eksisterende forhold)	34

---

7.5	Miljøvurdering	38
7.6	Afværgeforanstaltninger og overvågning	39
<b>8</b>	<b>Regnvand</b>	<b>39</b>
8.1	Regulerende lovgivning	39
8.2	Relevante miljømål	40
8.3	Metode	40
8.4	Miljøstatus (Eksisterende forhold)	40
8.5	Miljøvurdering	41
8.6	Afværgeforanstaltninger og overvågning	42
<b>9</b>	<b>Levevilkår og materielle goder</b>	<b>42</b>
9.1	Regulerende lovgivning	42
9.2	Relevante miljømål	42
9.3	Metode/Grundlag	42
9.4	Miljøstatus (Eksisterende forhold)	43
9.5	Miljøvurdering	43
9.6	Afværgeforanstaltninger og overvågning	44
<b>10</b>	<b>Referencer</b>	<b>45</b>

---



Projekt nr.: 230564  
Dokument nr.: 1229575019  
Version 1  
Revision

Udarbejdet af LKR  
Kontrolleret af LLG  
Godkendt af LKR

# 1 Indledning

## 1.1 Lovgrundlag

Miljøvurderingen har hjemmel i miljøvurderingsloven [1], 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 § 2, 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 1 og 2, 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 § 2, jf. lovens § 8. Allerød Kommune har afgjort, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplanforslaget og tilhørende kommuneplantillæg for Allerød Bymidte i henhold til § 2, stk.1.

## 1.2 Rapportens opbygning

Miljørapporten er overordnet struktureret med udgangspunkt i de væsentlige miljøpåvirkninger, som er identificeret i afgrænsningen [2].

- Byarkitektonisk værdi og kulturmiljø
- Trafikafvikling- og kapacitet
- Jordforurening og grundvand
- Regnvand
- Levevilkår og materielle goder

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

Relevante miljømål er hentet fra Allerød Kommunes Planstrategi fra 2015 [3], Kommuneplan 2017 [4] samt relevant sektorlovgivning og -planlægning.

# 2 Ikke teknisk resumé

Det overordnede formål med forslag til kommuneplantillæg og lokalplan er at muliggøre helhedsplanen for Allerød Bymidte. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan giver mulighed for fortætning med større bygningshøjder i dele af bymidten og giver udvidede rammer for detailhandlen.

Der er foretaget en afgrænsning af miljøvurderingen, som viser, at planen kan påvirke nedenstående emner væsentligt:

- Byarkitektonisk værdi og kulturmiljø
- Trafikafvikling- og kapacitet
- Jordforurening og grundvand
- Regnvand
- Levevilkår og materielle goder

*Byarkitektonisk værdi og kulturmiljø*

Lokalplanforslaget medfører at Irisgården og Centerhallen ikke har status som bevaringsværdige bygninger. Lokalplanforslaget udpeger Allerød Station som bevaringsværdig bygning for at formidle Allerød's historie som stationsby. Det er vurderet, at Irisgården og Centerhallen har en bevaringsværdi på 4, og dermed en middel bevaringsværdi, mens stationsbygningen og Frederiksborgvej 23 har en bevaringsværdi på 3, og dermed høj bevaringsværdi.

*Skovkig*

Allerød Kommune har udpeget skovkig i 5 positioner i bymidten. Skovkigget fra Allerød station og inde fra bymidten vil forsvinde eller blive kraftigt mindsket afhængig af den konkrete udformning af bebyggelsen. Skovkigget langs Amtsvej mod Tokkekøb Hegn og Ravnholt vil ligeledes blive mindsket.

*Skyggedannelse*

Lokalplanforslaget muliggør højere byggeri, som vil medføre mere skyggedannelse i omgivelserne. Samlet set vurderes skyggedannelsen uden for lokalplanområdet at være af mindre betydning, da det kun er små arealer, hvor der udenfor lokalplanområdet kommer mere skygge.

*Trafik*

Fortætning af bymidten med ca. 250 boliger vil medføre en stigning på i alt 500 bilture pr. dag. Stigningen i trafikken er således begrænset i forhold til den nuværende trafik i området. På Banevang er trafikken i 2019 ca. 12.000 biler i døgnet. På Amtsvej er trafikken i 2019 ca. 6.000 køretøjer i døgnet. De største trængselsproblemer omkring bymidten er på Sortemosevej mellem Amtsvej og Nymøllevvej. I selve bymidten har Amtsvej, Frederiksborgvej og Kollerødvej lidt reduceret rejsetid. På de øvrige vejstrækninger er der ikke reduceret rejsetid som følge af trængsel.

Lokalplanforslaget sikrer de samme antal pendlerparkeringspladser som nu, og den nødvendige parkering til bymidtens øvrige funktioner.

Den trafikale påvirkning af fortætningen af Allerød Bymidte vurderes at være mindre. Stigningen i trafikken er begrænset og lokalplanforslaget sikrer opretholdelse af pendlerparkering, og at der i øvrigt fortsat er de nødvendige parkeringspladser i området. Stigningen i trafikken vurderes ikke at have et omfang, der betyder en målbar ændring af trafikstøjen i bymidten.

*Jord og Grundvand*

I forbindelse med en fortætning af byens struktur og udbygning af Allerød Bymidte er der i forbindelse med planlægningen og de efterfølgende anlægsaktiviteter en række forhold, der skal tages hensyn til i forhold til de konstaterede jord- og grundvandsforureninger:

- Kortlagte forureninger, kildeområder
- Ændrede nedsivningsforhold
- Indeklima
- Kontaktrisiko
- Jordhåndtering

*Jordforurening*

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret og 13 ejendomme er kortlagt. Forureningerne i Lillerød stammer fra mange forskellige typer kilder som renserier, autoværksteder og servicestationer med salg af benzin. Der er fx ved de to renserier på M.D. Madsensvej 12 og Frederiksborgvej 12 konstateret kraftig forurening i grundvandet med chlorerede opløsningsmidler, der ifølge forureningsundersøgelser udgør en risiko for grundvandet.

Den større V2 kortlagte ejendom i den sydlige del af lokalplanområdet skyldes kraftig forurening fra produktionen af møbler på møbelfabrikken Fritz Hansen. En række miljøundersøgelser dokumenterer en udbredt forurening med chlorerede opløsningsmidler i poreluften i jordens umættede zone og i grundvandet i et større område omkring ejendommen, og forureningen udgør en risiko for grundvandet.

#### Grundvandsinteresser

Hele området omkring Lillerød er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger inden for indvindingsopland til Lillerød Andelsvandværk. Den nordlige del af lokalplanområdet ved Lilledal og baneområdet ligger desuden indenfor indvindingsopland til både Blovstrød Vandværk og Sandholm Kildeplads tilhørende Sjælsø Vandværk.

Samlet set vurderes det, at der vil være en moderat påvirkning på jord og grundvand ved vedtagelsen af lokalplanen, idet det må forventes, at der skal foretages væsentlige miljøundersøgelser og oprensninger eller etableres afværgeforanstaltninger ved byggeri på de kortlagte og omkringliggende ejendomme.

#### Regnvand

Kapaciteten i spildevandssystemet er udfordret i dag. Det kan blive forværret ved en udbygning, ligesom, at der som følge af klimaforandringerne er behov for forbedring af forholdene omkring afledning af regnvand.

Allerød Kommune er i dialog med Novafos omkring løsning af udfordringerne med afledning af regnvand i bymidten. Udfordringerne er i lige så høj grad knyttet til ændringer i regnintensiteten som følge af klimaændringerne som til fortætningen af bymidten. Fortætningen i bymidten vil udelukkende forværre udfordringerne om regnafledning i det omfang fortætningen medfører en forøgelse af befæstelsesprocenten, men samtidig kan mindre ændringer i befæstelsesprocenten og så medføre mærkbare ændringer i afledningen af regnvand.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om lokal afledning af regnvand (LAR). Bestemmelserne vil muliggøre LAR i det omfang forholdene ellers tillader det, og på den måde mindske belastningen fra regnhændelser på afløbssystemet.

#### Detailhandel

Lokalplanforslaget realiserer den reviderede planlovs mulighed for større butikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup> etageareal og for udvalgsvarebutikker til 2.500 m<sup>2</sup>.

Det vurderes, at ændrede butiksstørrelser kan være medvirkende til at Allerød By- midte kan tiltrække flere kædebutikker og dermed fastholde sin position med lokal handel. Dette vil medvirke til at opfylde målsætningen om at bymidten skal være det overordnede center for handelsliv i kommunen og dermed være et attraktivt indkøbssted for borgerne både for så vidt angår dagligvarer og udvalgsvarer.

#### Boligudbud

Lokalplanforslaget vil muliggøre etablering af 250-300 nye etageboliger. Da etageboliger kun udgør 20% af boligerne i Allerød Kommune vil muligheden for 250 nye etageboliger bidrage til et mere varieret boligudbud.

Ny etageboliger ved fortætning af bymidten med 250-300 etageboliger vurderes således at være i overensstemmelse med byrådets målsætninger om et varieret boligudbud og at nye boliger i nogen grad skal ske ved byfortætning, så nye boliger optager mindre areal.

## 3 Baggrund

### 3.1 Historik

Allerød Bymidte er i dag omfattet af en række lokalplaner. Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 2-320 aflyses:

- Lokalplan 2-295B for Lillerød bymidte Lilledal/Allerød stationsvej offentligt bekendtgjort 6.6.2012, i sin helhed.
- Lokalplan 297 for Frederiksborgvej 25 og 27, offentligt bekendtgjort 6.6.2006, i sin helhed.
- Lokalplan 2-295C for Lillerød bymidte - byens plads, offentligt bekendtgjort 20.12.2013, i sin helhed.
- Lokalplan 295 for Lillerød bymidte [5], offentligt bekendtgjort 13.12.2005, for de dele er omfattet af nærværende plan.
- Lokalplan 239 for område ved Allerødvej og Skovensvej, offentligt bekendtgjort 21.6.1989, for de dele er omfattet af nærværende plan.
- Lokalplan 273 for Allerød stationsområde, offentligt bekendtgjort 4.5.1999, for de dele er omfattet af nærværende plan.

Allerød Byråd har vedtaget at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør en fortætning af bymidten.

### 3.2 Kommuneplantillæggets og lokalplanens formål og indhold

Kommuneplantillæg



Formålet med forslaget til kommuneplantillæg [6] er at muliggøre helhedsplanen for Allerød Bymidte, herunder bygningshøjder og udvidede rammer for detailhandlen. Kommuneplantillægget udvider rammeområdet med to mindre områder, således af afgrænsningen er i overensstemmelse med Helhedsplanen for Allerød Bymidte.

Kommuneplantillægget øger den maksimale bygningshøjde for hele bymidteområdet fra 13 m til 20 m. Den nærmere maksimale højde fastlægges i lokalplanen.

Kommuneplantillægget implementerer ændringer i planloven, så der kan bygges større butikker. Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik er fastsat til 5.000 m<sup>2</sup> og for den enkelte udvalgsvarebutik til 2.500 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillægget implementerer ligeledes planlovens krav om, at kommunernes planlægning i større omfang skal understøtte forebyggelsen af skader som følge af oversvømmelse på grund af klimaændringer og derfor tilføjes en særlig bestemmelse:

Det fremgår af kommunens "Handleplan for klimatilpasning" fra 2017, at der ved kraftige regnhændelser er risiko for opstuvning af regnvand ved stationen og at viadukten på Amtsvej kan blive oversvømmet. Der skal ved lokalplanlægning vurderes om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Lokalplanforslag

Lokalplanforslagets [7] formål er:

- en funktionel og sammenhængende bymidte med et varieret udbud af boliger, publikums orienterede funktioner, offentlige og kulturelle funktioner samt detailhandel og liberale erhverv, byliv gennem indretning og etablering af offentlige ude/opholdsarealer i form af pladser, butiksstrøg og grønne strøg, der

fremstår som gode og indbydende bymiljøer med markant beplantning og gode opholdsmuligheder,

- høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på ubebyggede arealer,
- en god afvikling af trafikken og tilstrækkelig parkering, herunder særligt pendlerparkering.
- gode forbindelser mellem enkelte delområder og funktioner ved gennemgange og stier, igennem og på tværs af bymidten,
- at området udbygges ud fra bæredygtige principper, såvel miljømæssigt, økonomisk og socialt, både ved planlægning, opførelse og drift af byggeri og friareal.

Forslag til lokalplan muliggør en fortætning af bymidten. Den mulige bygehøjde hæves for store dele af området. Allerød kommune har vurderet at det giver mulighed for op til 250 -300 nye boliger. Lokalplanområdet må anvendes til helårsbeboelse, offentlige formål og centerformål.

### 3.3 Forhold til anden planlægning

*Fingerplan 2019*

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

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

Lokalplanområdet er beliggende midt i Lillerød by – umiddelbart op af S-togsstationen. Lokalplanområdets anvendelse til center- og boligformål vurderes derfor at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

*Kommuneplan 2017*

I Allerød Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde LS.C.01.

Kommuneplanrammen udlægger området til centerområde. Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål (butikker, liberale erhverv samt mindre fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne, restaurant, hotel mv.) samt offentlige formål, såsom station, posthus, bibliotek, institutioner o. lign. Den samlede bebyggelsesprocent er 110% med en maksimal bygningshøjde på 13 m.

Ift. til støj skal det sikres, at områderne ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Forslaget til lokalplan er ikke i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2017. For at lokalplanen kan vedtages i overensstemmelse med kommuneplanen, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2.



## 4 Metode

### 4.1 Afgrænsning af miljøvurderingen

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

- Byarkitektonisk værdi og kulturmiljø
- Trafikafvikling- og kapacitet
- Jordforurening og grundvand
- Regnvand
- Levevilkår og materielle goder

I screeningen og afgrænsningen 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 afgrænsning af planen har været i høring fra den 19. september 2019 til den 3. oktober 2019 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Miljøstyrelsen, Museum Nordsjælland, Region Hovedstaden, Banedanmark og Nordsjællands brandvæsen, i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 32, stk. 1.

Der er indkommet bemærkninger fra Museum Nordsjælland. Overordnet er Museum Nordsjælland skeptisk over for en fortætning – både i højde og areal – af bygningsmassen i lokalplanområdet. Dette skyldes at lokalplanområdet omfatter flere bygninger, hvis bevaringsværdier er ganske høje for en kommune som Allerød. I høringssvaret gennemgås noget af lokalplanområdets kulturhistorisk vigtigste bygningsmasse.

Herunder er en uddybning af emnerne i afgrænsningen. Uddybningen er citeret fra Allerød Kommunes afgrænsning [2].

#### **Byarkitektonisk værdi og Kulturmiljø**

Skyggevirkninger og indkigsgener undersøges med særlig vægt på overgangen mellem bymidten og de omkringliggende parcelhuskvarterer.

Ved at give mulighed for fortætning er der større incitament til at rive eksisterende bygninger ned for at opføre nye. Det skal derfor undersøges om der er væsentlige kulturhistoriske bygninger eller miljøer som skal respekteres. Der gennemføres ikke en SAVE registrering, men en mere overordnet vurdering.

#### **Trafikafvikling- og kapacitet**

Lokalplanen forventes at give mulighed for op til 250-300 nye boliger, nye offentlige funktioner og andre trafikskabende funktioner. Det undersøges på baggrund af en simpel trafikmodel, hvordan trafikafviklingen i og omkring bymidten påvirkes dvs. Amtsvej, Frederiksborgvej, Lilledal og Allerød stationsvej.

#### **Jordforurening og grundvand**

Idet der er både V1 og V2 kortlagte arealer i området undersøges det nærmere, hvordan disse forureninger påvirkes i forbindelse med kommende større byggeri. Det undersøges om kældre, herunder parkeringskældre, vil have betydning for forureningsfanernes udbredelse og eksisterende afværgeforanstaltninger.

En mindre del er er omfattet af BNBO. Det undersøges hvorvidt planen skal tage særligt hensyn til grundvandsdannelsen i dette område. I planen gives mulighed for nedsivning på egen grund. Det undersøges hvordan det påvirker de kendte forureninger.

#### **Regnvand**

I dag er kapaciteten i spildevandssystemet udfordret. Det vil naturligvis blive forværret ved en udbygning. Det undersøges nærmere hvordan det håndteres. Der tages udgangspunkt i forsyningsselskabets eksisterende modeller og beregninger.

#### **Levevilkår og materielle goder**

Lokalplanen skal give mulighed for 250 ekstra boliger og der er et ønske om et varieret boligudbud, både hvad angår pris, størrelse og ejerformer. Det undersøges hvordan udbygningen kan påvirke kommunens samlede boligsammensætning.

Desuden undersøges overordnet påvirkningen af rekreative muligheder, bymiljø, tryghed og byliv.

Med planlovsændringen fra 2017 gives mulighed for større butiksstørrelser. Det forventes indarbejdet i lokalplanen. Det vurderes kvalitativt hvilken effekt det vil have på detail- og udvalgsvarerhandlen i bymidten. Idet oplandet for bymidten hovedsageligt er kommunen vurderes effekter på nabobyer ikke.

## **4.2 Alternativer – herunder referencesituationen**

*Referencesituationen*

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

Referencesituationen er de gældende lokalplaner for Allerød Bymidte, se 3.1

## **5 Byarkitektonisk værdi og kulturarv**

### **5.1 Regulerende lovgivning**

Bevaringsværdige bygninger udpeges i henhold til planlovens § 15 stk. 2, pkt. 17.

Beskyttede diger reguleres efter museumslovens § 29a [8].

### **5.2 Relevante miljømål**

Byrådets mål fremgår af Allerød Kommunes planstrategi [3]:

Allerød har en synlig og tilgængelig natur- og kulturhistorie, som skal aktiveres i udvikling af kommunen. Kulturarven kan spores mange århundreder tilbage i Allerød Kommune.

Byrådet arbejder derudover for en øget formidling af Lillerød Bymidtes historie, som er stærkt forbundet med udnyttelse af naturressourcerne og anlæggelse af Hillerødbanen.

### 5.3 Metode/Grundlag

Der er gennemført en SAVE-registrering af Allerød Station [9]. Derudover er der udarbejdet skyggediagrammer [10] og synlighedsanalyse for skovkig i bymidten fra 5 positioner udpeget af Allerød Kommune.

### 5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)

I den eksisterende lokalplan for bymidten er bygningerne på Irisvej 3, Irisgården og Centerhallen udpeget som bevaringsværdige. Den bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil. Dette gælder også bebyggelsens detaljer, således at døre, vinduer, tagmateriale, farver og lignede ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

Allerød Bymidte er præget af nærheden til Tokkekøb Hegn, der ligger øst for Bymidten og Ravnsholt, der ligger syd for bymidten.

På overgangen mellem lokalplanområdet og Ravnsholt ligger et beskyttet dige. Diget markerer overgangen mellem byen og skoven (landzone), og er beskyttet efter museumslovens § 29 a [8]. Digets tilstand må ikke ændres, uden dispensation fra kommunalbestyrelsen.

### 5.5 Miljøvurdering

Lokalplanforslaget medfører at Irisgården og Centerhallen ikke har status som bevaringsværdige bygninger. Lokalplanforslaget udpeger Allerød Station som bevaringsværdig bygning.

Allerød Station, udgør den officielle ankomst til Allerød ved ankomst med tog. Dette gør sig blandt andet tydeligt i bygningens markante og tidstypiske facadeornamentering. Udover at markere ankomsten til byen udgør Allerød Station en af de få bevarede bygninger fra den oprindelige stationsby, der opstod øst for landsbyen Lillerød. Stationsbygningen udgør således en vigtig fortælling for byen og må derfor ikke nedrives.

Lokalplanforslaget indeholder en bestemmelse, der sikrer plads omkring stationsbygningen. Ved den bevaringsværdige stationsbygning skal ny bebyggelse placeres mindst 10 m fra facaden, så nyt byggeri giver plads omkring bygningen og ikke overdøver eller skæmmer. Der er derudover højde begrænsninger for de dele af det nye byggeri der placeres tættest på stationsbygningen, idet bygninger der placeres ved siden af stationsbygningen, ikke må gives en højde på mere end 9 meter for de første 10 m. Byggeriet kan derefter optrappes med 6 m pr. 10 m.

Figur 5.1: Allerød Station.  
Foto: NIRAS



Bygningen på Frederiksborgvej 23 er opført i 1927 af tømrermester Anders Petersen, der var med til at bygge adskillige bygninger i Allerød i starten af 1900-tallet – f.eks. den ældre del af Lillevang Skole i Lillerød. Bygningen er en arkitektonisk velproportioneret bygning med saddeltag og flere fine detaljer såsom hjørnevinduerne mod vest, bindingsværket i bygningens øvre del og tagets enkle pultkvist. Bygningen er et fint eksempel på den historicistiske stilart med romantiske detaljer i form af bindingsværk i gavltrekan. Fint og velbevaret eksempel på en tidstypisk bygning i romantisk stil. Bygningen udpeges ikke som bevaringsværdig, da den ikke i særlig høj grad medvirker til at formidle Allerøds historie som stationsby.

Figur 5.2: Frederiksborgvej 23.  
Foto: NIRAS



Irsgården, Irisvej 3 vurderes at have en SAVE-værdi på 4, og har dermed middel bevaringsværdi [9]. Centerhallen vurderes ligeledes at have en SAVE-værdi på 4 (og eventuelt lavere), og har dermed middel bevaringsværdi [9].

På baggrund af overstående vurderes det, at bevaringsværdige bygninger i lokalplanen kommer mere i overensstemmelse med de reelle bevaringsværdier, især, når det er ønsket at formidle Allerød's historie som stationsby.

#### Skovkig

Allerød Kommune har udpeget skovkig i 5 positioner i bymidten. Positionerne fremgår af Figur 5.3. Synlighedsanalysen viser at skovkigget potentielt forsvinder fra position 1 og 3, at det formodentlig indskrænkes væsentligt fra position 2, 4 og 5. Synlighedsanalysen er lavet på baggrund af maksimal udnyttelse af de potentielle højder i lokalplanforslaget, byggelinjerne langs Frederiksborgvej og Kollerødvej, samt det højdebegrænsende plan i lokalplanforslaget. Figur 5.4, Figur 5.5, Figur 5.6, Figur 5.7. og Figur 5.8 viser det nuværende skovkig og modellering af det fremtidige skovkig.

Samlet vurderes fortætningen af Allerød Bymidte at kunne påvirke skovkigget fra forskellige steder i bymidten i høj grad. Den konkrete påvirkning vil afhænge af udformningen af bebyggelsen.

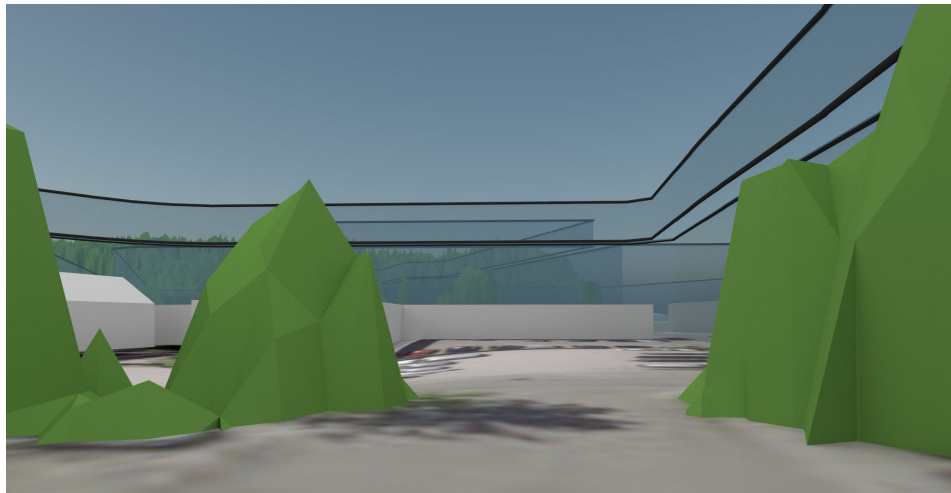
Figur 5.3: De 5 positioner for skovkig. Kilde: Allerød Kommune.



Figur 5.4: Øverst nuværende skovkig fra position 1. Der skal ikke bygges meget højere eller tættere langs Frederiksborgvej før skovkigget forsvinder.

Nederst modellering af position 1, der viser de potentielle bygningshøjder med blå markering.

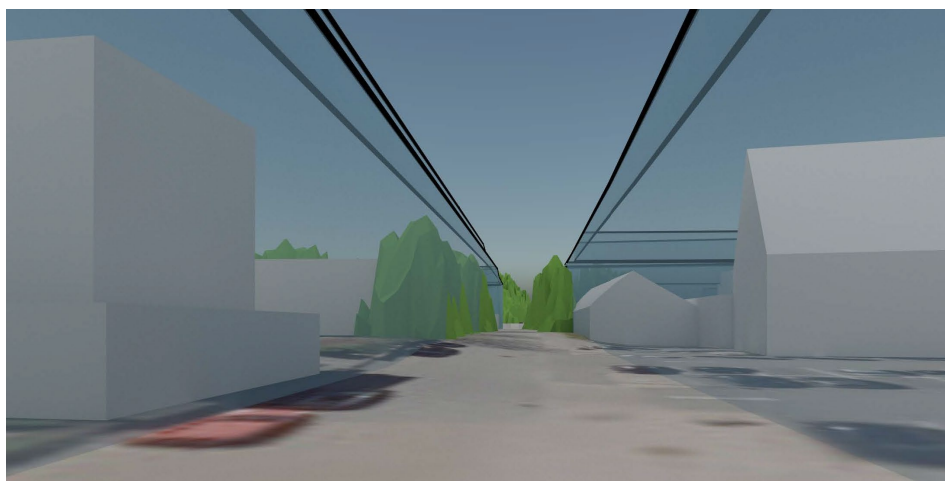
Foto: Allerød Kommune



Figur 5.5: Øverst billede fra position 2, hvor skoven anes i baggrunden. Selv mindre ændringer i bebyggelse og beplantning vil indskrænke skovkigget.

Nederst modellering af position 2, der viser de potentielle bygningshøjder med blå markering.

Foto: Allerød Kommune

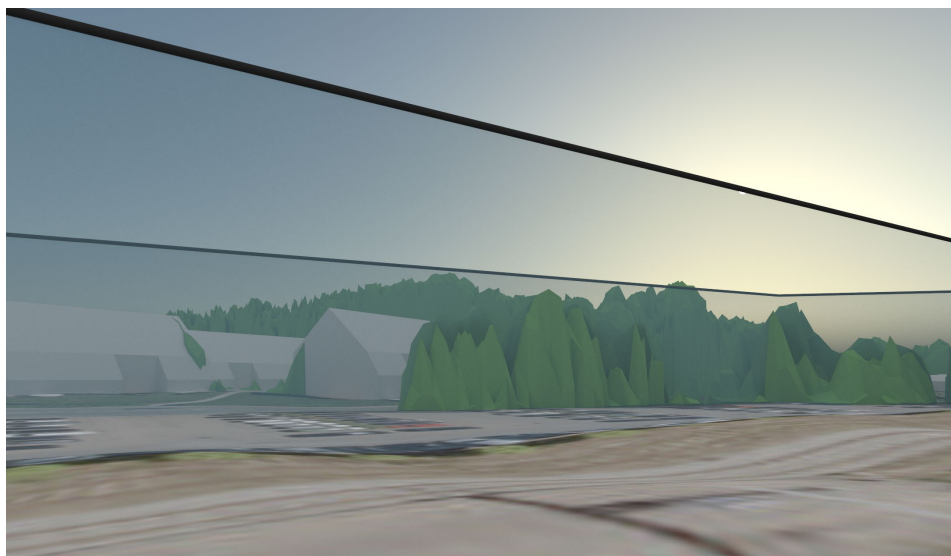




Figur 5.6: Øverst nuværende skovkig fra position 3. Byggeriet øst for jernbanen vil mindske kigget afhængig af den konkrete udformning af byggeriet.

Nederst modellering af position 3, der viser de potentielle bygningshøjder med blå markering.

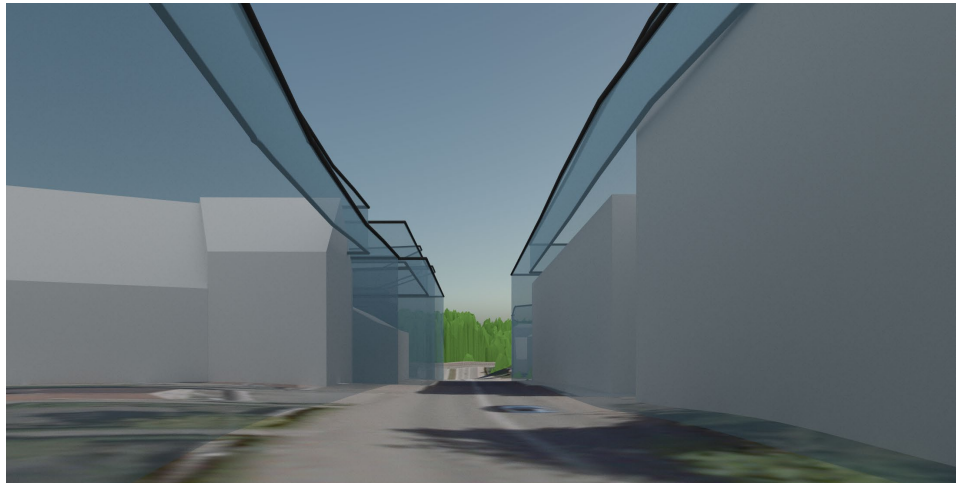
Foto: Allerød Kommune



Figur 5.7: Øverst nuværende skovkig langs Amtsvej mod nordøst fra position 4. Tokkekøb Hegn ses i baggrunden.

Nederst modellering af skovkiget fra position 4. Afhængig af den konkrete udformning af byggeriet indskrænkes skovkiget.

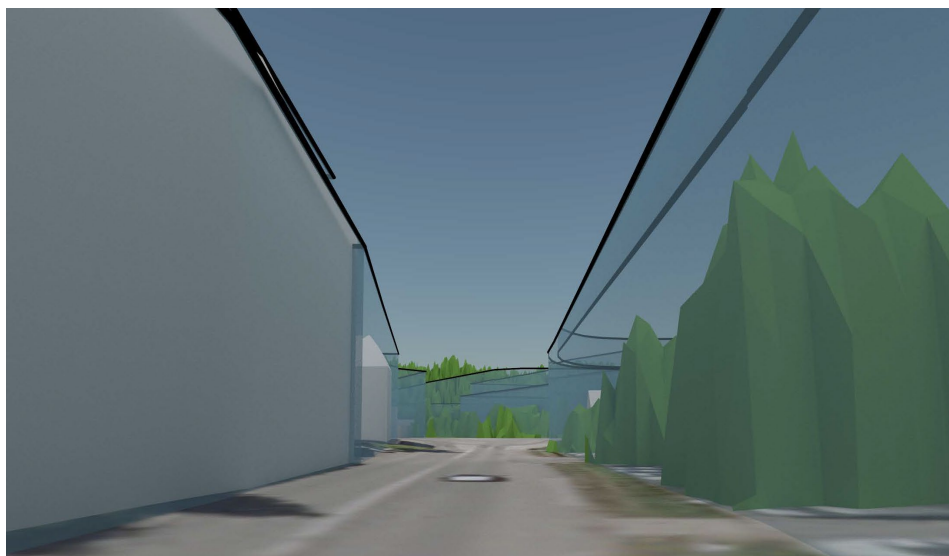
Foto: Allerød Kommune



Figur 5.8: Øverst nuværende skovkig langs Amtsvej mod sydvest fra position 5. Ravns-holt ses i baggrunden.

Modellering af skovkigget i position 5. Afhængig i af den konkrete udformning af byggeriet indskrænkes skovkigget mere eller mindre.

Foto: Allerød Kommune



#### Skyggedannelse i omgivelserne

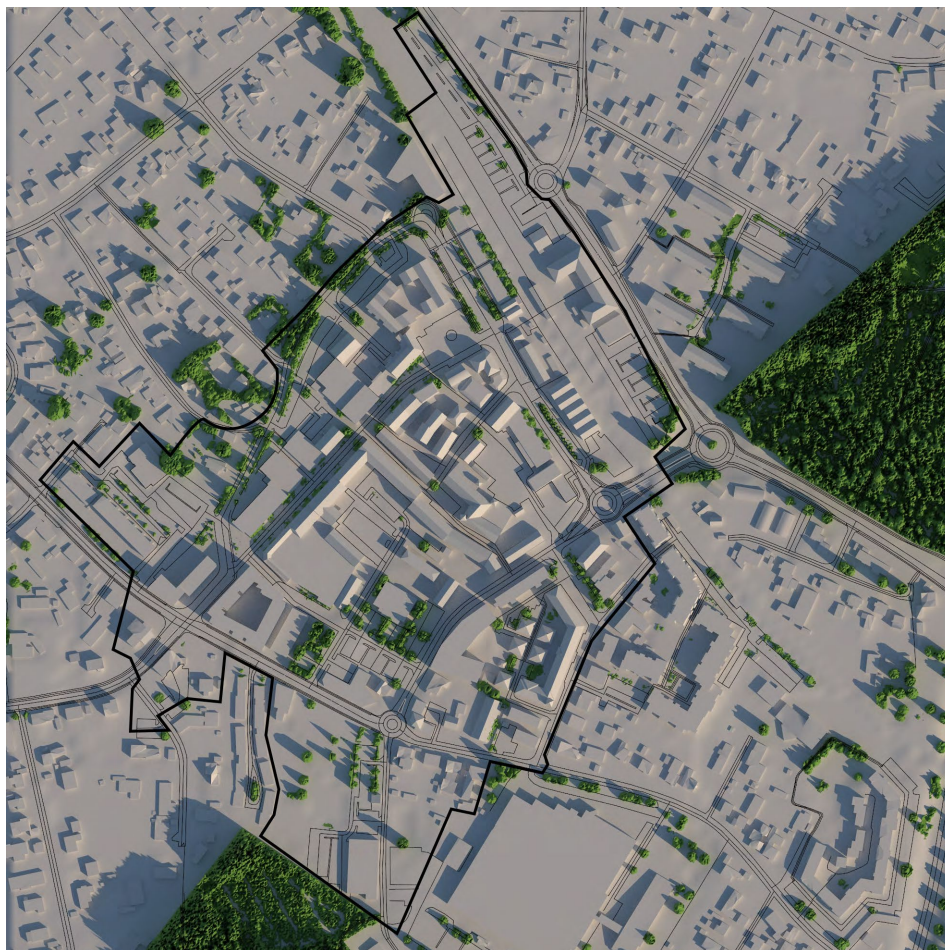
Lokalplanforslaget muliggør højere byggeri, som vil medføre mere skyggedannelse i omgivelserne. Der er udarbejdet skyggediagrammer for de potentielle bygningshøjder. Skyggediagrammerne viser at højere bebyggelse vil medføre øget skyggedannelse uden for lokalplanområder på disse tidspunkter:

- 21.03 og 21.09 (forårs og efterårsjævndøgn) kl. 09: Skygger inden for bymidteområdet samt i begrænset omfang mere skygge i villaområderne mod nordvest (nord for Lilledal). Se Figur 5.9 og Figur 5.10.
- 21.03 og 21.09 (forårs og efterårsjævndøgn) kl. 15: Skygger inden for bymidteområdet samt i begrænset omfang mere skygge i villaområderne mod øst ved Banevangen. Se Figur 5.11 og Figur 5.12.

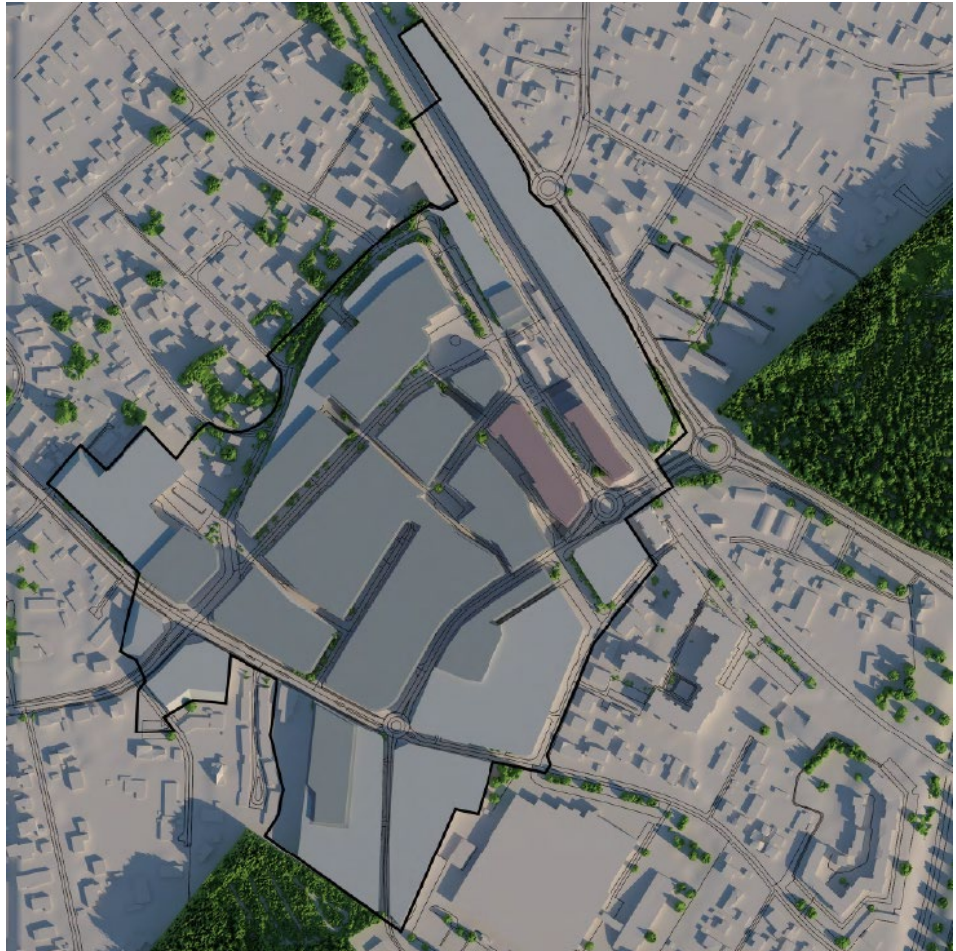
- 21.06 (sommersolhverv) kl. 18. Skygger inden for bymidteområdet samt i begrænset omfang mere skygge i villaområderne mod øst ved Banevangen og sydøst for prins Valdemars Allé. Se Figur 5.13 og Figur 5.14
- 21.12 (vintersolhverv) kl. 12: Skygger inden for bymidteområdet samt i begrænset omfang mere skygge i villaområderne mod nordvest (nord for Lille-dal). Se Figur 5.15 og Figur 5.16.

På øvrige tidspunkter vil bebyggelsen stort set være inden for lokalplanområdet. Da der ikke er udpeget byggefelt i lokalplanforslaget er det ikke muligt at vurdere skyggedannelse inden for lokalplanområdet.

Figur 5.9: Skyggedannelse af nuværende højder 21.03 og 21.09 kl. 9.



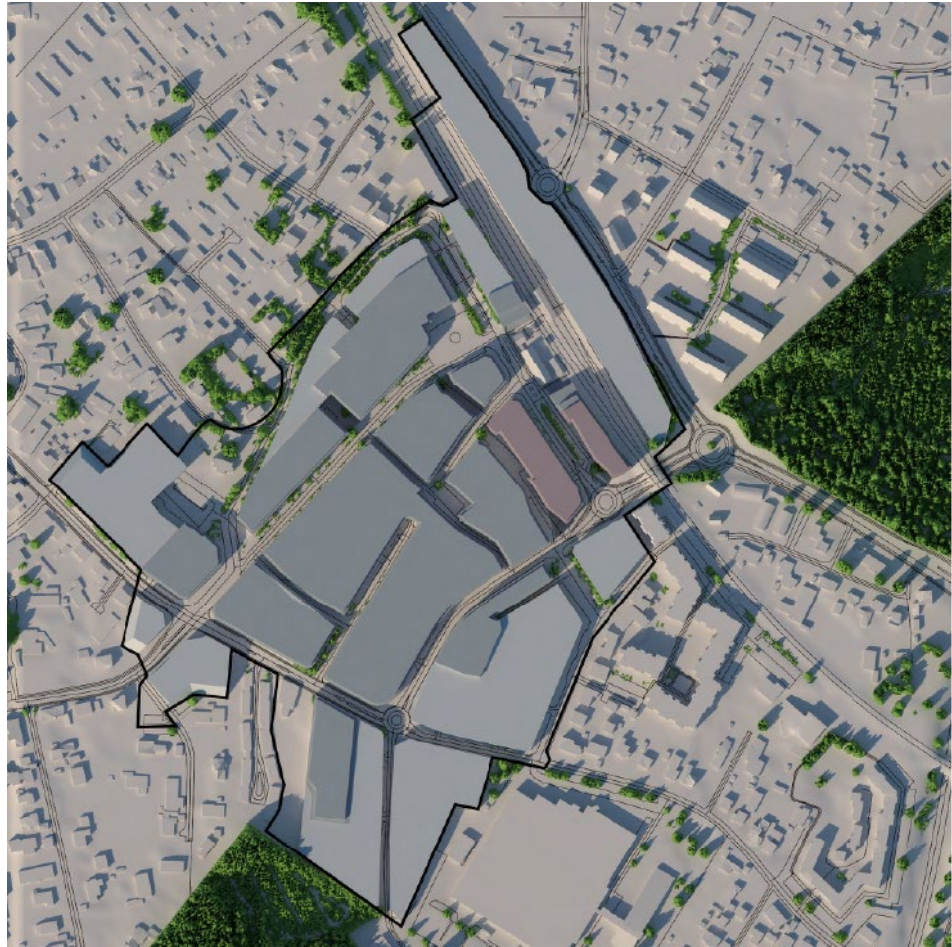
Figur 5.10: Skyggedannelse af potentielle højder 21.03 og 21.09 kl. 9.



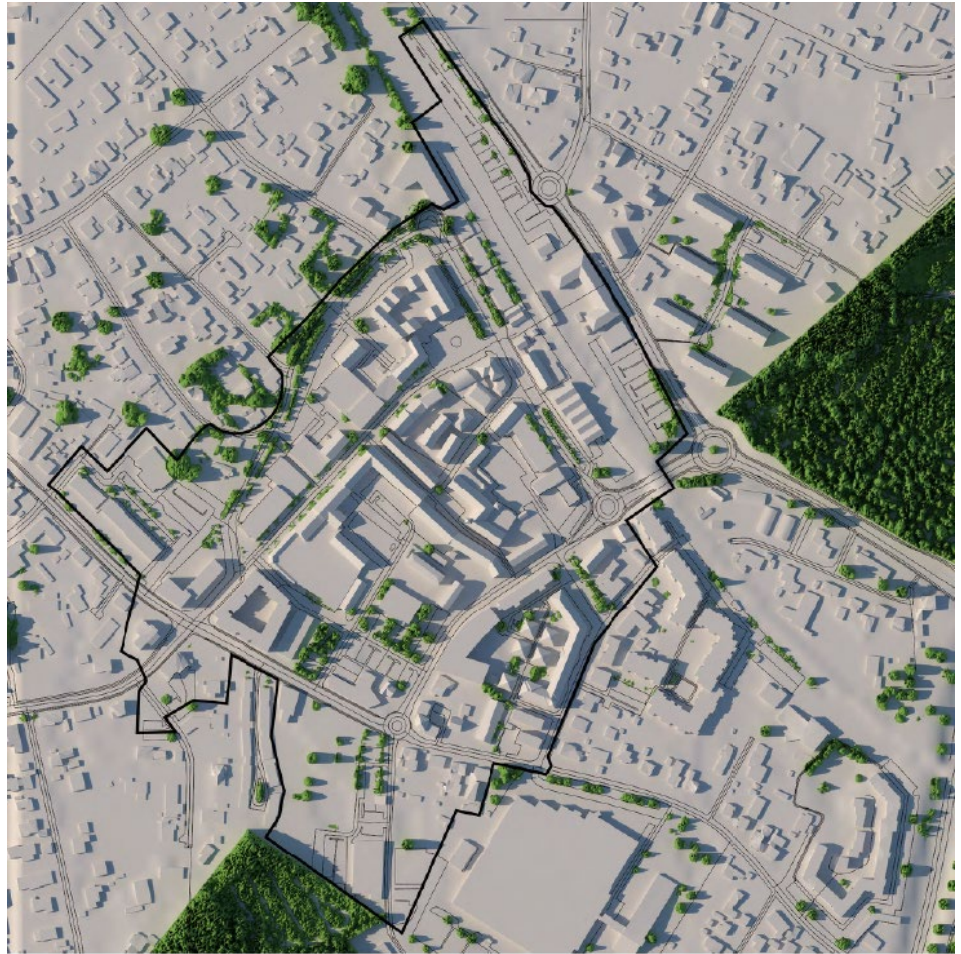
Figur 5.11: Skyggedannelse af  
nuværende højder 21.03 og  
21.09 kl. 15.



Figur 5.12: Skyggedannelse af potentielle højder 21.03 og 21.09 kl. 15.

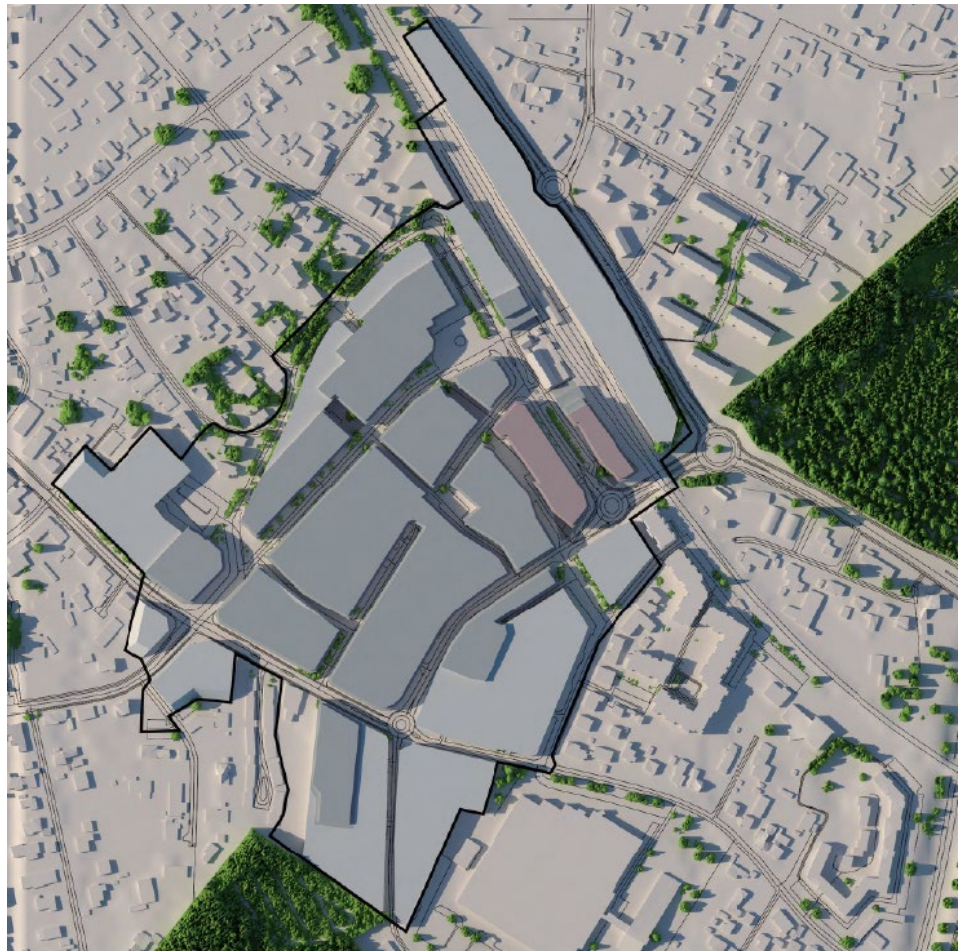


Figur 5.13: Skyggedannelse af  
nuværende højder 21.06 kl. 18.

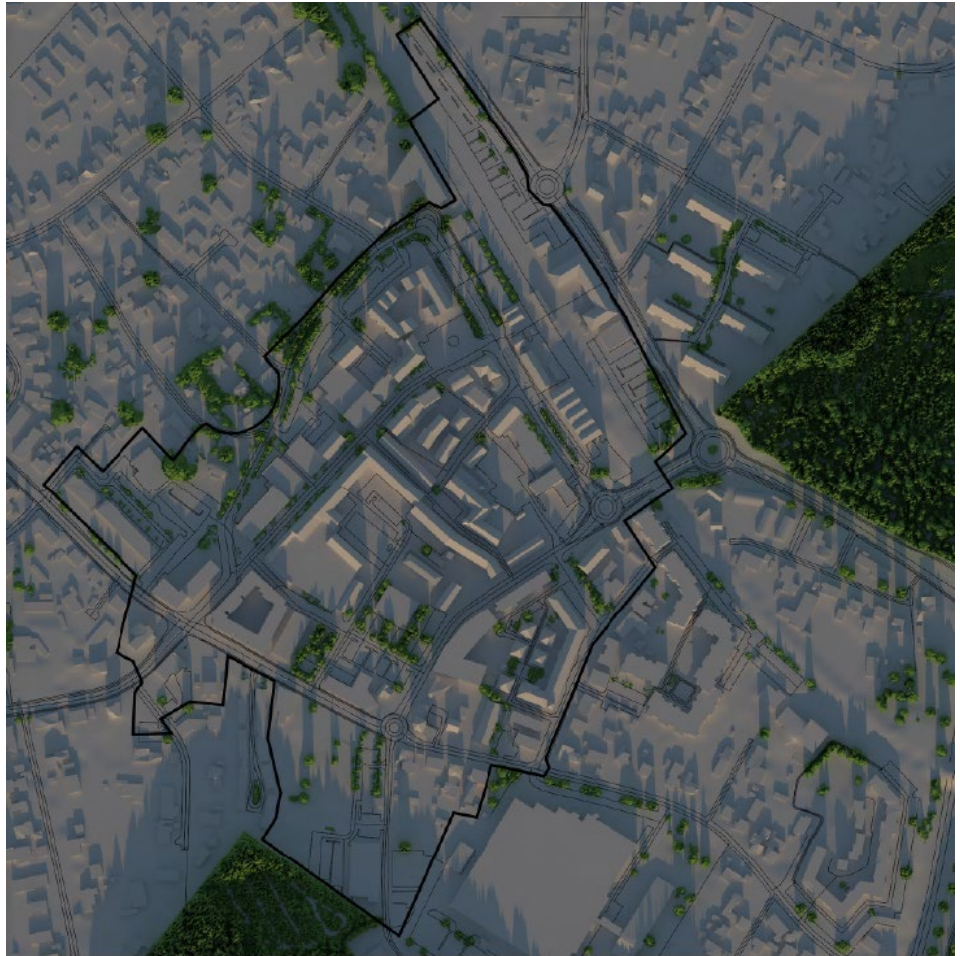




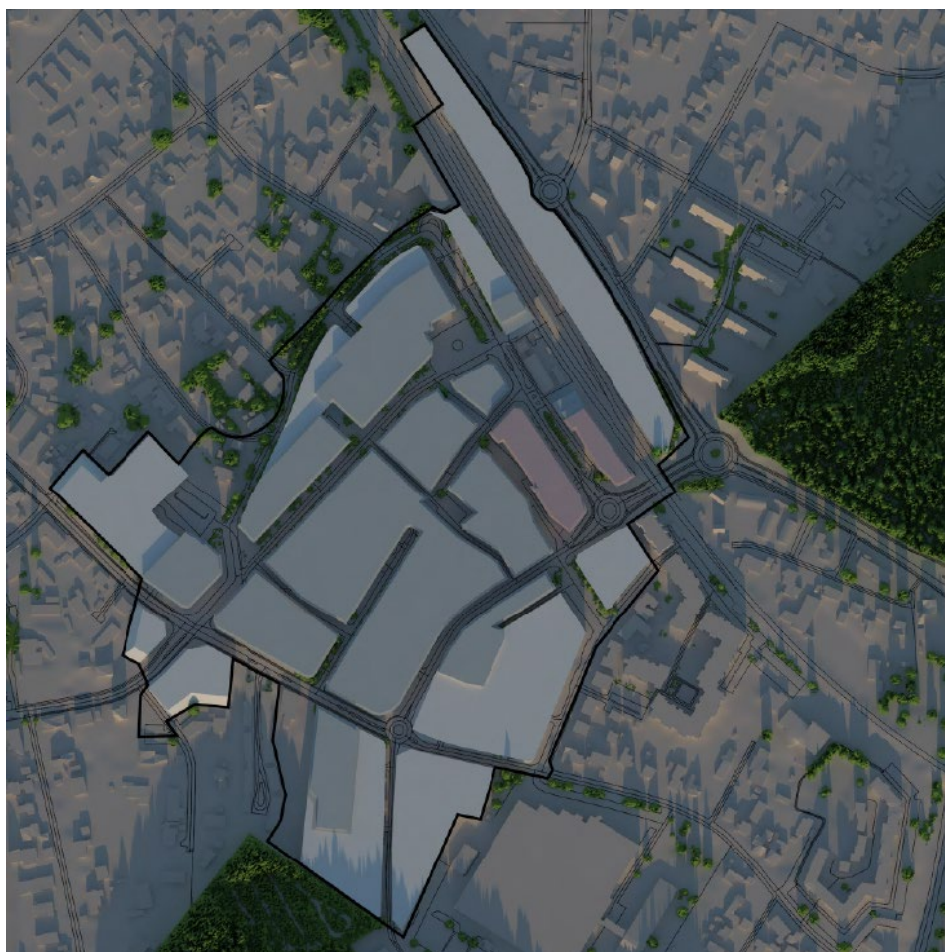
Figur 5.14: Skyggedannelse af potentielle højder 21.06 kl. 18



*Figur 5.15: Skyggedannelse af  
nuværende højder 21.12 kl. 12*



Figur 5.16: Skyggedannelse af potentielle højder 21.12 kl. 12.



Samlet set vurderes skyggedannelsen uden for lokalplanområdet at være af mindre betydning, da det kun er små arealer, hvor der udenfor lokalplanområdet kommer mere skygge.

#### Ændringer i vejstøj

Ændring af bebyggelsen vil ændre refleksionen af støj i nærområdet. Særligt på Banevang, hvor lokalplanen vil muliggøre nyt byggeri på vestsiden af vejen, kan nyt byggeri reflektere støjen til villaområdet på den anden side af Banevang. Den maksimale ændring af trafikstøjen vil være 1-2 dB, og den vil afhænge af den konkrete udformning af byggeriet. Den eventuelle påvirkning af støjniveauerne vurderes som mindre, da den næppe er hørbar.

## 5.6 Afværgeforanstaltninger og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller særskilt overvågning i forhold til byarkitektonisk værdi og kulturarv. I lokalplanforslaget er indarbejdet bygningsregulerende bestemmelser som regulerer højden i forhold til kommuneplanrammen ligesom der er indarbejdet et skrå højdegrænseplan i forhold til omgivelserne, og øverste etage rykkes to meter ind i forhold til facadelinjen. Allerød Kommune vil sikre at ny bebyggelse følger lokalplanens bestemmelser gennem byggesagsbehandlingen.

## 6 Trafik

### 6.1 Regulerende lovgivning

- Planlovens §5j og §15
- Allerød Kommuneplan 2017, afsnit 5.1-5.4 - Infrastruktur
- Grundlag for udformning af byernes trafikarealer, Vejdirektoratet, 2012

### 6.2 Relevante miljømål

I Kommuneplan 2017 [4] udstikkes følgende overordnede mål på trafikområdet:

- Gennemkørende trafik skal så vidt muligt afvikles på kommunens overordnede trafikveje.
- Der skal arbejdes hen imod at overflytte flere trafikanter fra bil til kollektiv trafik, cykel eller gang.
- Der skal i den fremtidige planlægning fortsat sikres et højt trafiksikkerhedsmæssigt niveau på de kommunale veje.

Kommuneplanens mål på trafikområdet er konkretiseret i Trafikplan 2017-20 for Allerød kommune [11].

### 6.3 Metode/Grundlag

De trafikale påvirkninger af lokalplanen er vurderet på baggrund af rapporten 'Fremkommelighed i Allerød Kommune' [12]. I denne rapport er omfattet en kortlægning og analyse af fremkommelighedsproblemer i kommunen, identificering af mulige kommende udfordringer, samt løsningsforslag. I rapporten indgår den forventede boligudbygning i Allerød kommune 2019-2033, herunder 250 nye boliger i Allerød Bymidte. Allerød Kommune har i efteråret 2018 fået gennemført tællinger af parkerede biler i bymidten. Resultaterne er afrapporteret i 'Parkeringstælling i Allerød' [13].

### 6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)

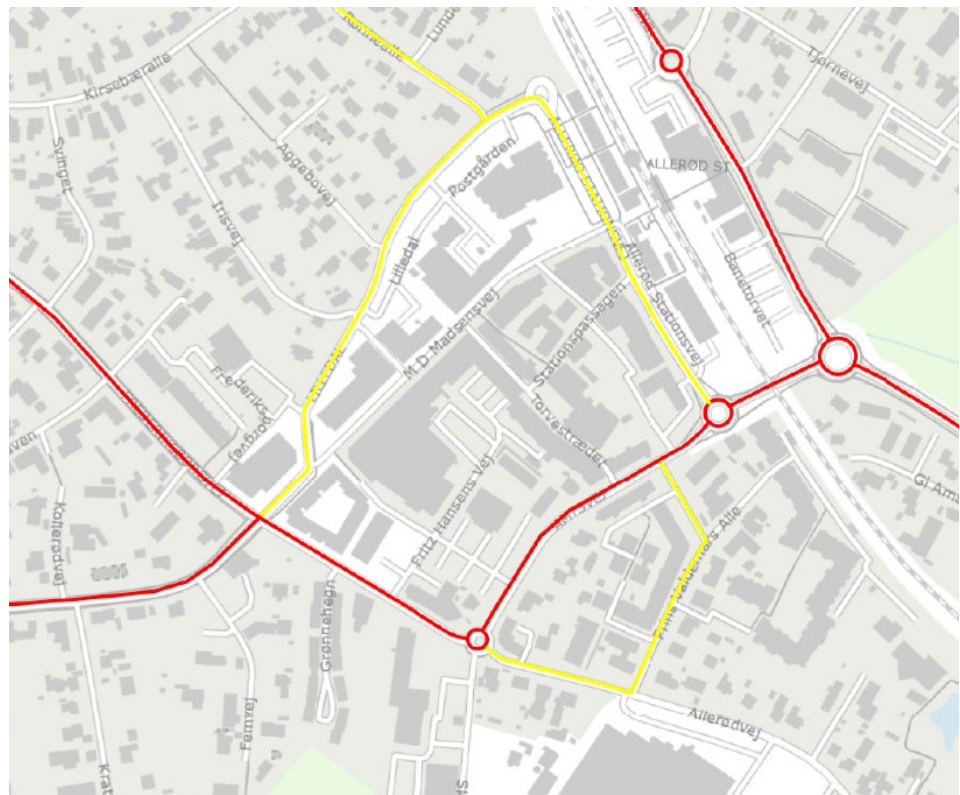
I Allerød Kommuneplan 2017 [4] er trafikveje og fordelingsveje udpeget. Trafikvej betjener trafik mellem de enkelte bysamfund og bydele, mens fordelingsvej fordele trafik fra trafikvejene til de enkelte lokalområder. I og omkring Allerød Bymidte er udpeget disse trafikveje: Frederiksborgvej, Kollerødvej, Amtsvej, Banevang og Sortemosevej. I og omkring Allerød Bymidte er udpeget disse fordelingsveje: Rønne Allé, Lilledal, Stationsvej, Allerødvej og prins Valdemars Allé. Trafikveje og fordelingsveje er vist på Figur 6.1.

#### Fremkommelighed

I fremkommelighedsanalysen [12] er trafikken på enkelte veje fremskrevet til 2019. På Banevang er trafikken i 2019 ca. 12.000 biler i døgnet. På Amtsvej er trafikken i 2019 ca. 6.000 køretøjer i døgnet.

Figur 6.1: Vejnet udpeget i Kommuneplan2017

- Kommunegrænse
- Kommunegrænse
- Vejreservation
- Vejreservation
- Vejklassificering
- Fordelingsvej
- Trafikvej
- Overordnet trafikvej
- Motortrafikvej
- Motorvej



#### Parkering

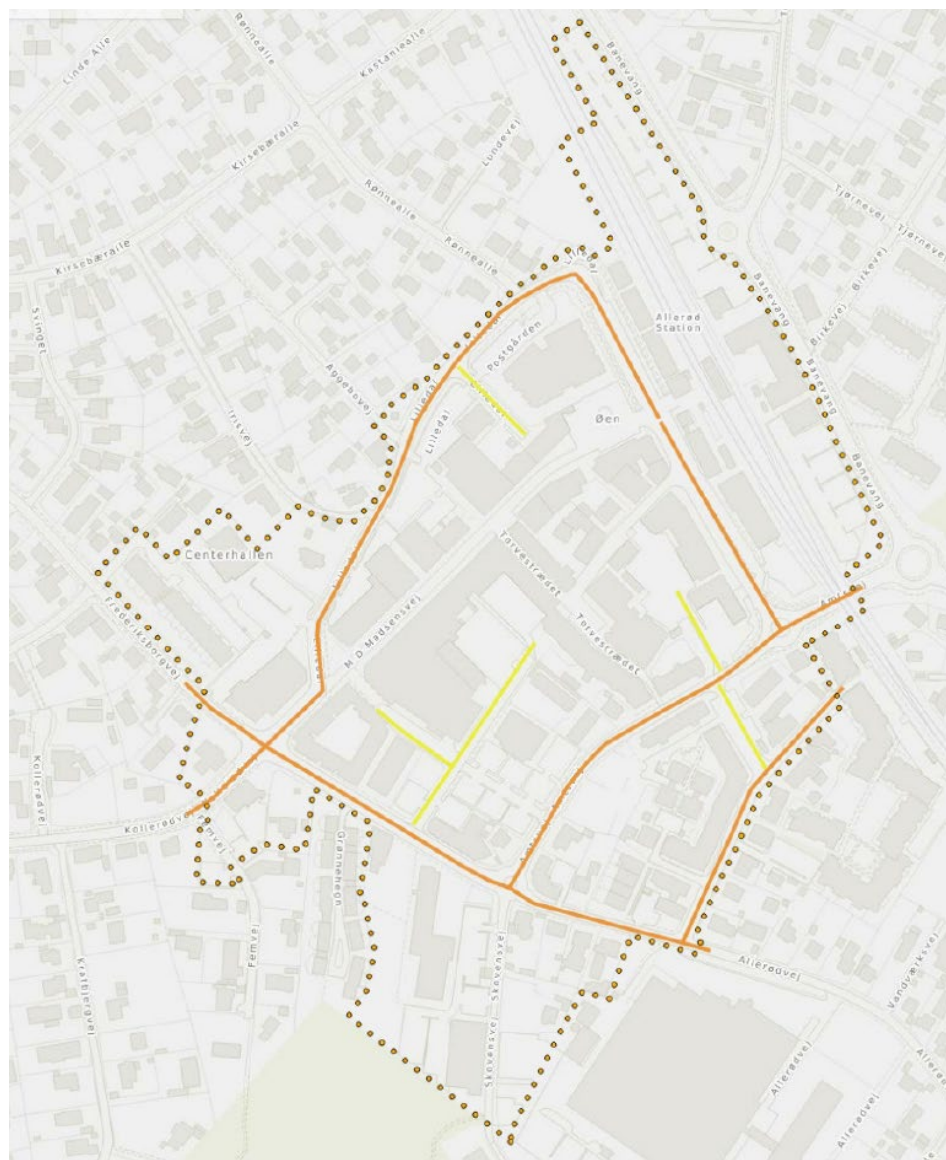
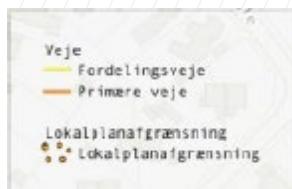
Parkeringstællingerne [13] viser, at der reelt er en betydelig overkapacitet i bykeren, men at den er ujævnt fordelt. I de travleste perioder er der fuld belægning i enkelte områder, men samtidig er der ledig kapacitet i umiddelbar nærhed af de fyldte pladser.

#### Pendlerparkering

Pendlerparkeringen på de to store pladser på den nordøstlige side af jernbanen har en kapacitet, der svarer til behovet. Der er generelt en høj kapacitetsudnyttelse på over 80 % i gennemsnit, men der har ikke været tidspunkter, hvor samtlige pladser har været udnyttet. På de travleste tidspunkter har der stadig været 5-10 ledige pladser, og det er tilstrækkeligt til at en ny bilist relativt hurtigt kan finde en ledig plads.

I den nuværende lokalplan for Allerød Bymidte [5] udlægges arealer til veje og fodgængerområder. Færdselsarealerne er vist i Figur 6.2.

Figur 6.2: Vejnet i lokalplan 295



## 6.5 Miljøvurdering

Af lokalplanforslaget [7] fremgår det at formålene med lokalplanforlaget er at:

- Sikre en god afvikling af trafikken og tilstrækkelig parkering, herunder særligt pendlerparkering.
- Sikre gode forbindelser mellem enkelt delområder og funktioner ved gennemgange, stier og veje igennem og på tværs af bymidten.

### Fremkommelighed

I projektet 'Fremkommelighed i Allerød Kommune [12] er den forventede stigning i trafikken ved udbygning af Allerød Bymidte med 250 boliger estimeret. Ved ud-

bygning med 250 etageboliger med en gennemsnitlig turrate på 2 bilture/døgn/bolig, jf. standardtal fra miljøministeriet (lejligheder i byområder) vil udbygningen medføre en stigning på i alt 500 bilture. Stigningen i trafikken er således begrænset i forhold til den nuværende trafik i området. På Banevang er trafikken i 2019 ca. 12.000 biler i døgnet. På Amtsvej er trafikken i 2019 ca. 6.000 køretøjer i døgnet.

I fremkommelighedsprojektet er veje med reduceret rejsetid i morgen- og eftermiddagsmyldretiden vist. Se Figur 6.3 og Figur 6.4.

Det ses at de største trængselsproblemer omkring bymidten er på Sortemosevej mellem Amtsvej og Nymøllevej. Amtsvej, hvor der er reduceret rejsetid både om morgenen og om eftermiddagen. Frederiksborgvej og Kollerødvej har lidt reduceret rejsetid om eftermiddagen. På de øvrige vejstrækninger er der ikke reduceret rejsetid som følge af trængsel.

Figur 6.3: Strækninger med reduceret rejsetid om morgenen omkring Allerød Bymidte. Kilde [12].

#### Signaturforklaring

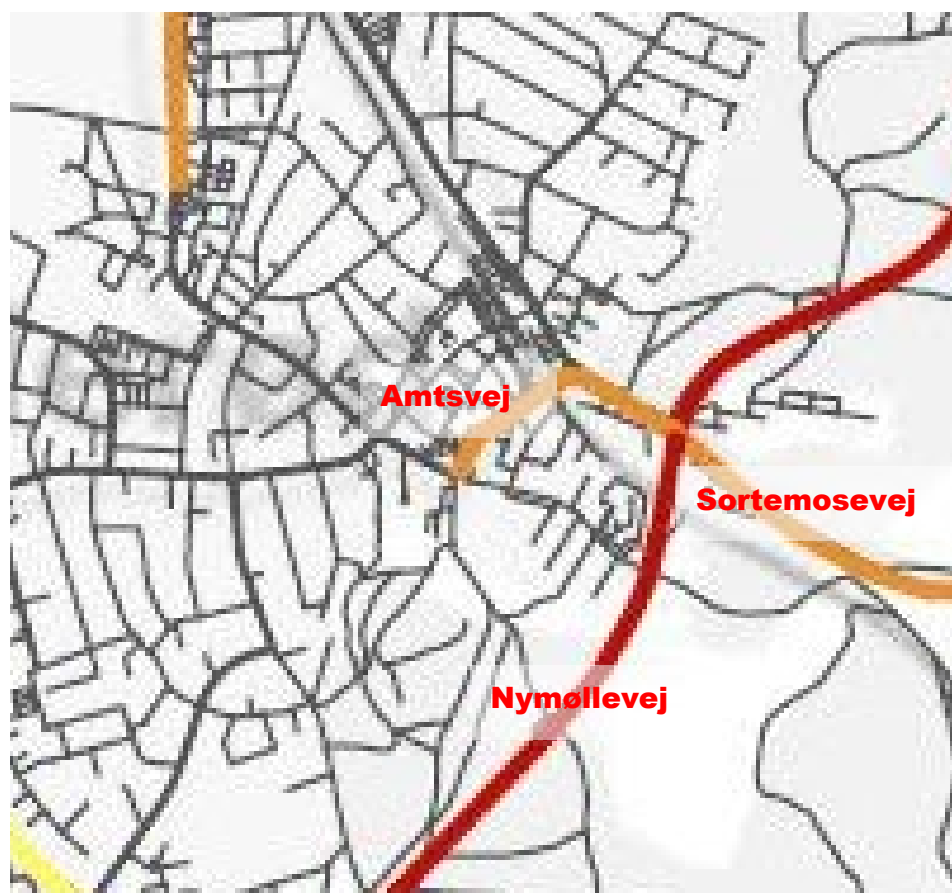
##### Rejsehastighed

60% - 89%

30% - 59%

<30%

Ift. skiltet hastighed



Figur 6.4: Strækninger med reduceret rejsetid om eftermiddagen omkring Allerød Bymidte. Kilde [12].

#### Signaturforklaring

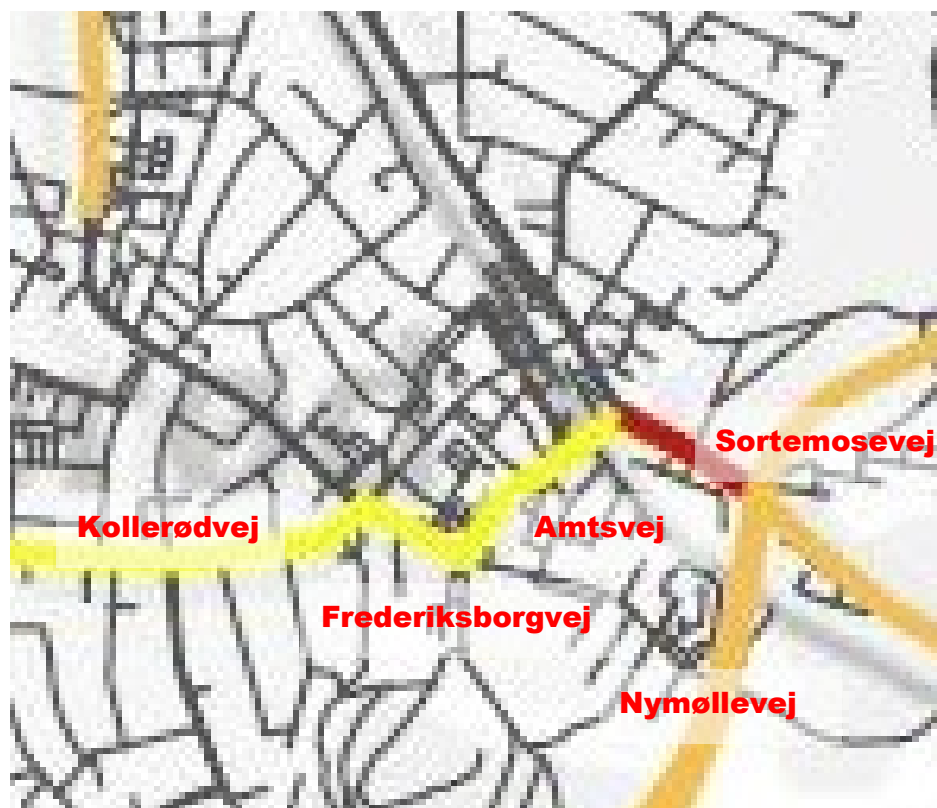
##### Rejsehastighed

60% - 89%

30% - 59%

<30%

Ift. skiltet hastighed



#### Pendlerparkering

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der sikrer, at den nuværende parkeringskapacitet i delområde B.1 (øst for stationen) skal fastholdes., idet parkeringen i B.1 er egnet og benyttet til pendlerparkering og derfor skal bevares.

Det betyder, at selvom lokalplanforslaget giver mulighed for nyt byggeri øst for stationen vil der fortsat være pendlerparkering i samme omfang som nu.

Det betyder, at selvom lokalplanforslaget giver mulighed for nyt byggeri øst for stationen vil der fortsat være pendlerparkering i samme omfang som nu.

I det øvrige lokalplanområde gives der mulighed for at opføre p-huse. Den nuværende parkeringsnorm reduceres for udvalgte butikker, men øges for boliger. Derudover gives der mulighed for reduceret p-norm ved byggeri med flere anvendelser som gør det muligt at dobbeltudnytte p-pladser. Fx ved kontorhverv og boliger, der ikke benytter p-pladser samtidig.

Samlet vurderes den trafikale påvirkning at være mindre. Stigningen i trafikken er begrænset og lokalplanforslaget sikrer opretholdelse af pendlerparkering, og at der i øvrigt fortsat er de nødvendige parkeringspladser i området. Stigningen i trafikken vurderes ikke at have et omfang, der betyder en målbar ændring af trafikstøjen i bymidten.



## **6.6 Afværgeforanstaltninger og overvågning**

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller særskilt overvågning i forhold til trafik. Allerød Kommune vil overvåge udviklingen i trafikken som et led i den almindelige overvågning af trafikken i kommunen.

## 7 Jord og grundvand

### 7.1 Regulerende lovgivning

- Jordforureningsloven §§4, 5 og 6, §8 og §§ 50 og 50a og § 72b
- Jordflytningsbekendtgørelsen §§ 4 og 5
- Allerød Kommunes Jordregulativ
- Vandforsyningsloven §11a med tilhørende bekendtgørelse om drikkevandsressourcer (§1)
- Miljøbeskyttelsesloven

### 7.2 Relevante miljømål

Jordforureningsloven skal medvirke til at forebygge, fjerne og begrænse jordforurening samt forhindre eller forebygge skadelig virkning fra jordforurening på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt. Jordflytningsbekendtgørelsen fastsætter regler for anmeldelse og dokumentation ved flytning af forurenede jord og jord fra områder med kortlagt forurening, områdeklassificerede arealer og vejarrealer. Bekendtgørelse om drikkevandsressourcer fastlægger, i medfør af lov om vandforsyning, bl.a. områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) [14]. Nyttiggørelse eller genanvendelse af forurenede jord samt etablering af midlertidige mellemdepoter for forurenede eller muligt forurenede jord er omfattet af miljøbeskyttelsesloven [15], der bl.a. har til formål at forebygge forurening af luft, vand, jord og undergrund samt værne om natur og miljø.

### 7.3 Metode/grundlag

Der er indhentet oplysninger fra Danmarks Miljøportal [16] om forurenede og potentielt forurenede lokaliteter, såkaldte V1 og V2 kortlagte arealer. Der er desuden inddraget oplysninger fra en række omfattende forureningsundersøgelser [17] [18] [19], der er udført på de forurenede ejendomme, samt indhentet forureningsattester fra Region Hovedstadens Jordforureningsarealregister (JAR). Oplysningerne er suppleret med udtræk fra Danmarks Miljøportal om udstrækning af områdeklassificerede arealer, der fastlægges af kommunerne, og er en administrativ klassificering, der betyder, at arealer inden for byzone betragtes som lettere forurenede. Der er indhentet oplysninger om boringer fra GEUS' JUPITER database [20], og suppleret med oplysninger om vandværker og vandindvinding fra Allerød Kommune.

### 7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)

Inden for lokalplanens område ligger 13 ejendomme, som er kortlagt som forurenede efter jordforureningsloven [21], og som fremgår af Tabel 7.7.1. For hver ejendom er angivet hvilken historik og anvendelse, der ligger til grund for kortlægningen samt hvilken forurening, der er fundet på arealet. De kortlagte ejendomme fremgår desuden af Figur 7.1.

Forureningerne i Lillerød stammer fra mange forskellige typer kilder som renserier, autoværksteder og servicestationer med salg af benzin. Der er fx ved de to renserier på M.D. Madsensvej 12 og Frederiksborgvej 12 konstateret kraftig forurening i grundvandet med chlorerede opløsningsmidler, der ifølge forureningsundersøgelser udgør en risiko for grundvandet [18] [19]. Der har været flere renserier i bymidten på bl.a. Amtsvej 2, Stationspassagen 3 og Prins Valdemars Alle 10, der også har medført forurening med chlorerede opløsningsmidler, der er fundet i grundvandet. Ved flere autoværksteder og servicestationer (tankstationer) har bl.a.

spild eller utætte tanke forurennet jorden og grundvandet med benzin eller diesel (kulbrinter), se Tabel 7.7.1.

Den større V2 kortlagte ejendom i den sydlige del af lokalplanområdet (201-00039) skyldes kraftig forurening fra produktionen af møbler på møbelfabrikken Fritz Hansen. En række miljøundersøgelser dokumenterer en udbredt forurening med chlorerede opløsningsmidler i poreluften i jordens umættede zone og i grundvandet i et større område omkring ejendommen, og forureningen udgør en risiko for grundvandet.

Der har gennem de sidste 30 år været udført et stort antal forureningsundersøgelser, der viser, at der er en generel forureningspåvirkning af grundvandet med chlorerede opløsningsmidler og deres nedbrydningsprodukter i et større område i den centrale del af Lillerød [17]. Forureningerne har flere steder et koncentrationsniveau, der overskrider grundvandskvalitetskriterierne, afskæringskriterierne for jord samt afdampningskriterierne fra jordens poreluft ifølge Miljøstyrelsens "Liste for kvalitetskriterier i relation til forurennet jord" [22].

Forureningerne med chlorerede opløsningsmidler og kulbrinter, der er konstateret i jord, poreluft og grundvand flere steder i bymidten kan potentielt udgøre en risiko for indeklimaet i et kommende boligbyggeri. Forureninger i jordoverfladen kan også udgøre en kontaktrisiko ved ændring af arealanvendelsen fra erhverv til bolig- og eller rekreativt område.

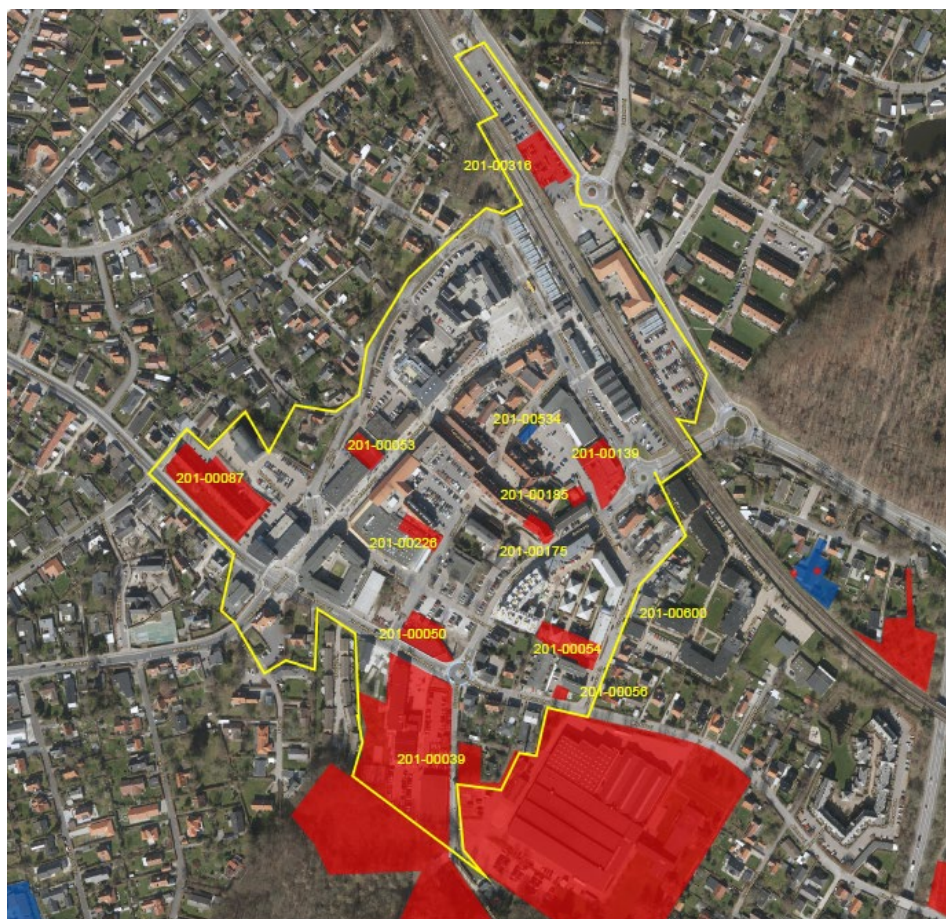
Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering efter jordforureningslovens §50a. Jorden betragtes dermed som lettere forurennet på grund af diffus forurening fra trafik, afbrænding, atmosfærisk nedfald samt tilkørt fyld, og overfladejorden vil oftest være forurennet i overfladen med olie og tjæreforbindelser samt tungmetaller.

Adresse og matr.nr	Lokalitetsnr.	Aktivitet	Forurening
Banevang 1 67e Lillerød By, Lillerød	V2 201-00316	Jernbane	Tungmetaller og kulbrinter i jord
Allerød Stationsvej 1 1ca, Allerød By, Blovstrød og 57 Lillerød By, Lillerød	V2 201-00139	Servicestation og autoværksted	Kulbrinter i jord og grundvand samt MTBE (fra benzin) og chlorerede opløsningsmidler i grundvand
Amtsvej 2 2 Allerød By, Blovstrød	V2 201-00185	Renseri	Chlorerede opløsningsmidler i poreluft og grundvand
Fritz Hansensvej 15 mfl, Torvestrædet 36 mfl. 3r Lillerød By, Lillerød	V2 201-00175	Renseri	Chlorerede opløsningsmidler
Stationspassagen 3 3m Lillerød By, Lillerød	V1 201-00534	Renseri	Potentielt forurennet med chlorerede opløsningsmidler i jord og grundvand
MD Madsensvej 12E mfl. 4bf Lillerød By, Lillerød	V2 201-00053	Renseri	Chlorerede opløsningsmidler i poreluft og grundvand
Frederiksborgvej 26A mfl. 13a Lillerød By, Lillerød	V2 201-00087	Autoværksted, autoophug mv.	Chlorerede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter i poreluft og grundvand samt olie- og tjæreforurening i jorden
Fritz Hansens Vej 16 4bd Lillerød By, Lillerød	V2 201-00226	Servicestation	Benzin/diesel (kulbrinter i jord)
Frederiksborgvej 12 mfl. 4e Lillerød By, Lillerød	V2 201-00050	Møntvask/renseri	Chlorerede opløsningsmidler i poreluft og grundvand og kulbrinter i jord (og evt. grundvand)

Vejareal, (Prins Valdemars Alle) 7000a Allerød By, Blovstrød	V2 201-00600	Servicestation	Benzin/diesel (kulbrinter i jord)
Prins Valdemars Alle 10 mfl. 1az Allerød By, Blovstrød	V2 201-00054	Renseri	Chlorerede opløsningsmidler i poreluft og grundvand
Frederiksborgvej 2, am Allerød By, Blovstrød	V2 201-00056	Frø og rodbejdning	Kulbrinter og tjærestoffer (PAH'er) i jord
Frederiksborgvej 15, Allerødvej 2 mfl. 4h, Lillerød By, Lillerød 1z Allerød By, Blovstrød	V2 201-00039	Savværk, møbelproduktion, affedtning, fornikling, forkroming, lakering (Fritz Hansen)	Chlorerede opløsningsmidler jord, poreluft og grundvand

Tabel 7.7.1: Forurenede lokaliteter inden for lokalplanområdet. Det er angivet hvilken aktivitet der er årsag til forureningen og hvilke forurenede stoffer som er fundet i jord, grundvand og poreluft. Lokalitetsnumrene fremgår af Figur 7.1.

Figur 7.1: Forureningskortlagte ejendomme inden for lokalplanområdet. V2 kortlagt (rød) og V1 kortlagt (blå). Lokalitetsnumrene med angivelse af forurening kan se i Tabel 7.7.1.

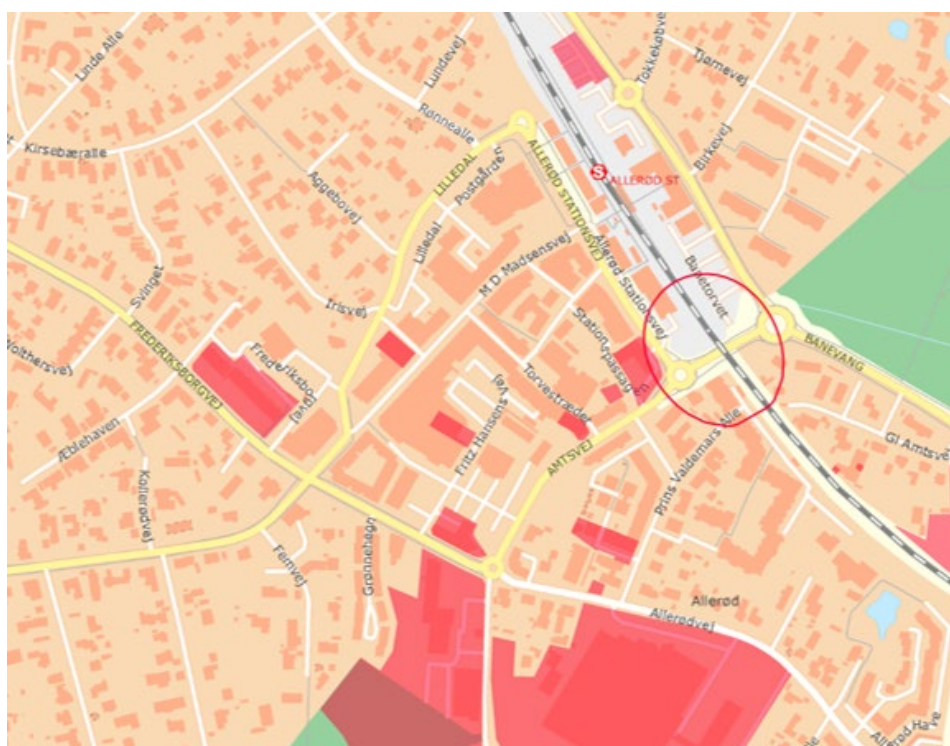


### Grundvand

Hele området omkring Lillerød er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og ligger inden for indvindingsopland til Lillerød Andelsvandværk (anlægs ID 83.080). Den nordlige del af lokalplanområdet ved Lilledal og baneområdet ligger desuden indenfor indvindingsopland til både Blovstrød Vandværk og Sandholm Kildeplads tilhørende Sjælsø Vandværk (NOVAFOS).

Lillerød Andelsvandværk (anlægs ID 83.080) ligger på Vandværksvej 4 øst for lokalplanområdet og syd for S-togs banen. Vandværket indvinder fra flere borer, heraf én boring lige udenfor lokalplanområdet ved Prins Valdemars Alle 2 (DGU-nr.: 193.104C). På baggrund af Miljøstyrelsens grundvandskortlægning er der beregnet et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) omkring boringen. BNBO er et område omkring en boring, hvor der på grund af kort strømningstid og ringe fortynding af en eventuel forurening i grundvandet kan være særlige behov for beskyttelse mod forurening. Omtrent halvdelen af det boringsnære beskyttelsesområde omkring boringen ligger indenfor lokalplanområdet. Det forventes, at det beregnede BNBO vedtages af Miljøstyrelsen ved udstedelse af en ny bekendtgørelse i starten af 2020, når vandværket modtager en ny indvindingstilladelse fra Allerød Kommune.

Figur 7.2: Med rød cirkel er vist det beregnede boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), som forventes vedtaget i 2020. Forureningskortlagte ejendomme markeret med rød.



Region Hovedstaden, der er myndighed for den offentlige indsats over for jord- og grundvandsforurening, har et afværgepumpeanlæg på Allerødvej 35 (ID nr. 186203), der oppumper vand fra flere borer ved Vandværksvej og Allerødvej for at forhindre en større forurening på den tidligere Fritz Hansen ejendom i at sprede sig yderligere (lokalitet 201-00039). Der er desuden etableret flere monitoringsboringer omkring Fritz Hansen ejendommen, der anvendes til overvågning af forureningen i grundvandet. Region Hovedstaden er ligeledes myndighed for flere sager i det centrale Lillerød, hvor der er installeret passiv og aktiv ventilation, for at sikre indeklimaet i boligejendomme mod afdampning af forurenende opløsningsmidler fra grundvandet.

## 7.5 Miljøvurdering

I forbindelse med en fortætning af byens struktur og udbygning af Allerød Bymidte er der i forbindelse med planlægningen og de efterfølgende anlægsaktiviteter en række forhold, der skal tages hensyn til i forhold til de konstaterede jord- og grundvandsforureninger:

- Kortlagte forureninger, kildeområder
- Ændrede nedsivningsforhold
- Indeklima
- Kontaktrisiko
- Jordhåndtering

For kortlagte arealer vil anlægsarbejde og ændring af arealanvendelsen fra erhverv til bolig være omfattet af en §8 tilladelse efter jordforureningsloven, da hele lokalplansområdet ligger inden for indsatsområde [23]. Formålet med §8 tilladelsen er dels at sikre, at der ikke er nogen miljø- eller sundhedsmæssige risici ved en fremtidig ændret arealanvendelse, dels at et bygge- og anlægsarbejde ikke hindrer eller fordyrer en eventuel fremtidig prioriteret indsats overfor grundvandstruende forureninger.

Ved nyt byggeri vurderes det, at der kan være områder inden for de kortlagte ejendomme, hvor kildeområder må forventes at skulle oprensnes i en grad, så de ikke længere udgør en risiko for grundvandet. Ligeledes skal det sikres, at forureningerne ikke kan påvirke kommende beboere ved afdampning af forurenede stoffer til indeklimaet. Det kan derfor ifølge krav i jordforureningsloven, være nødvendigt at fjerne forurening eller placere byggeri, så forureninger ikke udgør en risiko for indeklimaet. I nærheden af kortlagte ejendomme kan det generelt forhøjede niveau af forurenede stoffer i grundvandet i Allerød Bymidte give anledning til, at der også andre steder eventuelt kan opstå en risiko i kommende boligbyggerier. Det vurderes, at der i forbindelse med et byggeri nær kortlagte ejendomme vil blive udtaget jordprøver, der vil belyse dette. Derudover vil Region Hovedstadens offentlige indsats over for jord- og grundvandsforurening medføre, at der kan indrages viden om dette i konkrete sager.

Ved fortætning af byggeriet eller nedrivning af bygninger kan der opstå ændrede nedsivningsforhold, der kan føre til øget udvaskning af forurening til grundvandet eller ændringer i de forureninger som findes i området. Ved byggeri på kildeområder eller nedrivning af ejendomme, vil der derfor kunne stilles krav i §8 tilladelsen, så der ikke opstår en uacceptabel påvirkning af grundvandet ved en kilde, der kan medføre en ændret forureningsfane nedstrøms. Det kan derfor i nærheden af kraftige forureninger være problematisk at nedsive regnvand på matriklen.

Byggeri med kælder kan i nogen tilfælde medvirke til at reducere risikoen for afdampning af forurening fra grundvandet til boliger, men byggeri af kældre vil også kunne ændre på spredningsvejene i jorden for nærliggende forureninger. Det vil skulle vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Det skal derfor ved konkrete projektplaner undersøges om byggeriet kan påvirke nærområdet til de afgrænsede risikoområder og jordforureninger. Og der vil ved et kommende byggeri ligeledes skulle tages hensyn til den offentlige afværgeindsats i form af monitoringsboringer og øvrige anlæg, som Region Hovedstaden har på det aktuelle tidspunkt.

Ved ændringer af arealanvendelsen på kortlagte ejendomme fra erhverv til mere følsom anvendelse som fx bolig, legeplads og rekreative områder, skal det sikres, at der ikke er kontaktrisiko med den underliggende forurenede jord ved etablering af 0,5 m ren jord jf. forureningsloven § 72b. Der kan evt. opsættes lignende krav til rene jordoverflader inden for områdeklassificerede arealer ifølge jordforureningsloven § 72a. Som alternativ kan der etableres varige faste belægningslag, der kan udgøre den fornødne sikring mod kontakt.

Da hele lokalplanområdet er områdeklassificeret og 13 ejendomme er kortlagt, skal flytning af jord bort fra en ejendom anmeldes til kommunen inden jorden flyttes. Jorden skal prøvetages og klassificeres enten inden jorden flyttes eller ved modtagelse hos godkendt jordmodtager jf. jordflytningsbekendtgørelsen [24] og Allerød Kommunes Jordregulativ [25].

Samlet vurderes det, at der vil være en moderat påvirkning på jord og grundvand ved vedtagelsen af lokalplanen, idet det må forventes, at der skal foretages væsentlige miljøundersøgelser og oprensninger eller etableres afværgeforanstaltninger ved byggeri på de kortlagte ejendomme.

I forhold til den forventede udpegede BNBO i udkanten af lokalplanområdet og vandindvinding i området vurderes det, at der er en ubetydelig påvirkning. Kommunerne skal i deres planlægning friholde BNBO'er for udlæg af nye arealer, der medfører øget fare for forurening af grundvandet. En fortætning af byggeriet i Allerød Bymidte er ikke en forurenende aktivitet, og udgør dermed ikke en risiko i forhold til den forventede udpegning af BNBO for Lillerød Andelsvandværk. Det vurderes, at der vil være en ubetydelig påvirkning af grundvandsindvindingen i området inden for de udpegede indvindingsoplande.

## **7.6 Afværgeforanstaltninger og overvågning**

Det vurderes ikke, at der i forhold til lokalplanen, vil være særlige behov for overvågning eller afværgeforanstaltninger i forbindelse med jordforurening og vand.

I forbindelse med et konkret byggeprojekt vil Region Hovedstaden, der er myndighed i forhold til den offentlige afværgeindsats over for jord- og grundvandsforurening og Allerød Kommune stille krav til de nødvendige forureningsundersøgelser og byggeriets udformning. Det kan i den forbindelse være nødvendigt, at der evt. stilles vilkår i tilladelserne efter jordforureningsloven, til fx at vedligeholde ren jords lag for at forhindre kontaktrisiko eller vedligeholde af evt. løsninger til sikring af indeklimate. Det vil dog først kunne vurderes i forbindelse med et konkret projekt.

# **8 Regnvand**

## **8.1 Regulerende lovgivning**

Det lovmæssige grundlag for afledning af regnvand fremgår af Miljøbeskyttelsesloven, lov om vandplanlægning og Vandsektorloven.

## 8.2 Relevante miljømål

I Allerød kommunes Handleplan for klimatilpasning [26] fremgår at: 'Allerød Kommune har vedtaget et serviceniveau i forhold til oversvømmelse af bebyggede områder, hvor en acceptabel gentagelsesperiode for oversvømmelse til laveste sokkelkote statistisk set er sat til højst en gang hvert 25. år. Dette for at sikre samfundsværdierne ved klimasikring af nybyggeri. Serviceniveauet skal forstås som en målsætning, som spildevandsselskabet benytter som dimensioneringsgrundlag i forbindelse med dimensionering af nye eller ved reovering af større dele af kloaksystemet. Serviceniveauet benyttes også til at stille krav til nye udstykninger. Derimod stilles ikke nye krav til eksisterende ejendomme. Der skal ved planlægning af nye områder tænkes i hvad der sker ved en 50 – eller 100 års hændelse. I hvilke områder kan kommunen ikke acceptere ukontrolleret vand på terræn, selv om det statistisk sker sjældnere end hvert 25. år.'

## 8.3 Metode

Beskrivelsen af de nuværende og fremtidige forhold om afledning af regnvand fra Allerød Bymidte bygger på Spildevandsplanen [27], Handleplan for klimatilpasning [26] samt notater fra Novafos [28].

## 8.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)

Det samlede areal for bymidten er ca. 15 ha, og området er generelt tæt bebygget. Området er i dag fælleskloakeret, hvor regn- og spildevand ledes til Lillerød Renseanlæg.

Der er lavet en opgørelse over en række af overfladetyper i området, og hvilke områder, der primært bidrager til regnafstrømningen. En oversigt over disse kan ses i Tabel 8.1.

Tabel 8.1: Befæstede arealer i Bymidten

Totalt areal	15 ha
Tagflader	29%
Parkering	21%
Vejarealer	21%
Øvrigt befæstet	5-10%

Det befæstede areal er på nuværende tidspunkt 75 – 80% af det totale areal.

Novafos [28] vurderer, at udviklingen i klimaet betyder, at det er nødvendigt at foretage initiativer omkring bymidten, for at afløbssystemet kan opretholde samme serviceniveau i fremtiden. Gør man ikke det, vil øgede regnintensiteter betyde at det ikke er muligt at overholde serviceniveauet, som beskrevet i kommunens spildevandsplan. Dette kan gøres på to måder: enten ved at opdimensionere rørene, eller ved at afkoble arealer så de belastede rørstrækninger kan håndtere vandmængderne.



Det er ikke kun inden for oplandsgrænserne af bymidten, at der kan arbejdes med løsninger for at forbedre de hydrauliske forhold i bymidten. En stor del af vandmængderne, som skal håndteres i afløbssystemet i bymidten kommer fra den nordlige ledning under jernbanen, fra et større villaområde omkring Tokkekøvej.

En afkobling af regnvand (eller separering med lokal udledning), i dette område ville også forbedre situationen i bymidten, og gøre behovet for opdimensionering mindre.

## 8.5 Miljøvurdering

Lokalplanforslaget giver mulighed for en fortætning af bymidten ved at tillade højere bebyggelse og en større differentiering i bebyggelsens højde. Ved vedtagelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan ophæves den samlede bebyggelsesprocent på 110 for bymidten og der bliver mulighed for flere befæstede arealer. Der er ikke en en-til-en sammenhæng mellem det befæstede areal og fortætningen, da mange af områderne i dag allerede er befæstet. Men det må forventes at det befæstede areal stiger som følge af fortætningen af bymidten. Fx er der i dag et større område med grus (ved Mungo Park), hvorfra regnvandet ikke afledes til kloakken. Dette område forventes befæstet ved udvikling af bymidten.

Kapaciteten i spildevandssystemet er udfordret i dag. Det kan blive forværret ved en udbygning, ligesom, at der som følge af klimaforandringerne er behov for forbedring af forholdene omkring afledning af regnvand.

Allerød Kommune er i dialog med Novafos omkring løsning af udfordringerne med afledning af regnvand i bymidten. Udfordringerne vil på sigt stige og er i lige så høj grad knyttet til ændringer i regnintensiteten som følge af klimaændringerne som til fortætningen af bymidten. Fortætningen i bymidten vil udelukkende forværre udfordringerne om regnafledning i det omfang fortætningen medfører en forøgelse af befæstelsesprocenten. Men samtidig kan mindre ændringer i befæstelsesprocenten også medføre mærkbare ændringer i afledningen af regnvand.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om lokalafledning af regnvand (LAR) og skybrudssikring.

### *Lokal afledning af regnvand*

Der kan inden for lokalplanområdet anlægges områder til Lokal Afledning af Regnvand (LAR). LAR-anlæg skal enten anlægges med beplantning eller gives et andet egentligt rekreativt udtryk i form af et bassin, en forsænket plads eller lignende. LAR-anlæg der anlægges med beplantning skal gives et udtryk, der er i overensstemmelse med den øvrige beplantning i det pågældende område.

## 8.6 Afværgeforanstaltninger og overvågning

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller særskilt overvågning i forhold til afledning af regnvand i henhold til lokalplanen. Allerød Kommune er i dialog med Novafos omkring løsning af udfordringerne med afledning af regnvand i bymidten. Udfordringerne er i lige så høj grad knyttet til ændringer i regnintensiteten som følge af klimaændringerne som til fortætningen af bymidten. Allerød Kommune vil overvåge udviklingen i forhold til klimatilpasning og oversvømmelsesrisiko som et led i den almindelige overvågning af området i kommunen. På sigt er det nødvendigt med flere afværgeforanstaltninger (LAR-anlæg, forsinkelsesanlæg, afkobling af regnvand fra kloakken i Horsemosekvarteret), der på den ene eller anden måde mindsker belastningen af regn i fælleskloakken I bymidten. I forbindelse med kommuneplan 2021 er det et statsligt krav at kommuneplanens tema om klimatilpasning revideres.

## 9 Levevilkår og materielle goder

### 9.1 Regulerende lovgivning

Detailhandel reguleres af planloven [29] § 5 q, der fastsætter regler for butiksstørrelser. Planloven giver ligeledes mulighed for at regulere områder til boligformål.

### 9.2 Relevante miljømål

Byrådets mål fremgår af Allerød Kommunes planstrategi [3]:

- Det er byrådets mål, at Lillerød Bymidte skal være det overordnede center for handelsliv i kommunen og dermed være et attraktivt indkøbssted for borgerne både for så vidt angår dagligvarer og udvalgsvarer. Lillerød bymidte skal ud over indkøbsmuligheder indeholde kulturelle tilbud og andre aktiviteter, som sikrer liv i bymidten og betyder, at bymidten er et naturligt mødested.
- Det er byrådets mål, at der sikres et varieret boligudbud, hvad angår størrelse, pris og ejerforhold, samt miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter for derved at fremstå som en attraktiv bosætningskommune for en bred målgruppe af borgere.
- Det er byrådets mål at tilstræbe byfortætning, da tæt bebyggelse optager mindre plads og dermed skaber bedre mulighed for at integrere natur i boligområder, bruger mindre energi, og gør transporten mere energioekonomisk.

### 9.3 Metode/Grundlag

Allerød Kommune har fået udarbejdet en bylivsanalyse [30]. Analysen kommer med input til, hvorledes bylivet og detailhandelen i Lillerød bymidte kan styrkes og på den måde være med til at sikre en attraktiv by for borgerne i kommunen og de erhvervsdrivende i bymidten.

Allerød Kommune har i Baggrundnotat til Planstrategi 2019 [31] udarbejdet opgørelse over den nuværende boligmasse i Allerød Kommune. Allerød Kommune har fået udarbejdet en analyse af boligpotentialet for Lillerød bymidte [32].

## 9.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)

Status på detailhandelen

Størstedelen af kommunens butikker findes i Lillerød Bymidte. Her er 41 butikker registreret, hvoraf de 24 er udvalgsvarebutikker. Butikkerne har et samlet bruttoareal på godt 17.300 m<sup>2</sup>. Der er 17 dagligvarebutikker og 24 udvalgsvarebutikker i Lillerød bymidte [31], [30].

Der var i 2017 en dagligvareomsætning incl. moms på 373 mio. kr. og en udvalgsvareomsætning på 174 mio. kr. Således lå den samlede detailhandelsomsætning i Lillerød bymidte i 2017 på knap 550 mio. kr. incl. moms.

Den gældende lokalplan giver mulighed for et samlet butiksareal på 21.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 3.000 m<sup>2</sup> etageareal og for udvalgsvarebutikker til 1.500 m<sup>2</sup> [5].

Status på boliger

I 2018 er det samlede boligantal i Allerød Kommune på 10.580. Siden 2014 er antallet af boliger steget med 488 - en vækst på gennemsnitlig 122 nye boliger pr. år, hvor den største byggeaktivitet var i 2017 med opførelsen af 149 nye boliger.

51 % af kommunens samlede antal boliger er parcelhuse, mens række- og kædehuse udgør 27 %. Etageboliger udgør kun 20 % af det samlede antal boliger. Med en stor andel af parcelhuse i kommunen har Allerød også en væsentlig andel af store boliger. Ca. 69% af kommunens boliger er over 100 m<sup>2</sup>, 22 % er 125-149 m<sup>2</sup>, mens 13 % er over 175 m<sup>2</sup> [31].

Allerød Kommune har fået udarbejdet en analyse af boligpotentialet for Lillerød bymidte [32]. Analysen viser, at der er størst behov for små og mellemstore lejligheder. Potentialet er størst for ejerboliger.

Den gældende lokalplan er stort set udbygget med boliger. Der er kun en lille restrummelighed med boliger på hjørnet af Frederiksborgvej og Amtsvej samt foran TDC bygningen. (mulighed for 3 etager begge steder).

## 9.5 Miljøvurdering

Detailhandel

Lokalplanforslaget realiserer den reviderede planlovs mulighed for større butikker. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 5.000 m<sup>2</sup> etageareal og for udvalgsvarebutikker til 2.500 m<sup>2</sup>.

I Bylivsanalysen [30] vurderes det, at Lillerød bymidte primært har sit opland i Allerød- og Blovstrødområdet, men bymidten fungerer også som oplandsby for resten af kommunen. Allerøds opland begrænses af en række attraktive og væsentligt større udbudspunkter indenfor kort afstand – syd for Allerød ligger Lyngby bymidte, nord for ligger Hillerød bymidte og i øst ligger Hørsholm Midtpunkt.

I Bylivsanalysen [30] vurderes det, at det er vigtigt, at aktørerne i Lillerød bymidte arbejder målrettet på at tiltrække manglende (kæde-) koncepter gennem aktiv markedsføring overfor potentielle lejere. Kædebutikker har generelt stort indflydelse på forbrugernes valg af indkøbssted og bør derfor ses som et supplement til bymidten øvrige butikker. Kædebutikker trækker således kunder og kan være med til at skabe kundegrundlag for de unikke butikker.

Det vurderes, at ændrede butiksstørrelser kan være medvirkende til at Allerød Bymidte kan tiltrække flere kædebutikker og dermed fastholde sin position med lokal handel. Dette vil medvirke til at opfylde målsætningen om at bymidten skal være

det overordnede center for handelsliv i kommunen og dermed være et attraktivt indkøbssted for borgerne både for så vidt angår dagligvarer og udvalgsvarer.

#### *Boligudbud*

Lokalplanforslaget vil muliggøre etablering af 250-300 nye etageboliger. Da etageboliger kun udgør 20% af boligerne i Allerød Kommune vil muligheden for 250-300 nye etageboliger bidrage til et mere varieret boligudbud. Lokalplaner kan ikke indeholde bestemmelser for boligers ejerform, bortset fra muligheden for at sikre en andel af almennyttige boliger i visse tilfælde. Med flere etageboliger er der mulighed for flere udlejningsboliger i Allerød, hvilket også vil bidrage til et mere varieret boligudbud. Lokalplanforslaget indeholder ikke bestemmelser for boligstørrelser eller krav om etablering af almennyttige boliger, men alt andet lige, må det forventes at flere etageboliger også vil medføre flere mindre boliger.

Samlet set vurderes fortætning af bymidten med 250 etageboliger at være i overensstemmelse med byrådets målsætninger om et varieret boligudbud og at nye boliger i nogen grad skal ske ved byfortætning, så nye boliger optager mindre plads.

## **9.6 Afværgeforanstaltninger og overvågning**

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller særskilt overvågning i forhold til levevilkår og materielle goder. Allerød Kommune vil overvåge udviklingen i bymidten som et led i den almindelige sagsbehandling i forbindelse med byggetilladelser.

## 10 Referencer

- [1] Miljø- og Fødevareministeriet, Lovbekendtgørelse om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) nr. 1225 af 25. oktober 2018, 2018.
- [2] Allerød Kommune, »Afgrænsning af miljøvurdering af forslag til lokalplan for Allerød Bymidte,« 2019.
- [3] Allerød kommune, »Planstrategi 2015,« 2015.
- [4] Allerød Kommune, »Kommuneplan 2017,« 2017.
- [5] Allerød Kommune, »Lokalplan 295. Lillerød Bymidte,« 2005.
- [6] Allerød Kommune, »Forslag til Kommuneplantillæg nr. 2 for Allerød Bymidte,« 2019.
- [7] Allerød kommune, »Forslag til lokalplan 2-320 for Allerød Bymidte,« 2019.
- [8] Kulturministeriet, »Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08. april 2014 af museumsloven,« 2014.
- [9] NIRAS, »Kommentarer til høringssvar fra Museum Nordsjælland«.
- [10] NIRAS, »Skyggediagrammer for potentielle højder i Allerød Bymidte,« 2019.  
]
- [11] Allerød Kommune, »Trafikplan 2017-20,« 2017.  
]
- [12] NIRAS, »Fremkommelighed i Allerød Kommune,« 2019.  
]
- [13] Cowi, »Parkeringstælling i Allrød,« 2018.  
]
- [14] Miljø- og Fødevareministeriet, »Bek. nr. 1420 af 28. november 2018 om udpegning af drikkevandsressourcer,« 2018.
- [15] Miljø- og Fødevareministeriet, »Lovbekendtgørelse nr. 681 af 2. juli 2019 om miljøbeskyttelse,« 2019.  
]

- [16 Geodatastyrelsen , »Danmarks Miljøportal,« 2019. [Online]. Available:  
] <https://arealinformation.miljoportal.dk/html5/index.html?viewer=distribution>.
- [17 Region Hovedstaden, Koncern Miljø, »Afgrænsende undersøgelser på 5  
] lokaliteter i Allerød,« NIRAS, 2011.
- [18 Region Hovedstaden, »Indledende forureningsundersøgelse. Renseri.  
] Frederiksborgvej 12,3450 Allerød,« 2011.
- [19 Region Hovedstaden, »Indledende forureningsundersøgelse. Sober Rens, MD  
] Madsensvej 12, 3450 Allerød,« 2011.
- [20 Danmarks og Grønlands Geologiske Undersøgele (GEUS), »National  
] Boringsdatabase JUPITER,« [Online]. Available:  
<https://www.geus.dk/produkter-ydelser-og-faciliteter/data-og-kort/national-boringsdatabase-jupiter/>.
- [21 Miljø- og fødevarerministeriet , »Lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts  
] 2017 om forurennet jord«.
- [22 Miljø- og Fødevarerministeriet, »Liste over kvalitetskriterier i relation til  
] forurennet jord,« 2018.
- [23 Miljø- og Fødevarerministeriet, »Bekendtgørelse nr. 1552 af 17. december  
] 2013 om fastlæggelse af indsatsområder for den offentlige indsats over for  
forurennet jord,« 2013.
- [24 Miljø- og fødevarerministeriet, »Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december om  
] anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord«.
- [25 Allerød Kommune, »Jordregulativ,« 2012.  
]
- [26 Allerød Kommune, »Handleplan for klimatilpasning,« 2016.  
]
- [27 Allerød Kommune, »Allerød Spildevandsplan 2013-2016,« 2013. [Online].  
] Available: <http://alleroed-sp.odeum.com/>.
- [28 Novafos, »Diverse notater,« 2018.  
]
- [29 Erhvervsministeriet, »Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 af lov om  
] planlægning,« 2018.
- [30 Institut for centerplanlægning, »Status og udviklingsmuligheder for Lillerød  
] bymidte,« 2018.

[31 Allrød Kommune, »Baggrundsnotat. Forarbejde til planstrategi 2019,« 2019.  
]

[32 Exometric, »Potentiale vurdering Allerød Kommune,« 2018.  
]