

Forslag til lokalplan nr. 3-397 for en transport- og distributionsvirksomhed på Tofteengen i Vassingerød erhvervsområde





PLANENS STATUS

FORSLAG

Politisk behandling

Byrådet vedtog den 16. december 2021 at udsende forslag til lokalplan 3-397 for en transport- og distributionsvirksomhed på Tofteengen i Vassingerød erhvervsområde i høring.

Forslaget har været i høring i 8 uger fra den 17. december 2021 til den 11. februar 2022.

Miljø-, Erhvervs-, og Byudvalget anmodes om at indstille lokalplanforslaget med enkelte ændringer godkendt i Økonomiudvalget og byrådet.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Byrådet ønsker med offentliggørelsen af lokalplanforslaget at give borgerne indsigt i områdets planlægning.

Lokalplanforslaget er derfor fremlagt offentligt i 8 uger fra 17. december 2021 til den 11. februar 2022

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. De midlertidige retsvirkninger gør sig gældende indtil lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, og højst et år efter forslagets

offentliggørelse.

Der gælder efter planlovens §17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Link:

Digital plan

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) beslutte at udarbejde en lokalplan for at sikre en bestemt udvikling. Byrådet har desuden pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse.

En lokalplan fastlægger, hvordan udviklingen skal være i et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplanen kan bestemme:

- Hvad området og bygningerne skal bruges til
- Hvor og hvordan, der skal bygges nyt
- Hvilke bygninger, der skal bevares
- Hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes

Lokalplanen gælder kun fremtidige forhold, og der er ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte - hvis det er lovlige forhold. Lokalplanen består af en række paragraffer og kortbilag. Herudover en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderingsscreening af planen.

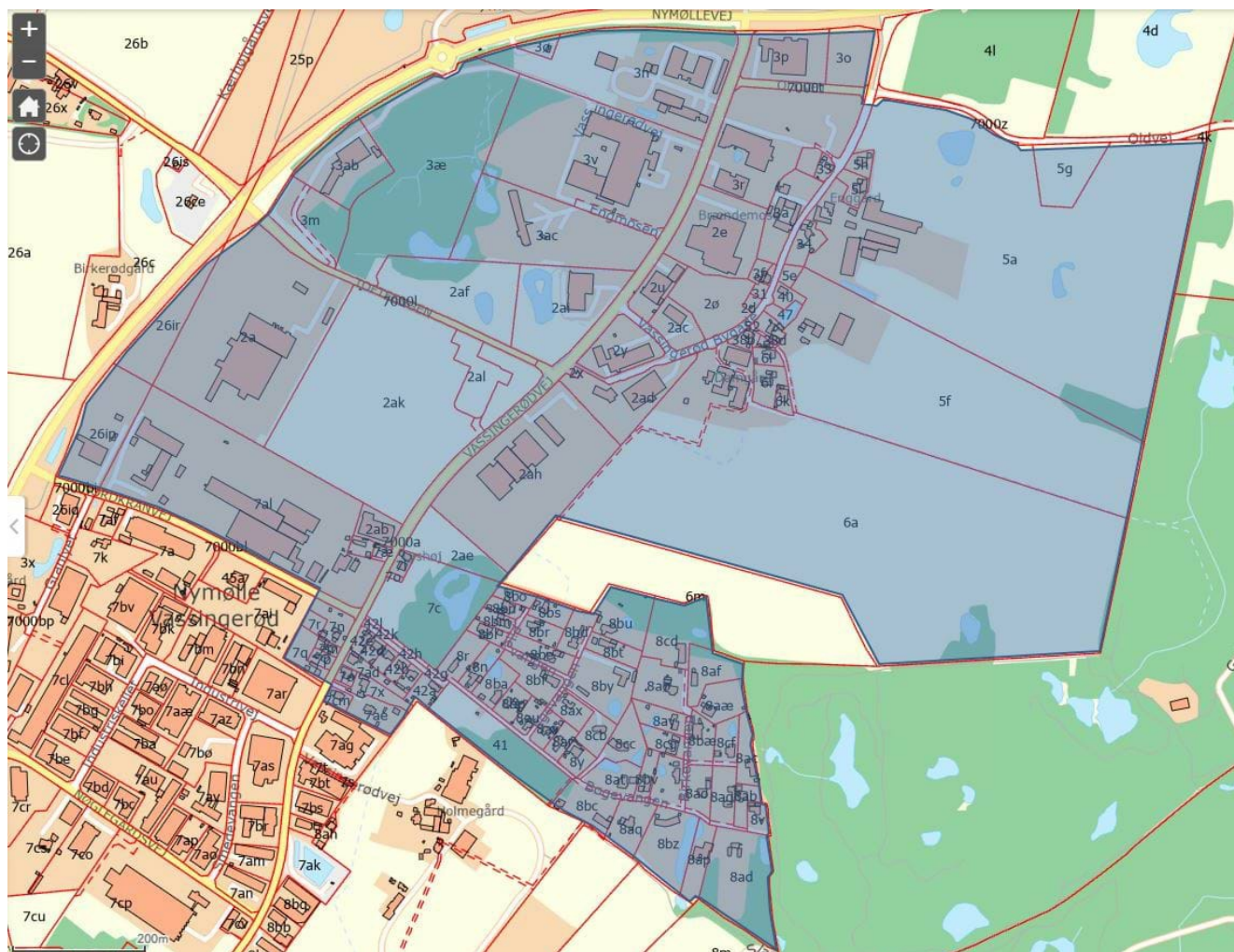
Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24.

I perioden hvor planen er offentligt fremlagt, kan enhver fremsende bemærkninger og indsigelser, som behandles ved byrådets vurdering af lokalplanforslaget. Herefter kan byrådet vedtage lokalplanen.

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 11 i lokalplanbestemmelserne.

Høringsområde



Høringsområde markeret med blå

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som for eksempel Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

BAGGRUND FOR OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Allerød Kommunes Økonomiudvalg besluttede den 20. april 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 om, at etablere en erhvervsbygning i lokalplanområdet til en virksomhed med særligt pladskrævende funktion herunder eksempelvis en lager-

og distributionsvirksomhed. 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.

Med lokalplanen ophæves en del af den eksisterende lokalplan nr. 3-396 for *Erhvervsområde i Vassingerød* af den 19. januar 2019. Formålet med udarbejdelsen af en ny lokalplan inden for det eksisterende erhvervsområde Vassingerød Syd er blandt andet at tilpasse bestemmelser for bygningens højde, omfang og placering. Dette skal tilgodese virksomheder med behov for pladskrævende håndtering, opbevaring og distribution af varer eller andre virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde i Vassingerød mellem Hillerødmotorvejen og Lyngve. Vassingerød erhvervsområde rummer en lang række virksomheder af forskellig størrelse og art. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme LU.E.02 Vassingerød Syd og er udlagt som erhvervsområde herunder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav såsom større industri- og fremstillingsvirksomheder, slagterier, entreprenør- og medicinalvirksomheder samt til administration hørende til den enkelte virksomhed. Inden for lokalplanområdet er ca. 42.500 m² omfattet af reservation til virksomheder med særlige beliggenhedskrav jævnfør Fingerplanens 2019.



Lokalplanområdets placering, afgrænsning og omgivende veje.

Terræn og landskab

Terrænet inden for lokalplanområdet er fladt og varierende fra kote 42,50 til 45,00 som vist på kortbilag 1. Middelkoten for terrænet er i lokalplanen fastlagt til kote 43,5. Koten angiver meter over den normale vandstand (dansk normal nul, DNN)

Landskabet fremstår åbent med græsser og urter.

Natur

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

Kulturarv

Der er ikke registreret kulturarv inden for lokalplanområdet.

Infrastruktur

Lokalplanområdet grænser op til Tofteengen mod nord og Vassingerødvej mod øst, som begge er kommunale veje.

Servitutsikrede ledningsanlæg inden for lokalplanområdet er indtegnet på kortbilag 1. Ledningsanlæggene med tilhørende servitutsikret arealreservation skal respekteres.

LOKALPLANENS INDHOLD

Afsnittet indeholder en beskrivelse af lokalplanens indhold i overordnede træk.

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanens formål er at muliggøre erhvervsbyggeri til transport og distributionsvirksomheder, herunder til pladskrævende håndtering og distribution af varer, ved at udvide byggemulighederne i henhold til bygningshøjde og –omfang i forhold til lokalplan 3-396 for *Erhvervsområde i Vassingerød* af den 31. januar 2019.

Med transport- og distributionsvirksomheder menes virksomheder, hvis udviklingsmuligheder er afhængig af god tilgængelighed til det overordnede vejnet, og som primært genererer godstransporter, der så vidt muligt skal ledes udenom bymæssig bebyggelse. Der er samtidigt tale om virksomheder med behov for bygninger til lager, oplagsplads, rangerområder m.v., som gør dem pladskrævende.

Lokalplanen indeholder bebyggelsesregulering og bestemmelser samt bestemmelser for vej og parkering, beplantning, regnvandshåndtering og opholdsareal. Det bebyggede areal må være op til 50 % af ejendommens samlede areal inden for det i planen fastlagte byggefelt. Derudover må bebyggelsen opføres i op til 15 meter over den fastlagte terrænkote på 43,5 (meter over dansk normal nul, DNN).

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastlægger vejadgang til lokalplanområdet fra Tofteengen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres foranstaltninger således, at udgående lastbiltrafik ledes op til Nymøllevej ad Tofteengen. Dette gøres for begrænse unødige kørsel på Vassingerødvej, som forbinder lokalplanområdet med de nærliggende boligområder Vassingerød Landsby og Vassingerød Øst.

Med lokalplanen fastlægges det, at der skal etableres parkering svarende til minimum 1 bilplads for hver 400 m² etageareal anvendt til lager-, produktion- eller industriformål. Til kontor- og administration og lignende skal der etableres parkering svarende til mindst 1 bilplads for hver 50 m² etageareal.

Det er en reduktion af p-normen i forhold til lokalplan 3-396, hvilket skyldes, at der med lokalplanen er taget højde for, at anvendelse til lager- og distribution, pga. bebyggelsens store volumen, medfører et mindre parkeringsbehov pr. m² end for andre typer af industri.

Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre at lange facadestræk brydes op både horisontalt og vertikalt således at bebyggelsens facader ikke fremstår som en plan ensfarvet flade. Ny bebyggelse skal opføres med en base og en overbygning i hhv. afdæmpede mørke og lyse nuancer.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at terrænregulere lokalt ved på- og aflæsnings områderne i/ved bebyggelsen. Derudover fastlægges der bestemmelser for, at der kan placeres et mindre omfang af sekundære bebyggelser uden for byggefeltet.

Lokalplanen stiller krav til, at sekundære bygninger enten begrønnes eller afskærmes med beplantning.



Illustrationen viser et eksempel på et udsnit af en facade som er brudt op vertikalt af vinduesbånd og hvor bygningen består af en base i afdæmpede mørke nuancer samt en overbygning i afdæmpede lyse nuancer. Illustrationen viser også et eksempel på lokal terrænregulering ved etablering af på- og aflæsningsramper.

Beplantning, natur og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet skal fremstå med et sammenhængende udtryk, hvor arkitektur, beplantning, vejforhold, skiltning og belysning mv. indpasses det omkringværende erhvervsområde.

For at begrønne området og sikre en afskærmende beplantning af bebyggelsen inden for lokalplanen, stilles der krav om træækker af større hjemmehørende træarter langs Vassingerødvej og Tofteengen. Træækken langs Vassingerødvej er en videreførelse af den i lokalplan 3-396 for Erhvervsområde i Vassingerød anviste tværprofil med beplantning af træer.

Inden for lokalplanområdet etableres et udendørs opholdsareal til ansatte med tilknytning til virksomheden.

Lokalplanen fastlægger, at der etableres et regnvandsbassin som dels skal benyttes til rekreative formål og dels sikre et varieret udtryk i lokalplanområdet med kendetegn fra den omkringliggende landskabskarakter, der blandt andet indeholder flere mindre søer.

Belysning

For at afværge lysgener for naboer og besøgende i området, fra belysning af - og på bygninger samt interne veje mm., er der indført regulerende bestemmelser om lys inden for lokalplanområdet.

Affald

Lokalplanen sikrer, at der afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger herunder at der er adgang for renovationsbilerne i overensstemmelse med Allerød Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald. Virksomheder skal pr. den 31. december 2022 sortere deres husholdningsaffald (glas, metal, papir, plast mv.) jævnfør sorteringskriterierne i BEK nr. 2159 09/12/2020 Affaldsbekendtgørelsen. Virksomheder er forpligtet til at anvende kommunens ordninger for ikke-genanvendeligt farligt affald (herunder klinisk risikoaffald).

Grundvand

Hele lokalplanområdet ligger inden for Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den grønne skillelinje (jævnfør figur nedenfor), der skærer omtrent midt igennem lokalplanområdet udgør grænsen mellem indvindingsopland for Vassingerød Vandværk (den vestligste del af lokalplanområdet) og indvindingsopland for Bogøgård Kildeplads (den østligste del af lokalplanområdet).

Grundvandet har ikke nogen naturlig god beskyttelse i området. Derfor er lokalplanområdet i grundvandskortlægningen også udpeget som følsomt område og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse.

Med udgangspunkt i grundvandets sårbarhed og vandindvindingsinteresser i området, skal der tages særlige hensyn til beskyttelsen af grundvandsressourcerne. Med lokalplanen skal det sikres, at nye anvendelser ikke medfører forurening af jord, grundvand eller overfladevand. For at beskytte grundvandet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bygningsdele der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), ikke må opføres af materialer, der indeholde miljøskadelige stoffer som for eksempel tungmetaller.

Allerød Kommune tillader ikke nedsivning af vand fra tagflade og tagrender af bly, kobber og

zinkelementer. Af hensyn til lokal håndtering af regnvand skal nybyggeri derfor etableres uden bly, kobber eller zinkelementer på taget og i afløbsinstallationer.

Lokalplanen stiller krav om ikke permeabel belægning således, at overfladevand fra trafikbelastede arealer ikke kan nedsive.



Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) vist med stribet, grøn signatur.

Vandforsyning og spildevand

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet tilsluttes den eksisterende vandforsyning og sanitært spildevand samt proces-spildevand/industri-spildevand afledes til den offentlige kloak.

Lokalplanen fastlægger, at regnvand fra kørearealer ledes til regnvandsbassin (forsinkelsesbassin), som sikrer at afløbshastigheden til den offentlige regnvandskloak overholdes. Tagvand skal nedsives på egen grund. Såfremt tagvandet ikke kan nedsives, skal vandet ledes til regnvandsbassinet.

Forudsætninger for ibrugtagning

Beplantning af træerækker, etablering af parkeringsareal samt etablering af udendørs opholdsareal skal etableres inden ibrugtagning.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2019

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Den overordnede planlægning for Hovedstadsområdet er fastlagt i landsplandirektivet Fingerplan 2019. Fingerplanen er den overordnede ramme for kommunernes fysiske planlægning og har fokus på de grønne elementer og erhvervslokaliseringen. Målet med Fingerplanen er at skabe et sammenhængende net af større friluftsområder og grønne stier, et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder og bidrage til at sikre erhvervslivet gode udviklingsmuligheder.

Lokalplanområdet ligger inden for udpegningen *Det øvrige hovedstadsområde* i Fingerplan 2019, hvor byudvikling skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af bysamfund. Lokalplanområdet ligger uden for de stationsnære områder, hvilket medfører at der maksimalt må opføres 1500 m² byggeri til kontor, administration og lignende inden for planen.

Lokalplanområdet er beliggende i Vassingerød Erhvervsområde og ligger delvist inden for en udpegning i Fingerplan 2019, der er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav i miljøklasse 6 og 7 og transport- og distributionserhverv. Sidstnævnte kan være i miljøklasse 1-7 jævnfør "Håndbog for Miljø og Planlægning" (Miljøministeriet, 2004). Lokalplanen skal sikre, at der ikke gives tilladelse til at placere virksomheder, der begrænser den fremtidige lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav.



Areal udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (VSB) jævnfør Fingerplan 2019.

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet langs Nymøllevej ligger en reservation til overordnet energiforsyning herunder en naturgastransmissionsledning jævnfør Fingerplanen 2019. Lokalplanområdet er ikke berørt af 200 meters afstandsbuffer fra naturgashovedtransmissionsledningen.



200 m. afstandsbuffer fra gasledning vist med blå signatur.

Allerød Kommuneplan

I Allerød Kommuneplan 2017-29 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde LU.E.02, hvor det fremgår at området er udlagt til erhvervsområde. Af rammen er anvendelsen specificeret til erhvervsformål herunder virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

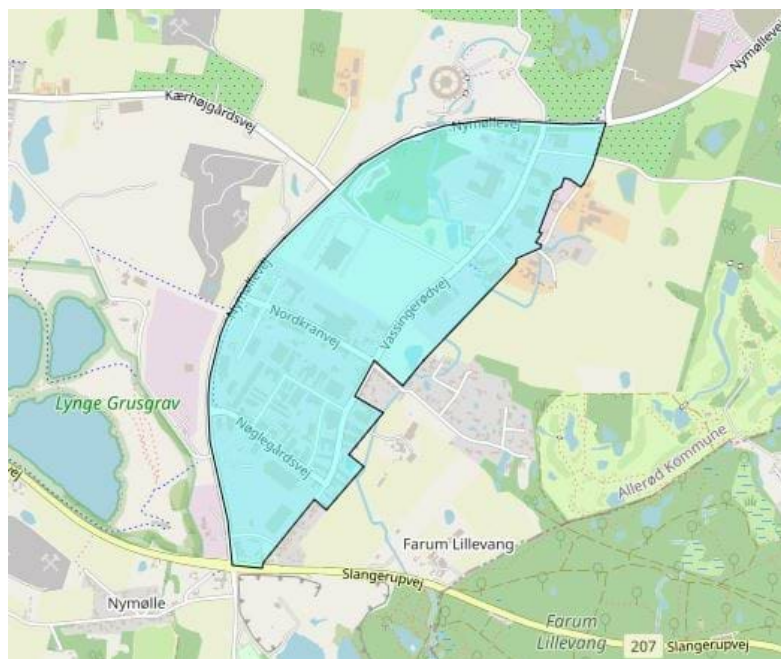
Der må etableres maksimum 1500 m² til administration i tilknytning erhverv inden for rammeområdet.

Bebyggelsesprocenten i området er 50% for hver enkelt ejendom og der må bygges op til 15 meter i højden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplanramme LU.E.02 bestemmer, at der inden for området må planlægges for virksomheder

med minimum miljøklasse 5 og maksimum miljøklasse 7.



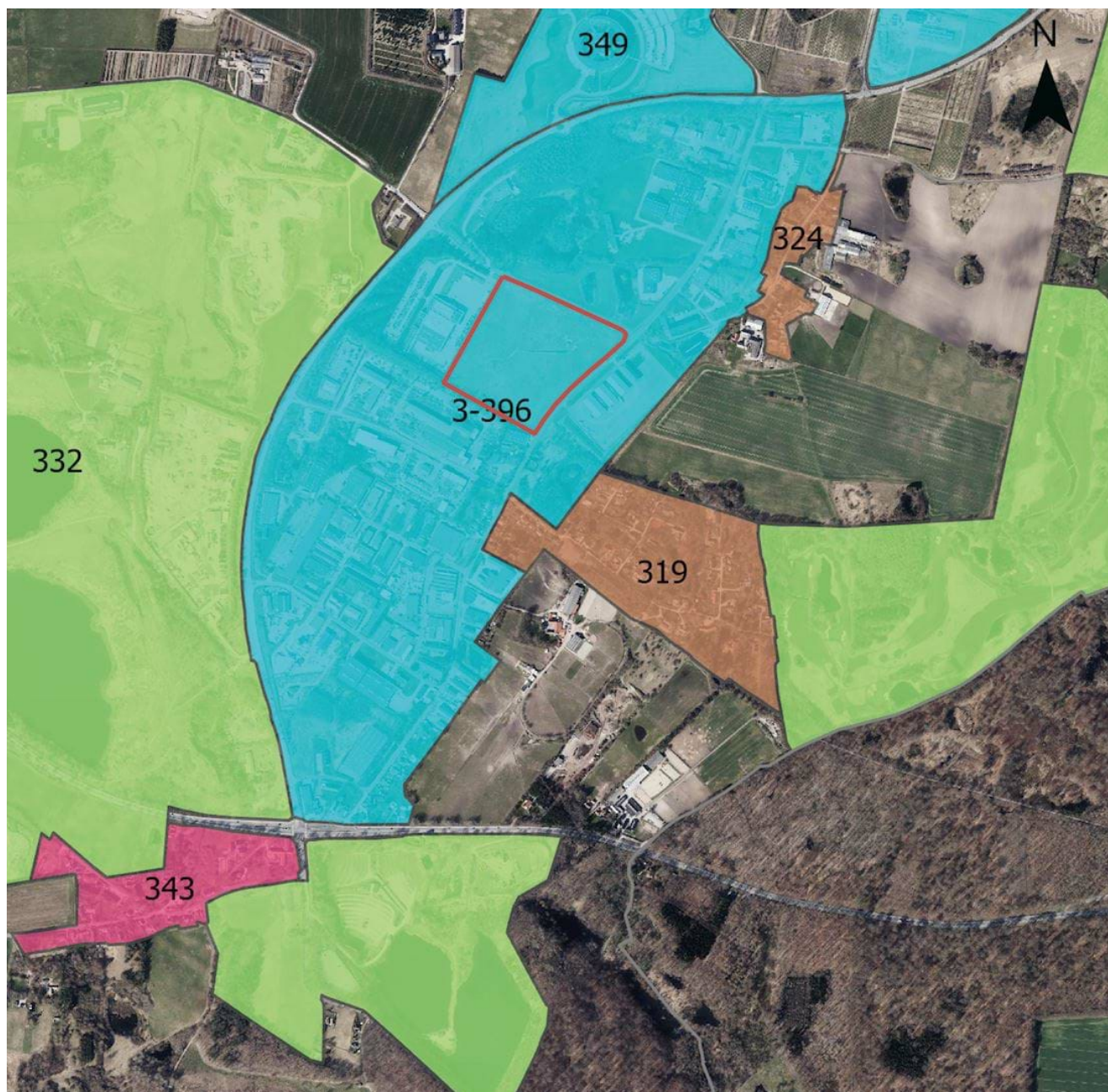
Kommuneplanramme LU.E.02 - Vassingerød Syd, vist med blå signatur.

Geologi, natur og landskab

Lokalplanområdet ligger uden for geologiske interesseområder og uden for udpegninger af bevaringsværdigt landskab.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 3-396 for Erhvervsområde i Vassingerød som ophæves inden for afgrænsningen af forslag til lokalplan 3-397 for en transport – og distributionsvirksomhed på Tofteengen i Vassingerød Erhvervsområde.



Lokalplan 3-396 er markeret med turkis i kortet. Lokalplanafgrensningen for lokalplan 3-397 fremgår med rødt.

Erhvervsområdet er zoneret efter miljøklasser i lokalplan 3-396 for Erhvervsområde i Vassingerød jævnfør kommuneplanramme LU.E.02. Zoneringen er udarbejdet jævnfør "Håndbog for miljø og planlægning" (Miljøministeriet, 2004) herunder de vejledende krav til virksomheders afstand til boliger i forhold til deres klassificering. Zoneringen af miljøklasser er videreført i nærværende forslag til lokalplan 3-397 for en transport – og distributionsvirksomhed på Tofteengen i Vassingerød Erhvervsområde.



Miljøklassezonerings jævnfør lokalplan 3-396. Inden for det gule område må der placeres virksomheder i maksimum miljøklasse 5.

Miljøklassezonerings fra lokalplan 3-396 resultere i, at virksomheder inden for planområdet maksimalt må være miljøklasse 5. Jævnfør den gældende kommuneplanramme LU.E.02 *Vassingerød Syd* af Allerød Kommuneplan 2017-2029 skal virksomheder inden for planområdet være minimum miljøklasse 5. Derudover skal der inden for Fingerplanens 2019 reservation til virksomheder med særlige beliggenhedskrav placeres erhverv i miljøklasse 6-7 eller lavere såfremt virksomheden udgør transport og distributionserhverv. I praksis betyder det, at der inden for det samlede lokalplanområde skal placeres transport og distributionserhverv i miljøklasse 5.

Allerød Kommunes spildevandsplan

I Allerød Kommunes spildevandsplan 2013 ligger området i kloakopland NI1, der er udlagt til

separatkloakering med nedsivning af tagvand. Sanitært spildevand og processpildevand/industripildevand afledes til Lynges Renseanlæg. Overfladevand nedsives eller afledes til forsyningsselskabets regnvandsledning, der har udløb til Vassingerødløbet.

Spildevandsplanen stiller krav om, at regnvand skal forsinkes til 1 l/s/ha. inden afledning til kloakken.

Det er ejerens ansvar, at regn- og spildevand inden for ejendommen håndteres efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Al nedsivning, tilslutning til kloak og udledning til recipient kræver tilladelse fra kommunen.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000 områder er "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" (ca. 1 km. fra lokalplanområdet) og "Kattehale Mose" (ca. 2 km. fra lokalplanområdet). Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de beskyttede naturområder.



Nærmeste Natura 2000 område er "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" er markeret med grøn sribet signatur.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering jævnfør jordforureningslovens § 50a. De områdeklassificerede områder er defineret som områder, hvor jorden kan være lettere forurenet pga. diffus forurening. Flytning af jord bort fra ejendomme, der er omfattet af områdeklassificering, skal anmeldes til kommunen, jævnfør jordflytningsbekendtgørelsen § 50. Jordhåndtering skal i øvrigt ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende jordregulativ for Allerød Kommune.

Hvis der under bygge- og jordarbejde konstateres forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen orienteres jævnfør jordforureningslovens § 71.

Vejloven

Der indgås aftale efter Vejlovens § 8, stk. 3, om opgradering af vejanlæg på en strækning af kommunevejen Tofteengen, som afgrænser planområdet mod nord.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland til Vassingerød Vandværk og Bogøgård Kildeplads for almen vandforsyning. Arealet er dermed omfattet af: "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning uden for disse" BEK nr. 1697 af 21/12 2016.

Grundvandet har ikke nogen naturlig god beskyttelse i området. Derfor er lokalplanområdet i grundvandskortlægningen også udpeget som følsomt område og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) jævnfør "Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer" BEK nr. 1626 af 01/11/2021

Miljøbeskyttelse

Støj fra erhvervsområdet reguleres af Miljøbeskyttelseslovens § 42 og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomheder.

Lokalplanområdet er inddelt i to zoner (VSB og miljøklasse 5) som angiver krav, dels til en virksomheds miljøklasse, dels til virksomheder med beliggenhedskrav (for eksempel i forhold til logistik), for at kunne etablere sig i lokalplanområdet. Den nordlige del af arealet er i Fingerplanen 2019 udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og er derfor reserveret til virksomheder i miljøklasse 6-7, dog også lavere miljøklasser hvis virksomheden udgør transport- og distributionserhverv.

Den sydlige del af arealet er angivet til virksomheder i maksimalt miljøklasse 5 jævnfør lokalplan 3-396. For at miljøklassezonerne, kommuneplanrammen og Fingerplanen overholdes er det et krav at virksomheden udgør en miljøklasse 5 virksomhed.



Reserveret til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (blåt) og maks. miljøklasse 5 jævnfør miljøklassezoner i lokalplan 3-396 (gult).

Museumsloven

Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Museum Nordsjællands tilkaldes for besigtigelse, jævnfør Museumsloven. Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Museum Nordsjællands har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser på ejendommen.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27. Bygherre kan jævnfør museumsloven anmode Museum Nordsjælland om at foretage forundersøgelse af arealet for at afdække og sikre eventuelle fortidsminder, før byggeri igangsættes. Det kan forebygge, at bygge- og anlægsarbejde standses, hvis der træffes på spor af fortidsminder.

Klima

Det er en del af Allerød Kommunes Natur- klima og miljøpolitik 2030, at vandforvaltning tager udgangspunkt i vandets naturlige kredsløb, og at kommunen sikrer rent og tilstrækkeligt grundvand. En fastlæggelse af en maksimal befæstelsesgrad sikrer, at der er arealer inden for planområdet som friholdes belægning, så der kan dannes grundvand. Dele af regnvandet, herunder tagvand der ikke nedsives og overfladevand fra befæstede arealer, skal ledes til et regnvandsbassin. På den måde udnyttes regnvandet som en ressource, som skaber naturværdi samt rekreativ værdi i området. Ligeledes skal træerækker langs henholdsvis Vassingerødvej og Tofteengen bidrage til gode naturforhold samt virke afskærmende for erhvervsaktiviteten inden for planområdet. De arealer der ikke bebygges, befæstes, beplantes eller hvor der etableres regnvandsbassin, skal begrønnes eksempelvis som blomstereng, der kan bidrage til biodiversiteten.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller på taget, som skal skabe bedre forudsætninger for energibesparelser og en CO2 neutral energiforsyning i overensstemmelse med Allerød Kommunes Natur- klima og miljøpolitik 2030.

Der er den 5. marts 2020 vedtaget en bekendtgørelse, som bestemmer retningslinjer for etablering af ladestandere blandt andet i forbindelse med nybyggeri. Ved nyopførelse af bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal der etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestandere jævnfør Ladestanderbekendtgørelsen BEK nr. 181.

Planen fastlægger ikke specifikke byggematerialer, da det skal være muligt at benytte de mest miljømæssigt bæredygtige materialer på markedet.

Andre begrænsninger i anvendelsen (servitutter)

Lokalplanen aflyser ikke servitutter.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Hensigten med lokalplanen er, at muliggøre erhverv med pladskrævende funktion for matrikel 2ak og 2al Vassingerød By, Uggeløse beliggende i erhvervsområdet ved Vassingerød by.

På denne baggrund er det lokalplanens formål:

At fastlægge arealet til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i form af transport- og distributionsvirksomheder i miljøklasse 5.

At fastlægge områdets vejadgang fra Tofteengen.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikler: 2ak og 2al Vassingerød By, Uggeløse.

2.2

Området er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Området må kun anvendes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i form af transport- og distributionserhverv i miljøklasse 5.

3.2

Der må kun opføres op til 1500 m² bebyggelse til kontor- og administration i tilknytning til virksomheden.

§ 4 Udstykning

4.1

Matr. nr. 2ak og 2 al Vassingerød By, Uggeløse, skal sammenlægges til en samlet matrikel.

4.2

Der må ikke foretages udstykning af ejendommen.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet ad Tofteengen som vist på kortbilag 2.

5.2

Der skal sikres vejadgang langs alle bygningens facader.

Interne veje skal anlægges med en bredde på minimum 3,5 meter

5.3

Der skal etableres foranstaltninger inden for lokalplanområdet således, at udgående lastbiltrafik ledes op til Nymøllevej ad Tofteengen.

5.4

Der skal anlægges stiadgang for cyklende og gående fra Tofteengen som vist på kortbilag 2.

5.5

På ejendommen skal der anlægges areal til parkering svarende til mindst 1 bilplads for hver 400 m² etageareal anvendt til lager-, produktion- og industriformål. Til administration og lignende skal der anlægges areal til parkering svarende til mindst en bilplads for hver 50 m² etageareal.

5.6

Der skal anlægges areal til cykelparkering svarende til mindst 1 cykelparkering pr. 50m² etageareal anvendt til administration eller lignende funktion.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Der må opsættes solfangere, solceller o.lign. energibesparende elementer på tagflader. Solceller, solfangere o.lign. på tag skal indrykkes mindst 2 meter fra tagets skæring med facade og monteres i en vinkel så de ikke er synlige fra omgivelserne.

6.2

Solceller skal udføres så de ikke reflekterer sollys på omgivelser, naboer og forbipasserende.

6.3

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer, som for eksempel kobber, bly og zink.

6.4

Det skal sikres, at virksomhedsstøj der genereres inden for lokalplanområdet overholder de vejledende grænseværdier for de omkringliggende områder jævnfør Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

6.5

Tekniske installationer på tagfladen skal inddækkes, afskærmes, udformes, så de indgår som en integreret del af bygningen, eksempelvis i samme materiale som facaden, så installationen ikke er synlig fra de omkringliggende områder.

6.6

Områder til affaldshåndtering skal være overdækket og afskærmet.

Såfremt affaldet håndteres uden for byggefeltet skal affaldshåndtering indgå som en del af den sekundære bebyggelse jævnfør §7.4

Affald skal med hensyn til sortering, opbevaring og afhentning være i overensstemmelse med Allerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

6.7

Regnvand skal benyttes som et led i de rekreative elementer på ejendommen.

Tagvand skal så vidt muligt nedsives på egen grund. Tagvand der ikke nedsives på egen grund samt overfladevand fra befæstede arealer skal ledes til et regnvandsbassin med en placering som vist på kortbilag 2.

Bassinet skal have et areal på mindst 1500 m² inden for bassinets kronekant. Bassinet skal anlægges med let skrånende brinker, hvor hældningen ikke er stejlere end 1:5. Det nødvendige volumen af bassinet fastlægges i en tilslutningstilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.

7.2

Bygninger inden for byggefeltet jævnfør kortbilag 2 må have en højde på 15 meter over det fastlagte niveauplan på 43,5, således at intet punkt af bygningen overstiger kote 58,5.

Bebyggelse uden for byggefeltet må højst være 2,5 meter. Dog må flagstænger være 8 meter.

7.3

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 50 jævnfør beregningsreglerne fastsat i bygningsreglementet BR18, kap. 23.

7.4

Uden for byggefeltet kan der etableres sekundære bygninger på et samlet areal på op til 150 m² (cykelskur, materielskur, overdækninger, hegn, flagstænger mv.) og et sprinkleranlæg på maksimalt 150 m².

7.5

Der pålægges byggelinjer for sekundære bygninger langs Vassingerødvej og Tofteengen på 5 meter fra vejskel.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Farver på facaderne må kun være sort eller jordfarver i afdæmpede mørke eller lyse nuancer.

Facaderne skal bestå af en base på minimum 3 meters højde i afdæmpede mørke nuancer og en overbygning i afdæmpede lyse nuancer.

Facaderne skal opdeles med materialeskift, vinduespartier, forskydninger eller tilsvarende i minimum 0,5 meters bredde fra sokkel eller base til facadens overkant med maksimalt 15 meter mellem opdelingerne.

8.2

Bebyggelse må kun opføres med en taghældning på max 15 grader.

Tagmateriale må kun udføres som tagpap eller trapezplader og kan også helt eller delvist

udføres som et begrønnet tag.

8.3

Mod vejskel skal sekundære bygninger og overdækninger begrønnes eller afskærmes med hæk og opføres med materialer i farverne sort samt jordfarver i afdæmpede mørke eller lyse nuancer.

8.4

Belysning skal være rettet mod bygningen eller på interne køreveje. Belysningen skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys uden for lokalplanområdet.

8.5

Skiltning må kun finde sted på facade/gavl. Der må kun skiltes med virksomhedens navn, logo og lign. Kommerciel reklamering med produkter må ikke finde sted.

Der må kun opsættes i alt 2 facadeskilte på hver facade ud mod vejarealer.

Skilte på facader må maksimalt have en størrelse på 15 m² pr. skilt.

Der må ikke opstilles digitale skilte, neonskilte eller skilte der er belyste, lysende, blinkende, bevægelige eller skilte der reflekterer sollys.

8.6

Der kan opstilles anvisningsskilte ved indkørsler, når arealet af det enkelte skilt ikke udgør mere end 3,5 m².

8.7

Der må maksimalt opstilles 4 flagstænger og 1 skiltepylon på maksimalt 8 meter ud mod vej.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

På ejendommen skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til minimum 10 m² pr. 100 m² etageareal anvendt til administration og lign.

9.2

Langs Vassingerødvej og Tofteengen skal der plantes træerækker. Langs Vassingerødvej skal der plantes mindst 18 træer. Træerne skal plantes med samme afstand på 15 meter.

Langs Tofteengen skal der plantes mindst 10 træer med samme afstand.

Træer i træerækken skal være af følgende hjemmehørende arter:

- Avnbøg (*Carpinus betulus*)
- Fuglekirsebær (*Prunus avium*)

- Rødel (*Alnus glutinosa*)
- Småbladet lind (*Tilia cordata*)
- Spidsløn (*Acer platanoides*)
- Stillekeg (*Quercus robur*)
- Vintereg (*Quercus petraea*)

9.3

Maksimalt 30% af de ubebyggede arealer må befæstes.

De dele af arealerne som ikke bebygges, befæstes, beplantes eller hvor der etableres regnvandsbassin, herunder arealerne mellem matrikelskel mod vej, skal anlægges som græsareal eller blomstereng.

9.4

Alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, herunder parkerings arealer, skal befæstes med fast ikke-permeabel belægning.

9.5

Der må inden for lokalplanområdet maksimalt terrænreguleres 1 meter så længe at:

Der ikke terrænreguleres lavere end kote 42,5

Ved læsseramper kan der terrænreguleres til kote 42,0

Der ikke terrænreguleres højere end kote 44,5

Der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m mod vejarealer når reguleringen sker tættere på skel mod vej end 2,5 meter

9.6

Oplag af materialer, containere, redskaber mv. skal skjules bag hegning inden for lokalplanområdet jævnfør §9.7.

9.7

Hegning mod vej skal ske med levende hegn. Trådhegn eller andre faste hegn skal placeres bag levende hegn og maksimalt have en højde på 2,5 m. Det levende hegn skal have en højde, der svarer til det faste hegn.

9.8

Belysning må kun etableres, så der ikke sker direkte belysning af omkringliggende bebyggelse og områder. Lyskilden skal orienteres mod bygninger og interne veje inden for planområdet.

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser, udendørs opholdsarealer, regnvandshåndtering og beplantning efter reglerne i § 5.1, § 5.2, § 5.4, § 9.1 og § 9.3.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

11.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

11.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

§ 12 OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE LOKALPLAN

12.1

Bestemmelser i eksisterende Lokalplan nr. 3-396 vedr. matrikel 2ak og 2al Vassingerød By, Uggeløse ophæves ved bekendtgørelsen af denne lokalplan.

Kortbilag 1 - eksisterende forhold

Klik på linket:

[Kortbilag 1 - eksisterende forhold](#)

Kortbilag 2 - fremtidige forhold

Klik på linket:

[Kortbilag 2 - fremtidige forhold](#)

Kortbilag 3 - illustrationsplan

Klik på linket:

[Kortbilag 3 - illustrationsplan](#)

Miljøscreening

Allerød Kommune har som indledning til udarbejdelsen af denne lokalplan foretaget en screening jævnfør § 10 i lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Der foretages ikke en miljøvurdering af lokalplanen, idet planen omhandler ændringer af et mindre område på lokalt plan. Planen danner grundlag for etablering af en transport- og distributionsvirksomhed inden for et eksisterende erhvervsområde, og det er vurderet at dette ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jævnfør § 8, 3), stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Klik på linket:

Miljøscreening

PDF AF PLANEN

Planen kan ses som et samlet pdf. dokument ved at klikke her