



## **Screening for miljøvurdering**

*- Forslag til lokalplan for en transport- og distributionsvirksomhed på Tofteengen i Vassingerød Erhvervsområde*

Allerød Kommunes Økonomiudvalg besluttede den 15. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af et forslag til en lokalplan for ejendommen Tofteengen 6 til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (VSB) herunder transport- og distributionserhverv i Erhvervsområdet Vassingerød Syd.

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske fra Matas A/S om, at etablere et nyt centrallager med pladskrævende funktion samt dertilhørende administration. Formålet med lokalplanen er, at muliggøre en øget bygningshøjde, så bebyggelsen kan opføres i op til 15 meter samt sikre areal til virksomheder med særlige beliggenhedskrav herunder transport- og distributionsvirksomhed jævnfør Fingerplanen 2019.

### **Afgørelse**

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget 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. Se screeningskema på efterfølgende sider.

På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at gennemførelsen af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

## Miljøvurderingsscreening

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 973 af 25/06/2020) § 8, stk. 1, pkt. 1 (Plan for projekter på lovens bilag 1 eller 2)?	x		Bilag 2, pkt. 10a) Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål. <a href="https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/973">https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/973</a>
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 8, stk. 1, pkt. 2)?		x	925m afstand til nærmest Natura 2000-område "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" Projektet har ingen væsentlig indvirkning på det nærliggende Natura2000 område eller dets udpegningsgrundlag.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2)?		x	Planen holder sig indenfor rammerne af den eksisterende kommuneplan (2017).  Den nye lokalplan har samme maksimumshøjde som den eksisterende kommuneplan fra 2017 (15 meter), hvilket vurderes ikke af have indvirkning på miljøet.

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

	Ikke aktuelt/ingen indvirkning	Mindre positiv/negativ indvirkning	Væsentlig positiv/negativ indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres	x			Lagerfaciliteter med tilhørende administration/kontor vil fungere som udskibningslager til samtlige af Matas 270 butikker i Danmark, og som forsendelsespunkt for internethandelen. Bygherre ønsker at udnytte byggeretten på grunden maksimalt.

<p>Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>	<p>x</p>			<p>Lokalplan_nr_3-396 "Erhvervsområde i Vassingerød" samt Kommuneplans rammeområdet LU.E.02 - Vassingerød Syd. - § 7.6 Der må bebygges i højder op til 10 meter - Maks. bebyggelsesprocent 50% svarende til 38.408 m2 på ejendommen. - § 5.11 Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal svarende til ca. 100 p-pladser for den ønskede kontorbebyggelse. - Maks. bygningernes rumfang må udgøre 3m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal. - § 3.1 Støj. Område 1 forbeholdes til VSB: produktionsvirksomheder, industri og lager med særlige beliggenhedskrav, dvs. virksomheder som ikke må placeres tæt på almindelig boligbebyggelse, skal have en Miljøgodkendelse og maksimalt være Miljøklasse 6 eller 5. jf. angivet skitse. - kommunalbestyrelsen har givet udtryk for at der KAN etableres virksomheder uden miljøgodkendelse efter MBL kap. 5 -kommune har bemærket: Det vurderes at det er i overensstemmelse med lokalplan 3-396, at placere den ansøgte virksomhed indenfor den ansøgte matrikel. - § 3.3 I tilknytning til virksomhederne nævnt i § 3.1 må der opføres administrationsbygninger, lager og enkelte portnerboliger. - Punkt 7.8 "Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde der: a) i forhold til vej er større end 0,4 gange afstanden til modstående vejlinje, b) i forhold til naboskel er større end 1,0 gange afstanden til skellet, c) i forhold til anden bebyggelse på samme grund er større end 1,0 gange afstanden til modstående bygning. -- Med bygningshøjde på 15 meter vil byggelinjen blive placeret ca. 37.5 m fra modstående matrikelskel på den anden side af vejen.  Kommuneplanen -Maksimal byggehøjde angivet til max. 15 meter.  Spildevandsplanen Området er omfattet af den gældende spildevandsplan, hvor området er udlagt til separatkloakering med nedsivning af tagvand. Det er miljøafdelingens vurdering, at lokalplanforslaget ikke er i modstrid med spildevandsplanen.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed</p>	<p>x</p>			<p>Centralisering af udskibningslager til samtlige af Matas 270 butikker i Danmark samt forsendelsespunkt for internethandelen har en positiv påvirkning på miljø.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse.</p>		<p>x</p>		<p>Ingen kendskab på forurening.  Store skybrud på &gt;20mm ville med det nuværende terræn skabe begrænset oversvømmelse på &lt;2% af matriklen (sydvestlig del af matriklen), uden påvirkning af nabomatrikler.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>		<p>x</p>		<p>Statslige interesser (OSD-område og NFI) Vandområdeplaner 2015-2021 og Kommunens Vandhandleplan Spildevand: <a href="http://alleroed-kp17.cowi.webhouse.dk/dk/6_tekniske_anlaeg/65-grundvand-og-spildevand/baggrund_for_retningslinjer/">http://alleroed- kp17.cowi.webhouse.dk/dk/6_tekniske_anlaeg/65-grundvand- og-spildevand/baggrund_for_retningslinjer/</a></p>

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

### Landskab, by- og kulturmiljø

Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		X		I relation til eksisterende lokalplan introduceres der nye bestemmelser for <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det arkitektoniske udtryk af facader</li> <li>- Øget bygningshøjde op til 15 m.</li> </ul>
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning	X			Terrænet blev opfyldt i 2013 og vil tilpasses til etablering af bygningen.  Lokalplanen ændrer ikke på dette i forhold til den eksisterende lokalplan.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse	X			Matriklen var en del af Totfeengen. landbrug med husejendom og landbrugsjord fra før 1954 (Arealinfo).  Museum Nordsjælland sætter frist for arkæologiske undersøgelser på ejendommen og eventuelt standser anlægsarbejde for besigtigelse jf. Museumsloven.  Lokalplanen ændrer ikke på andre emner i forhold til den eksisterende lokalplan.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?	X			Der findes ikke rekreative interesser eller adgange til grønne områder, og planen skaber ikke nye muligheder eller adgange.
<b>Trafik og transport</b>				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)	X			Planen ændrer ikke tilgængeligheden.
Trafikafvikling / -kapacitet f.eks. planens betydning for den fremtidige belastning af omkringliggende infrastruktur?		X		Planen ændrer afvikling af lastbiltrafik til 25-65 lastbiler dagligt.

Trafiksikkerhed Giver planen anledning til ændringer ift. tiltag for trafiksikkerhed	x			Den øgede trafik med lastbiler og personbiler, ca 450 ture dagligt i alt til og fra adressen på Tofteengen, vil betyde en markant forøget trafik på Tofteengen og på Nymøllevej og Vassingerødvej. Den øgede trafik medfører behov for tiltag til udvidelse af kapacitet og til sikring af bløde trafikanter.
<b>Naturbeskyttelse</b>				
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			Ingen beskyttede arter på matriklen er registreret i Naturbasen. Arealet er ikke bevokset og terrænet er reguleret i 2013. Arealet vurderes ikke at være egnet som et raste- eller yngleområde. Arealet står udenfor spredningskorridoren dvs. biologiske kerneområde, som er beskyttet som i Natura 2000.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	x			Matriklen ligger 25m fra nærmeste §3-beskyttet sø. Søen og matriklen er hydrologisk separeret med den lokale vej Tofteengen.
Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov	x			Matriklen er ikke beplantet og ligger 600m fra den nærmeste skovbyggelinje.

Vand- og jordforhold				
<p>Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer</p>	x			<p>Matriklen er placeret indenfor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- områder med særlige drikkevandsinteresser</li> <li>- ejendommen ligger inden for indvindingsopland til Vassingerød Vandværk og indvindingsopland til Bogøgård Kildeplads (tilhørende HOFOR).</li> <li>- indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder</li> </ul> <p>Matriklen er placeret 118 m fra den nærmeste BNBO Der er registreret kun en sløjfet boring (193.748) i Jupiter database.</p> <p>Håndtering af mulige kilder til grundvandsforurening er specificeret i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mulig organisk forurening (fx olieprodukter, rengøringsmidler, pesticider)</li> <li>- mulig uorganisk forurening (fx salte)</li> </ul>
<p>Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots)</p>	x			<p>Spildevandhåndtering er specificeret i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kloak</li> <li>- renseanlæg</li> </ul> <p>Overfladevandhåndtering er specificeret i planen</p> <p>Tagvand skal nedsives på egen grund og overfladevandet kan afledes til offentlig regnvandskloak, hvorefter det udledes til Vassingerødløbet via den offentlige regnvandskloak.</p> <p>Af hensyn til kapaciteten i regnvandskloakken er det fastlagt i kommunens spildevandsplan, at tagvand så vidt muligt skal nedsives, og afledning af overfladevand til kloakken skal forsinkes til 1 l/s/ha grundareal. Kravet fastsættes i en kommende tilslutningstilladelse. I lokalplanforslaget er indarbejdet, at der skal etableres anlæg til håndtering af regnvandet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bluespots fra terrænmodellen (Scalgo) viser potentielt oversvømmet område i sydvestlig del af matriklen: med 20mm netto nedbør er det et ca. 2.000 m<sup>2</sup> område.</li> </ul>
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>		x		<p>Matriklen er områdeklassificeret. Man kan ikke udelukke forekomst af diffus jordforurening fra historisk anvendelse som landbrugsareal og fra den påfyldte jord i 2013, samt diffus forurening fra V1- og V2-kortlagte nabomatrikler mod sydvest og sydøst. Håndtering af jordflytning er beskrevet i kommunens jordregulativ. Såfremt der under bygge- eller jordarbejdet konstateres jordforurening skal arbejdet standses og kommunen kontaktes.</p>

<b>Forurening og sundhed</b>				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj	X			Aktiviteter på matriklen vil ikke virke støjende og trafikbelastende på eksisterende byområder jf. kommunens udtalelse fra 1/2/2019 til et byggeri på den anden side af vejen Tofteengen 15.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Lysforhold og gener heraf er specificeret i planen
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			Anvendelsen på ejendommen vil ikke give anledning til gener fra lugt.
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO2, trafikos, støv		X		Den lokale CO2 emission og støv vil stige pga. lastbiltransport, men det vil ikke ændre på de regionale forhold mht. trafik til de nuværende Matas lagere.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold i forhold til den eksisterende lokalplan.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald		X		Planen giver mulighed for at opføre et energibesparende byggeri ved at inkludere solceller.  Sekundære bygninger skal begrønnes eller afskærmes med beplantning.  Der er behov for vand i anlægsperioden. Byggeaffaldet vil blive håndteret i hht. kommunens retningslinjer om byggeaffald.  Håndtering af regnvand er belyst i planen
<b>Levevilkår og materielle goder</b>				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	X			Ifølge den socioøkonomiske del af planen forventes der positive påvirkninger på arbejdsmarkedsforhold og erhvervsliv.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Planen muliggør nu erhvervsanvendelse i et eksisterende erhvervsområde.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			I området findes der offentlig transport i form af buslinjer.