

ERHVERVSOMRÅDE VED FARREMOSEN

Lokalplan 3-392

juni 2017



INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
BESTEMMELSER	4
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	4
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	4
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ	7
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	8
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	12
§ 11 GRUNDEJERFORENING	12
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	12
VEDTAGELSESPÅTEGNING	13
REDEGØRELSE	14
Baggrund for og formål med lokalplanen	14
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	15
Eksisterende forhold	16
Lokalplanens indhold	18
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	23
MILJØVURDERING	30
BILAG	31
Kortbilag 1 Eksisterende forhold	31
Kortbilag 2 Delområder og zoner	32
Kortbilag 3 Bufferzoner	33
Kortbilag 4 Vej og beplantning	34
Kortbilag 5 Illustrationsplan	35

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Byrådet kan efter Lov om Planlægning 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. Lokalplanen kan blandt andet bestemme:

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan, der skal bygges nyt,
- at bygninger og beplantning 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.

I forbindelse med lokalplanen er der gennemført en miljøvurdering, som er beskrevet i en selvstændig miljørapport. I lokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet bestemmelser, som skal forebygge, begrænse eller opveje væsentlige negative påvirkninger af miljøet ved realisering af lokalplanen.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger.

Ved offentliggørelsen af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se § 12 i lokalplanbestemmelserne.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanen har været fremlagt i høring fra den 19. december 2016 til den 19. februar 2017.

BESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er, at arealet, der ligger øst for Farremosen og nord for Nymøllevej, kan udvikles til et velfungerende erhvervsområde for virksomheder med særlige lokaliseringsbehov.

Det er således lokalplanens formål:

- at fastlægge anvendelsen til erhvervsformål til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.
- at regulere de forskellige virksomhedsklassers beliggenhed i forhold til områder med mere miljøfølsomme anvendelser og at sikre overholdelse af vejledende grænseværdier for støj-, lugt- og luftgener.
- at fastlægge områdets overordnede vejadgange.
- at forebygge, at nye anvendelser medfører forurening af jord, grundvand eller overfladevand.
- at sikre en landskabelig og grøn afskærmning af området i form af beplantningsbælter langs områdets ydre kanter.
- at sikre, at tilstanden i § 3-områder ikke forringes.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

4m, 11a og 11f, Vassingerød By, Uggeløse, samt alle parceller, som udstykkes herfra efter lokalplanens vedtagelse.

Noter

I denne kolonne findes supplerende / forklarende bemærkninger til bestemmelserne.

Ad 1

Området forbeholdes virksomheder, der ikke egner sig til at ligge tæt på større boligområder, i blandede byområder eller i erhvervsområder i byen. Samt transporttunge virksomheder, der kan drage nytte af den nære adgang til motorvejsnettet.

Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" beskriver hvilke typer af virksomheder, der bør lokaliseres i erhvervsområder på kanten af byen og i motorvejsnære erhvervsområder uden for byen. Lokalplanes zoneopdeling følger håndbogens anbefalinger.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af flere typer af naturområder, herunder søer over 100 m² og moser.

2.2

Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan overføres lokalplanens område i sin helhed til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i område A og B som vist på kortbilag 2.

3.2

Området udlægges til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv. Der kan etableres administration tilknyttet den enkelte virksomhed.

3.3

Der kan inden for området ikke etableres virksomheder eller anlæg, som vil udgøre en trussel mod grundvandet.

3.4

Der kan ikke etableres boliger eller anden miljøfølsom anvendelse i området.

3.5

Der kan ikke etableres virksomheder over 1.500 m² etageareal, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter.

3.6

Virksomheder i miljøklasse 4 - 7 jævnfør "Håndbog for Miljø og Planlægning" skal placeres, så de overholder den på kortbilag 2 viste miljøzoner med anbefalede afstande til boliger og anden miljøfølsom anvendelse.

3.7

Støj og miljøforhold skal administreres efter Miljøministeriets vejledende grænseværdier for støj, lugt og luft i forhold til de omkringliggende områder og ejendomme.

Ad 3.2

I Fingerplan 2013 er "Virksomheder med særlige beliggenhedskrav" defineret som virksomheder i klasse 6 og 7 jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning".

Ad 3.3

Se "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsplaner til almene vandforsyninger uden for disse". Miljø- og Fødevarerministeriet 2016.

Ad 3.5

Regler om stationsnærhed i Fingerplan 2013.

Ad 3.6

Håndbogens vejledende krav til virksomhedernes afstand til boliger og anden støjfølsom anvendelse er:

- 100 m for miljøklasse 4
- 150 m for miljøklasse 5
- 300 m for miljøklasse 6
- 500 m for miljøklasse 7

Ad 3.7

Støj- og miljøforhold vil også blive reguleret via virksomhedernes miljøgodkendelser og kommunens tilsyn.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommene i området kan udstykkes, for eksempel efter de principper, der fremgår af illustrationsplanen (kortbilag 5). Den enkelte ejendom skal være på mindst 6.000 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1

Områdets overordnede vejadgang skal ske fra Nymøllevej, som skitseret på kortbilag 4.

5.2

Vejbetjening af ejendommene i delområde B skal ske via en fælles fordelingsvej med vejtilslutning i område VB som skitseret på kortbilag 4.

I området VA kan der etableres vejadgang til delområde A.

5.3

Den fælles fordelingsvej i delområde B skal udlægges med mindste bredde på 12 meter med cykel/gangsti i mindst én af vejsiderne. De interne veje i delområdet udgår fra fordelingsvejen.

5.4

I forbindelse med vejtilslutninger til Nymøllevej kan kommunen af hensyn til trafikafvikling og sikkerhed stille krav om, at der etableres svingbaner, oversigtsarealer, belysning, evt. lysregulering mv. efter gældende vejregler. Kommunen skal godkende vejtilslutningernes indretning.

5.5

Der skal skabes adgang for fodgængere og cyklister fra Farremosen til begge delområder.

5.6

Der skal reserveres plads til mulige fremtidige trafikstier langs Farremosen og Nymøllevej. Trafikstierne kan integreres i de udlagte beplantningsbælter.

Ad 4.1

Kommunen kan tillade, at grænsen mellem delområde A og B flyttes.

Ad 5

Veje, stier, vejkryds, parkerings- og vendepladser etableres i henhold til gældende vejregler.

Se også Vejdirektoratets vejledning "Færdelsarealer for alle - håndbog i tilgængelighed" om byernes trafikarealer, 2013.

Langs vejene kan rabatter anlægges med vandreder, regnbede eller lignende til opsamling af overfladevand.

Ad 5.4

Se: "Lov om offentlige veje" § 49 om adgangsforhold til offentlige veje.

Ad 5.6

I Allerød Kommunes Trafikplan 2017-20 er der planlagt trafikstier langs Nymøllevej og Farremosen. Placeringen af de fremtidige stier er ikke lagt fast.

5.7

Al parkering skal ske på egen grund. Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads for hver 100 m² etageareal til produktions-, lager- eller industriformål og mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² til administrationsformål. Der skal udlægges plads til cykelparkering efter behov.

5.8

Veje, stier og parkering, herunder handicapparkering, skal indrettes med henblik på tilgængelighed for alle.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Eksisterende ledningsanlæg vist på kortbilag 1 skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisning.

Spildevand og regnvand

6.2

Området skal separatkloakeres med nedsivning af tagvand på den enkelte grund. Spildevandet ledes til rensning på renseanlæggene, tagvand fra den enkelte parcel nedsives i faskiner, mens vej- og pladsvand via et separat ledningssystem ledes til recipient. Kommunen fastsætter vilkår for rensning og forsinkelse i tilladelserne.

6.3

Arealer til vandledninger, bassiner og renseanlæg skal udlægges i bebyggelsesplanerne for de enkelte ejendomme.

Drikkevandsinteresser

6.4

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.), må ikke opføres af materialer, der indeholde miljøskadelige stoffer, som for eksempel tungmetaller.

Ad 5.7

Parkeringspladserne skal udlægges men ikke nødvendigvis anlægges, hvis en ejendom anvendes af en virksomhed med få ansatte.

Ad 5.8

Se "Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø" DS-Håndbog 105, 2012.

Ad 6.1

Kortbilag 1 viser en tinglyst fjernvarmeledning, et elkabel, et telefonkabel og et rørlagt vandløb.

Ad 6.2

Det er ejernes ansvar, at regn- og spildevand inden for deres ejendom håndteres efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Området er omfattet af "Tillæg V til Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune", marts 2017.

Al nedsivning, tilslutning til kloak- og regnvandsledninger og udledning til recipient kræver tilladelser fra kommunen.

6.5

Parkeringspladser, kørearealer samt alle områder, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægninger og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses.

6.6

Områder til opbevaring og håndtering af stoffer, der kan forurene grundvandet, skal indrettes, så risikoen for ulykker og spild minimeres, og så spild kan holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Der må ikke opføres bebyggelse på arealer, der ligger inden for:

- 20 meter fra lokalplanområdets ydre grænser.
- 50 meter fra bebyggelsen mod nord.
- 5 meter langs lokalplanområdets øvrige fremtidige veje.
- 5 meter langs naboskel mellem de enkelte ejendomme i området.
- 5 meter fra de § 3-beskyttede naturområder.

Arealerne er vist på kortbilag 3 (bufferzoner).

7.2

På arealer, der ligger mellem 50 meter og 100 meter fra bebyggelsen mod nord må der kun opføres bygninger til ikke-støjende og ikke-miljøbelastende formål, som eksempelvis administration, depotformål, garager, cykelskure og lignende.

7.3

I en afstand på mellem 50 meter og 150 meter fra bebyggelsen mod nord må intet punkt af en bebyggelse have en højde på mere end 8,5 meter målt fra niveauplan.

I det øvrige område må intet punkt af en bebyggelse have en højde på mere end 20 meter målt fra niveauplan.

Ad 6.4 - 6.6

Bestemmelserne skal beskytte grundvand og vandmiljø mod forurening med miljøfremmede stoffer.

Ad 6.5 og 6.6

Se "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse", Miljø- og Fødevarerministeriet 2016.

Ad § 7.2

Eventuelle bygninger skal placeres og orienteres, så de medvirker til at skærme boligbebyggelsen mod nord mod støj og miljøgener fra erhvervsområdet.

7.4

Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg på de arealer, der er markeret som beskyttede naturområder og stendige på kortbilag 1.

7.5

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 procent, og bygningsvolumet må ikke overstige 6 m³/m².

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Der må ikke anvendes blanke, reflekterende facade- eller tagmaterialer. Solfangere og solcelleanlæg er undtaget herfra.

8.2

Der kan opsættes ét fælles skilt for delområde B ved områdets indkørsel fra Nymøllevej. Skiltet må højst være 3 meter højt og skal placeres inden for lokalplanens område. Skiltet må ikke være til gene for trafikken.

8.3

Ved hver virksomhed kan opsættes ét skilt med firmaets navn og logo ved virksomhedens indkørsel. Skiltet må max være på 1,5 x 2 meter.

8.4

Skilte på de enkelte virksomheders facade må ikke have karakter af facadebeklædning og må kun belyses med indirekte belysning. Der må ikke skiltes eller reklameres på tage, og skilte og reklamer må ikke være synlige fra motorvejen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Til hver virksomhed skal der udlægges udendørs opholdsareal til virksomhedens ansatte svarende til mindst 5 % af bygningens areal. Arealet skal indrettes med passende afskærmings- og lysforhold.

Ad § 8.1

I tvivlstilfælde er det kommunen, der afgør, om et givet materiale opleves som blankt / reflekterede. Erfaringsmæssigt kan det gælde for glanstal over 10.

Ad § 8.2 - § 8.4

Naturbeskyttelsesloven har endvidere særlige regler for skilte og reklamer i det åbne land.

Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed i forhold til overholdelse af reglerne langs statsvejnettet.

For øvrige områder er kommunen tilsynsmyndighed.

Ad § 9.1

Hele opholdsarealet skal udlægges men ikke nødvendigvis anlægges, hvis en ejendom anvendes af en virksomhed med få ansatte.

9.2

For de områder, der ikke må bebygges i henhold til § 7.1 gælder:

Mod Nymøllevej (syd)

Arealer inden for 20 meter fra vejskel må alene bruges til: Vejudvidelser, cykel/gangsti, afvanding, jordvolde/støjskærme, beplantning, hegn og oversigtsarealer.

Strækningen langs Nymøllevej skal fremstå som et grønt bælte, der så vidt muligt skærmer for bygninger/aktiviteter i erhvervsområdet. Beplantning må dog ikke forringe oversigtsforholdene omkring de nye vejadgange.

Mod Farremosen (vest)

Arealer inden for 20 meter fra vejskel må alene bruges til: Vejudvidelser, cykel/gangsti, afvanding, jordvolde/støjskærme, beplantning og hegn.

Strækningen langs Farremosen skal fremstå som et grønt bælte, der så vidt muligt skærmer for bygninger/aktiviteter i erhvervsområdet. Der skal dog etableres adgang for cykler og gående fra Farremosen ind i området.

Mod Hillerødmotorvejen (øst)

Arealer inden for 20 meter fra vejskel må alene bruges til: Vejudvidelser, afvanding, jordvolde/støjskærme, beplantning og hegn og oversigtsarealer.

Langs motorvejen skal der etableres en beplantet støjvold, der så vidt muligt skærmer for bygninger/aktiviteter i erhvervsområdet.

Hvis der ikke er plads til den nødvendige afskærmning på grund af Vejdirektoratets byggelinje, skal afskærmningen rykkes længere ind i lokalplanområdet.

Mod boligområdet mod nord

Arealer inden for 50 meter fra boligområdet må alene bruges til: Jordvolde/støjskærme, beplantning og hegn.

Som afskærmning mod boligområdet skal der etableres en beplantet støjvold. Anlægget skal etableres i en højde og afstand fra boligerne, så skyggevirkningen ikke bliver større

Ad § 9.2

Beliggenhed og udformning af oversigtsarealer omkring adgangsveje aftales i forbindelse med kommunens godkendelse af nye vejtilslutninger.

Terrænregulering i forbindelse med anlæg af støjvolde skal godkendes af kommunen jf. § 9.9.

Inden for vejbyggelinjen langs Hillerødmotorvejen, vist på korbilag 1, skal anlæg og terrænændringer også godkendes af Vejdirektoratet.

Vejbyggelinjen er på kortet vist uden højde- og passagetillæg. Tillægget beregnes som 2 gange højdeforskellen plus 1 meter.

end svarende til, hvad der ville gælde i et område med fritliggende boliger.

9.3

De grønne bæltter skal beplantes med en blanding af hjemmehørende træer og buske, som tilsammen danner en tæt og afskærmende beplantning.

9.4

De på kortbilag 4 viste hegn og birketræerne langs Farremosen skal bevares eller erstattes af nye beplantninger, der kan give området struktur.

9.5

Omkring de på kortbilag 3 viste § 3-områder udlægges en 5 meter bred beskyttelseszone, hvor arealerne ikke må bebygges, befæstes eller terrænreguleres.

9.6

Det på kortbilag 1 viste stendige skal bevares.

9.7

Hegning mod vej skal ske med levende hegn. Trådhegn eller andre faste hegn kan placeres bag levende hegn. Det levende hegn skal have en højde, der svarer til det faste hegn.

9.8

Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse og afskærmning gives et ordentligt udseende. Oplag af affald, materialer og andet skal afskærmes.

9.9

Der må ikke uden kommunens godkendelse terrænreguleres nærmere skel end 2 meter, og herudover med mere end +/- 1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

9.10

Skiltning, lysinstallationer og lignende, herunder belysning af veje og andre færdselsarealer, udendørs oplagspladser og ubebyggede arealer, må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Ad § 9.3

Eksempler på hjemmehørende arter er: Eg, birk, hassel, hvidtjørn, hyld, fuglekirsebær, kvalkved, hunderose, slåen og vild æble.

Ad 9.5

Ifølge Naturbeskyttelsesloven må tilstanden i § 3-områder ikke forringes. Derfor udlægges en zone omkring områdets sø- og moseområder, som skal sikre områdernes tilstand.

Ad 9.9

Kommunen kan tillade større terrænreguleringer som led i byggemodningen, hvis det er nødvendigt af hensyn til en ejendoms udnyttelse eller ved anlæg af støjvolde.

Ad § 9.10

Se også Byggelovens § 6 d.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende ejendom er etableret:

- Vejadgange og trafiksikre kryds, fordelingsveje, adgange for cyklister og gående samt parkeringsarealer.
- Den fornødne afskærmning af omgivelserne mod støj.
- Godkendte anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand.
- Beplantningsbælter, hegn og afskærmning af oplagspladser mv.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for brugere og ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2

Grundejerforeningen etableres i forbindelse med udbygningen af området, og senest når Allerød Byråd kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af kommunen.

11.3

Grundejerforeningen varetager ejernes fælles interesser i erhvervsområdets indretning, kontakt til kommunen og eventuelle fælles anlæg (det kan for eksempel være fælles regnvandssystemer, stianlæg mv.)

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

Når lokalplanen er vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og 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.

12.2

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 Allerød Kommune skønner, at høringen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

12.3

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 virkeliggørelse af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget som forslag af Allerød Byråd den 15. december 2016.

Vedtaget endeligt af Allerød Byråd den 24. maj 2017.

Offentligt bekendtgjort den 30 juni 2017.

Jørgen Johansen
borgmester

Morten Knudsen
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Baggrund for og formål med lokalplanen

Økonomiudvalget besluttede den 20. januar 2015 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for Farremosen Erhvervsområde (Ny Vassingerød Nordøst) i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Formålet med lokalplanen er at udlægge et erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt til transport- og distributionserhverv.

Samtidig ønskes et område, der er afskærmet og tilpasset omgivelserne, og hvor der stilles krav til sikring af blandt andet grundvand og § 3-områder.

Lokalplanområdet er udlagt i Kommuneplan 2013 som et erhvervsområde for virksomheder med særlige beliggenhedskrav og transport- og distributionsvirksomheder. I Nordsjælland er der kun få områder, hvor det er muligt at placere disse typer af virksomheder.

Lokalplanen retter et særligt fokus på den overordnede sammenhæng og struktur i området, herunder:

- vejadgange og disponering af området
- sikring af miljømæssige forhold
- afskærmning, støjmæssigt og visuelt, mod omgivelserne.



I "Håndbog om Miljø og Planlægning", Miljøministeriet 2004, er det beskrevet, hvordan kommunerne kan planlægge for at mindske problemer i samspillet mellem miljø og byudvikling. Herunder hvilke typer af virksomheder, der med fordel kan lokaliseres i erhvervsområder, som ligger uden for sammenhængende by - og tæt på adgang til motorvejsnettet.

Den nordlige del af området set fra Farremosen mod syd.

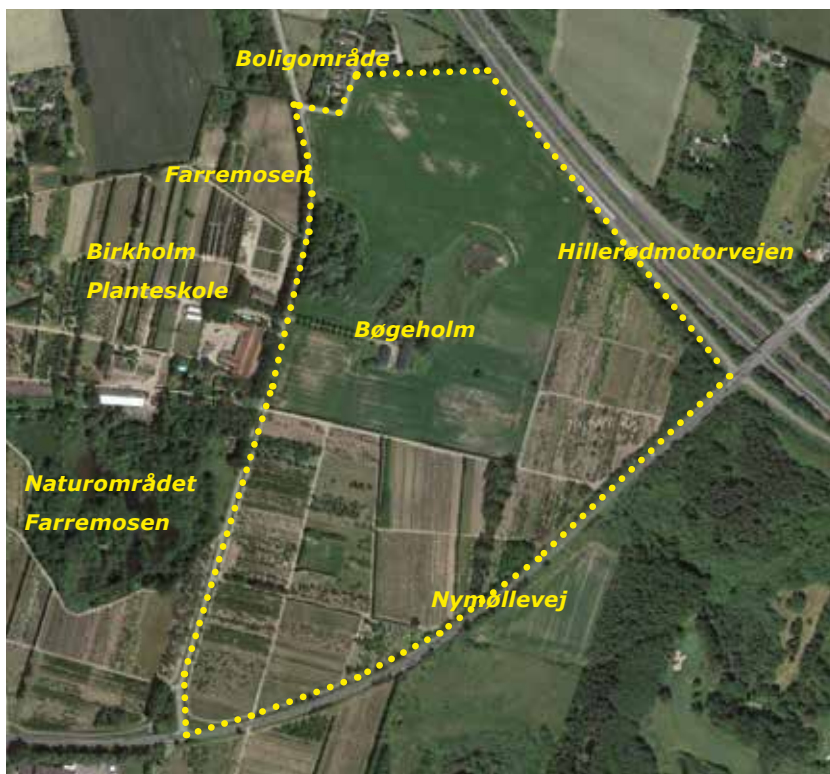
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanens område ligger ca. 3 km sydvest for Lillerød bymidte og Allerød Station. Lokalplanområdet udgør knapt 33 ha og omfatter matriklerne 4m, 11a og 11f alle Vassingerød By, Uggeløse.

Lokalplanområdet afgrænses af et beboelsesområde mod nord og af større veje, Hillerødmotorvejen og Nymøllevej, mod øst og syd. Langs den vestlige grænse løber vejen Farremosen. Langs vejene er der flere steder en sammenhængende beplantning, der bevirker, at der ikke er visuel sammenhæng til naboområderne.

Vest for vejen Farremosen ligger Birkholm Planteskole og naturområdet Farremosen. Mod syd og øst er de nære arealer uden for lokalplanområdet hovedsageligt landbrugsarealer.

Hele området er beliggende i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres hele området til byzone.



Kort over lokalplanområdets afgrænsning og dets nærmeste omgivelser.

Eksisterende forhold

Områdets anvendelse

Området ligger i dag i landzone. Den nordlige del anvendes primært til landbrug med åbne, dyrkede marker. Centralt i den nordlige del ligger gården Bøgeholm. Den sydlige og østlige del anvendes af Birkholm Planteskole.

Terræn og landskab

Terrænet er et storbakket morænelandskab med bløde bakkestrøg. Det højeste punkt er omkring gården Bøgeholm. Den sydlige del af området opleves mere fladt. Der er flere steder mod Nymøllevej store terrænforskelle.

Landskabeligt opleves det nordlige område åbent, og terrænet ses tydeligt. Den sydlige del er mere beplantet, og her er det navnlig de levende hegn i området, der opdeler området og fremhæver terrænet.

Natur

Centralt i den nordlige del ligger en mindre § 3-beskyttet sø, omgivet af en beplantning af træer. I den nordvestlige del ligger en mose med en temporær sø, der ligeledes er beskyttet. Langs Hillerødmotorvejen ligger der et rørlagt vandløb.

Lokalplanområdet set fra syd fra Farremosen. Her opleves landskabet mere fladt end i den øvrige del af lokalplanområdet.



Områdets sydøstlige del mod Nymøllevej og Hillerødmotorvejen er afgrænset af et tæt beplantningsbælte. Mod nord er området afgrænset af et levende hegn, og inde i området i den sydlige del opdeles området enkelte steder af levende hegn. Langs Farremosen er der mod syd en træække af birketræer.

Kulturarv

I områdets sydøstligste hjørne ses en del af et gammelt stendige, der bevares. Diget er tegnet ind på kortbilag 1.

Ifølge Slots- og Kulturstyrelsen har diget markeret skellet mellem 2 matrikler, der blev oprettet ved udskiftningen af jorden i ejerlavet Vassingerød By i 1785.

Infrastruktur

Lokalplanområdet er omgivet af veje. Adgang til området sker i dag ad Farremosen. Her er det muligt at komme til området med bil ad mindre markveje.

Fra Nymøllevej er der adgang til Hillerødmotorvejen umiddelbart øst for området.

Årsdøgntrafikken på Hillerødmotorvejen er på godt 45.000 biler, på Nymøllevej ca. 10.000 biler og på Farremosen knapt 1.000 biler.

Der er busforbindelse til området ad Farremosen, og Farremosen indgår endvidere i kommunen hovedstinet.



På kortet ses vejene, der omgiver lokalplanområdet.

Lokalplanområdet set fra nord med opdyrkede marker.



Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål og områdets anvendelse

Lokalplanen skal skabe mulighed for, at arealet mellem Hillerødmotorvejen, Nymøllevej og Farremosen kan udvikles til et velfungerende erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.

Det er virksomheder, der må forventes at kunne påvirke de nære omgivelser med støj, luftforurening og trafik.

Miljøministeriet har i 2004 udgivet: "Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne" med anbefalinger til, hvordan erhvervsområder kan zoner og indrettes for at mindske potentielle miljøkonflikter.

De vejledende afstandskrav til boligområder og lignende er:

- For klasse 4: 100 meter
- For klasse 5: 150 meter
- For klasse 6: 300 meter
- For klasse 7: 500 meter

Virksomhederne skal overholde de til en hver tid gældende vejledende grænseværdier for støj, lugt og luft i forhold til de omliggende områder og ejendomme.



Nord for lokalplanområdet ligger et mindre boligområde, hvor til der skal holdes afstand.

Pt. reguleres ekstern støj fra virksomheder af Miljøstyrelsens "Vejledning nr. 5/1984". Vejledningen indeholder forskellige grænseværdier for forskellige tidsrum afhængigt af de berørte områders anvendelse.

Alle lokalplanområdets omgivelser ligger i kategorier, der er mere støjfølsomme end erhvervs- og industriområder. Det vil sige, at kravene til afskærmning udadtil er større, end de er internt i erhvervsområdet.

I henhold til Fingerplan 2013 må der ikke lokaliseres virksomheder med en intensiv arbejdspladstæthed som for eksempel kontor/administration med mere end 1.500 m² uden for stationsnære områder.

De eksisterende § 3-beskyttede områder må ikke forringes, og de nye anvendelser må ikke medfører forurening af jord, grundvand eller overfladevand.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen fastsætter, at området skal trafikbetjenes fra Nymøllevej. I den forbindelse skal der etableres svingbaner, oversigtsarealer, belysning, evt. lysregulering mv. for at understøtte trafiksikkerheden og fremkommeligheden, og hastigheden skal nedsættes omkring udkørslerne.

I delområde B skal der etableres en eller flere fordelingsveje (private fællesveje) med cykel/gangsti i den ene side.

Parkering skal ske på virksomhedernes egne grunde, og der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til produktions-, lager- eller industriformål og en for hver 50 m² til administrationsformål. Der skal etableres cykelparkering efter behov.

I Allerød Kommunes Trafikplan 2017-20 er der indtegnet mulige, fremtidige trafikstier langs Farremosen og Nymøllevej. Placeringen af stierne er endnu ikke lagt fast, men lokalplanen skal sikre, at de senere kan integreres i de grønne bæltter, der er udlagt langs vejene.

Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal være til erhverv. Der må ikke etableres boliger eller bygninger til anden miljøfølsom anvendelse. Bebyggelse skal placeres mindst 20 meter fra lokalplanområdets ydre grænser, mindst 50 meter fra boligbebyggelsen mod nord og mindst 5 meter fra veje og naboskel i lokalplanområdet. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 procent for den enkelte ejendom, og bygningsvolumet må ikke overstige 6m³/m².

I en zone mellem 50 meter og 100 meter fra boligbebyggelsen mod nord må der kun opføres bygninger til formål/aktiviteter, som er forenelige med placeringen tæt ved beboelse. Bygninger i området skal placeres, så de kan bidrage til at skærme boligerne mod støj og miljøgener fra erhvervsområdet.

Bygningshøjden må højst være 20 meter målt fra niveauplan, dog højst 8,5 meter i en afstand på indtil 150 meter fra boligbebyggelsen mod nord.

Beplantning, natur og ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres beplantede støjvolde mod nord - mod beboelsesområdet - og mod Hillerød motorvejen.

Også langs Nymøllevej og Farremosen udlægges grønne bæltter, som kan indeholde støjvolde/skærme, afvandringsanlæg mv. Beplantningsbæltterne forberedes for, at der senere skal kunne anlægges trafikstier som anført i Allerød Kommunens Trafikplan 2017-20. Det er endnu ikke besluttet, om stierne skal ligge nord/syd eller øst/vest for vejene.

De eksisterende levende hegn kan bevares for at skabe en grøn struktur i området. Det samme gælder trærækken langs med Farremosen. Der stilles krav om, at nye hegn mod veje skal være levende hegn, og at eventuelle faste hegn skjules bag beplantning.

Den grønne afskærmning er vigtig for, at området kan indpasses i de natur- og landskabelige omgivelser.



De levende hegn i området giver området struktur og fortæller områdets historie som dyrkningsareal og planteskole, og kan med fordel indpasses i og strukturere det fremtidige erhvervsområde.

Omkring de to § 3-beskyttede områder, som er vist på kortbilag 3, udlægges en 5 meter beskyttelseszone, som ikke må bebygges, befæstes eller terrænreguleres.

Skiltning, lysinstallationer og lignende, herunder belysning af veje, stier og ubebyggede arealer, må ikke være til ulempe eller virke skæmmede i forhold til omgivelserne.

Grundvand

Hele Allerød Kommune er udpeget som et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanen fastlægger, at der må ikke etableres virksomheder eller anlæg, som vil være en trussel mod grundvandet. Det betyder blandt andet, at veje og oplagsarealer skal udføres med tæt belægning, og at kommunen vil stille krav om opsamling, rensning og forsinkelse af overfladevandet, inden det ledes til recipient.

Det vurderes, at etablering af Farremosen erhvervsområde med kommunens krav til indretning og drift kan ske med ringe risiko for påvirkning af grundvandet. En stor del af området er endvidere godt sikret af et lerlag.

Vandforsyning og spildevand

Vand leveres af Lyngø Overdrev Vandværk.

Området skal kloakeres, og spildevand og regnvand skal håndteres iht. Allerød Kommunens Spildevandsplan.

Forudsætninger for ibrugtagning

Når arealer, der hidtil har været landbrug og planteskole, skal omdannes til et erhvervsområde, forudsætter det en omfattende klargøring og byggemodning, som ejerne skal forestå og finansiere.

Der skal etableres nye, trafiksikre adgange fra Nymøllevej og fordelingsveje internt området, så de fremtidige ejendomme er vejbetjent. Adgange for cyklister og gående skal etableres, så de bløde trafikanter i videst mulige omfang adskilles fra den tunge trafik.

Erhvervsområdet skal afskærmes med støjvolde, skærme og dækkende beplantningsbælter, så de miljømæssige og visuelle påvirkninger af omgivelserne minimeres.

Inden der bygges, skal området kloakeres, og det skal være aftalt, hvordan regnvand og overfladevand håndteres (med fornøden opsamling, rensning og forsinkelse).

FORHOLD TIL ANDEN

PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

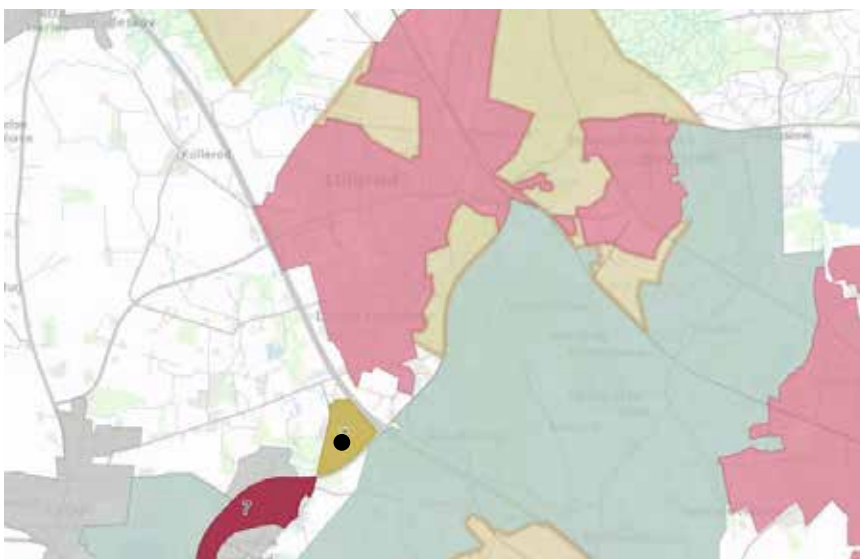
Fingerplan 2013 opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lillerød er beliggende i det ydre storbyområde - Hillerødfingeren - som er defineret ved en principiel 2 km zone på hver side af S-banen mellem København og Hillerød. Lokalplanområdet ligger sydvest for Lillerød i det øvrige hovedstadsområde. Området er i Fingerplanen udpeget til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv.

I Fingerplan 2013 er området sydøst for Nymøllevej udpeget som ydre grøn kile. Den grønne kile vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.

Allerød Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er hele lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone, nyt erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og til transport- og distributionserhverv.



Kortet viser udpegningerne i Fingerplan 2013. Området er markeret med en sort prik.

- Ydre storbyområde - byfingre
- Ydre grønne kiler
- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav - transport og distribution
- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Rammer for lokalplaner

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 omfattet af reglerne i rammeområde **LU.E.04**, der bl.a lyder:

“Området må anvendes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.

Herudover kan etableres administration tilknyttet den enkelte virksomhed.

Der kan inden for området ikke etableres:

- virksomheder eller anlæg, som vil udgøre en trussel mod grundvandet,
- boliger eller anden miljøfølsom anvendelse,
- arbejdskraftintensive virksomheder over 1.500 m² etageareal.

Støj og miljø reguleres efter gældende vejledende grænseværdier for støj, lugt og luftgener og via virksomhedernes miljøgodkendelser.

Omgivelserne skal i fornødent omfang afskærmes med støjvolde/støjskærme og beplantning.

Der skal ved lokalplanens udarbejdelse fastlægges en zonerings af området med minimumsafstande til de forskellige virksomhedsklasser og forureningsfølsom arealanvendelse.

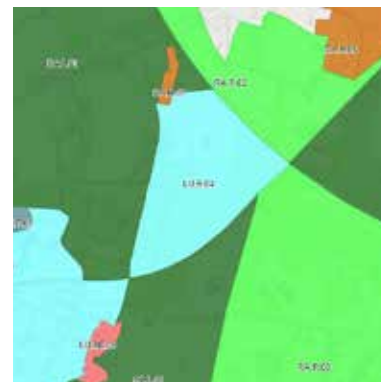
Virksomhederne skal være minimum miljøklasse 4 og maksimum klasse 7.

Max. bygningshøjde er 20 meter og bebyggelsesprocenten er højst 50 % ”

Kommuneplanrammen er fastlagt i Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013. Kommuneplantillægget har været i høring og er vedtaget samtidig med denne lokalplan.

Geologi, natur og landskab

Området indgår i en udpegning af et Regionalt Geologisk Interesseområde i kommuneplanen. Udpegningen: “Farum - Allerød dødislandskab” omfatter en gruppe af markante



Kommuneplan 2013 rammeområde LU.E.04, Erhvervsområde ved Farremosen.



I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone, og nyt erhvervsområdeområde.

fladbakker omgivet af en moræneflade med præg af dødisafsmeltning. Lokalplanområdet ligger i udpegningens vestlige del, afskåret fra den øvrige del af henholdsvis Hillerød-motorvejen og Nymøllevej, og lokalplanområdet opleves ikke i visuel sammenhæng med den øvrige del af udpegningen. Området er ikke nationalt geologisk interesseområde.

Området sydøst for lokalplanområdet, på den anden side af Nymøllevej, er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse og værdifuldt landskab. Øst for Hillerød-motorvejen ligger et naturbeskyttelsesområde. De udpegede områder vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Allerød Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af "Tillæg V til Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune", marts 2017.

Spildevandsplanen foreskriver blandt andet, at området skal separatkloakeres med nedsivning af tagvand på den enkelte grund. Spildevandet ledes til rensning på renseanlæggene, tagvand fra den enkelte parcel kan nedsives i faskiner, mens vej- og pladsvand via et separat ledningssystem ledes til recipient.

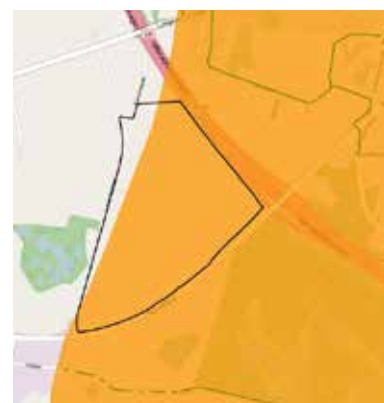
Alle ledningsanlæg fra lokalplanområdet og frem til recipient/rensenanlæg anlægges af Allerød Spildevand.

Der stilles vilkår for rensning og forsinkelse i de tilladelser, der skal gives af kommunen. Nedsivning kræver en tilladelse efter § 19 i Miljøbeskyttelsesloven. Udledning til recipient kræver en udledningstilladelse og tilslutning til kloak- og regnvandsledninger kræver en tilslutningstilladelse.

Naturbeskyttelse

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

Centralt i området ligger en mindre sø, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I den vestlige del af området er



Lokalplanområdet er omfattet af en udpegning af et Regionalt geologisk interesseområde.



Udpegning af værdifuldt landskab, sydøst for lokalplanområdet.



Udpegning af naturbeskyttelsesområde, øst for lokalplanområdet.

der langs med vejen Farremosen et område med mose og en temporær sø, der ligeledes er beskyttet efter § 3.

Vest for lokalplanområdet ligger Farremosen, der også er et § 3-område og lavbundsområde. Der er i dag dræn i lokalplanområdet, der leder vand til Farremosen.

Ved anlæg af erhvervsområdet skal det sikres, at tilstanden i de § 3-beskyttede områder ikke forringes.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret forurenede arealer.

Når området overgår til byzone, vil det blive omfattet af områdeklassificeringen. Flytning af jord fra området kræver herefter anmeldelse til kommunen.

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

Vejloven

Hillerødmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for.

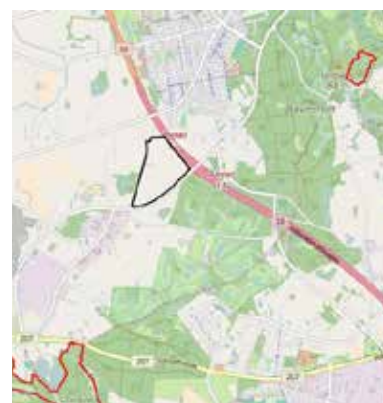
Der er langs motorvejen tinglyst en vejbyggelinje i en afstand på 50 meter fra vejmidten. Hertil kommer et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 meter.

Opførelse af bebyggelse eller andre faste anlæg (befæstede arealer, støjvolde, skilte mv.) inden for vejbyggelinjen forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet (Vejlovens § 40).

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning. Det bliver 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.



De nærmeste Natura-2000 områder ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet.



§ 3-områder inden for og i nærheden af lokalplanområdet.

Bekendtgørelsen med tilhørende vejledning er en modernisering og videreførsel af retningslinje 40 og 41 i vandplanerne for 2009-2015, som den 1. juli 2016 er erstattet af nye vandplaner for 2015-2021.

Museumsloven

I det sydøstligste hjørne af området ligger en del af et gammelt stendige, der er omfattet af Museumslovens kapitel 8. Diget er vist på kortbilag 1.

Museumslovens udgangspunkt er, at der ikke må foretages ændringer i sten- og jorddigerne.

Museum Nordsjælland oplyser endvidere, at der er flere overpløjede gravhøje og sløjfede langdysser i nærheden af lokalområdet. Desuden er der fundet flintøkser, mejsler mm. på markerne omkring Farremosen.

På den baggrund anbefaler Museet en arkæologisk forundersøgelse af arealerne. Herefter afgøres, om der skal foretages yderligere undersøgelser forud for byggemodning.

Hvis der under anlægsarbejde i lokalplanområdet forekommer fortidsminder, historiske fund eller lignende, skal arbejdet standses, og Museum Nordsjælland tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder, som er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27. Ved skjulte fortidsminder forstås for eksempel anlægsstrukturer fra oldtidsbebyggelse, affaldslag eller gravanlæg.

I forbindelse med byggetilladelser til bebyggelse og anlæg i området skal Allerød Kommune underrette Museum Nordsjælland.

Landbrug

Hele lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, som skal ophæves efter § 6 eller § 7 i Lov om landbrugs-ejendomme, inden arealet kan overgå til den planlagte anvendelse.

Se "Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger", Kulturministeriet 2009.

Lokalplanen overfører arealer, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage til byzone. Det betyder, at ejerne kan kræve deres ejendom overtaget af kommunen inden 4 år mod erstatning efter planlovens § 47a.

Efter § 13 stk. 4 kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejere af arealer, der ønskes overført fra landzone til byzone, stiller sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt, medmindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter § 47 a, udgifterne til overtagelse af arealet efter § 47 a.

Ejerne har fraskrevet sig retten til kommunal overtagelse i frafaldserklæringer, der tinglyses på ejendommene i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Støj

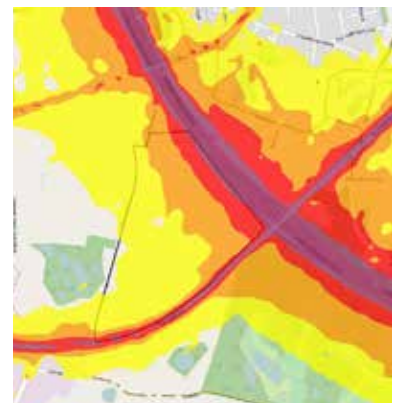
Dele af lokalplanområdet er omfattet af støjkonsekvensområder fra Hillerødmotorvejen, der afkaster vejtrafikstøj, som berører de nordlige og østlige dele af lokalplanområdet. Og Nymøllevej, der afkaster vejtrafikstøj, som berører de østlige og sydlige dele af lokalplanområdet.

Vejdirektoratet oplyser, at det ikke må forventes, at staten bidrager økonomisk til en eventuel beskyttelse mod støj fra Hillerødmotorvejen.

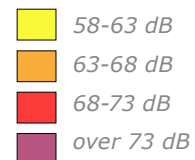
Støj fra erhvervsområdet reguleres af Miljøministeriets vejledende støjgrænser for virksomheder og via virksomhedernes miljøgodkendelser og kommunens miljøtilsyn.

Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" indeholder vejledende afstande til boliger og anden miljøfølsom anvendelse:

- For klasse 4: 100 meter
- For klasse 5: 150 meter
- For klasse 6: 300 meter
- For klasse 7: 500 meter



Vejstøj fra Hillerødmotorvejen og fra Nymøllevej.



Anvendelserne af naboområderne vest, syd og øst for lokalplanområdet er overvejende åbent land og landbrugsformål med enkeltboliger.

For denne områdetype står der i Miljøstyrelsens vejledning, at det ikke forekommer rimeligt at fastsætte generelle vejledende grænseværdier for støjen, men at der bør foretages en konkret vurdering for hvert enkelt område, eventuelt for hver enkelt sag.

Vejledningen peger på, at det som udgangspunkt ved fastsættelse af støjvilkår i et konkret tilfælde vil være rimeligt at overveje at anvende de vejledende grænseværdier for kategorien "blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)" i forhold til nærmestliggende enkeltbolig.

Andre begrænsninger i anvendelsen

I Tingbogen er der registreret vejbyggelinjer, nedgravede telefon- og elkabler, en fjernvarmeledning og et rørlagt vandløb, som lægger restriktioner på anvendelsen i et beskyttelsesbælte langs vejene og omkring de nedgravede ledninger og rør.

MILJØVURDERING

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

I forbindelse med udarbejdelsen af udkast til lokalplanen er der sideløbende gennemført en miljøvurdering, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af en given udvikling.

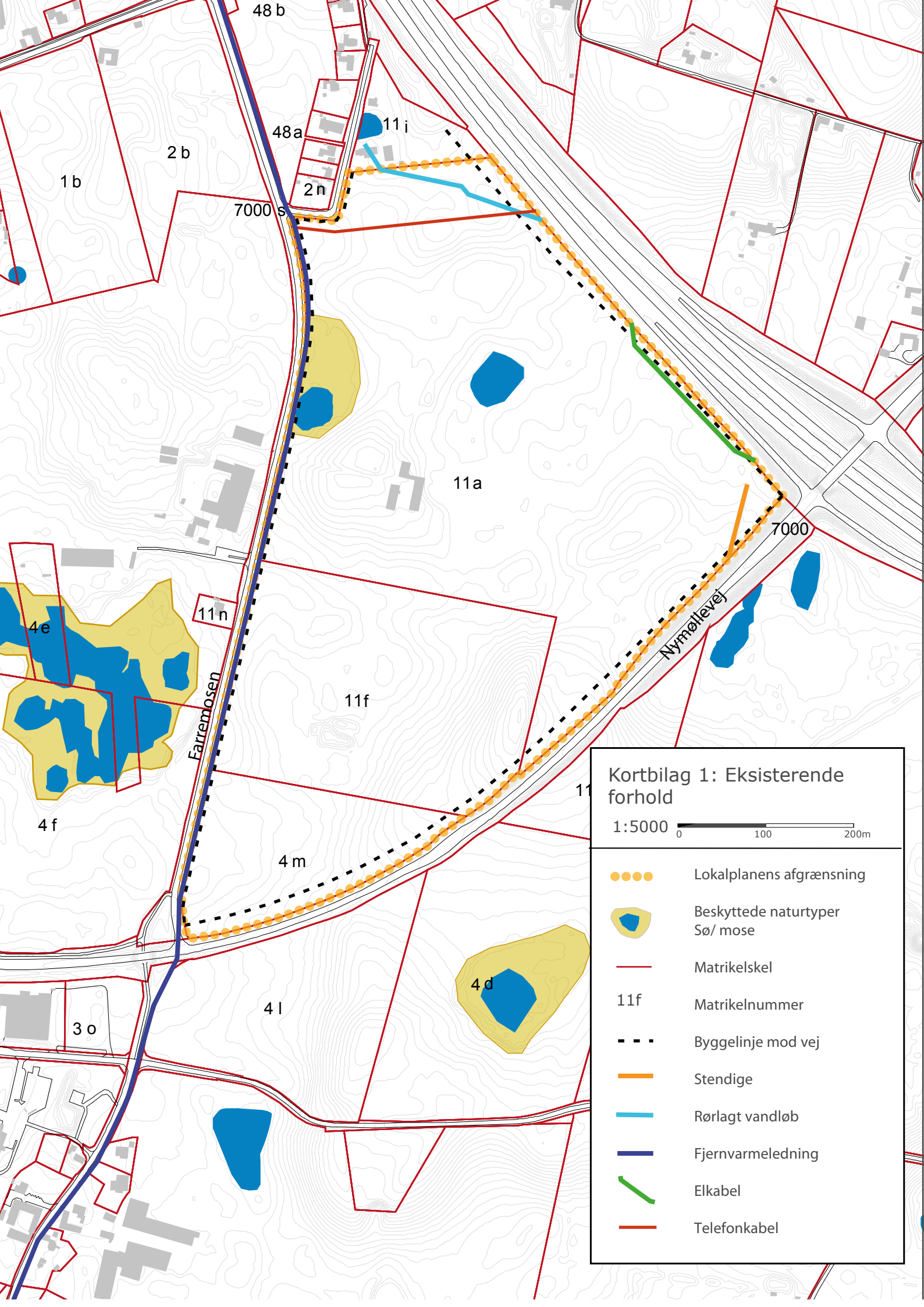
Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til følgende miljøforhold:

- Natur
- Grundvand
- Spildevand
- Trafik
- Støj og luftforurening
- Landskab og geologi

I lokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der kan begrænse eller opveje negative miljøpåvirkninger. Samlet set vurderes lokalplanen derfor at kunne gennemføres uden væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljørapporten er udarbejdet som selvstændigt dokument, der følger lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

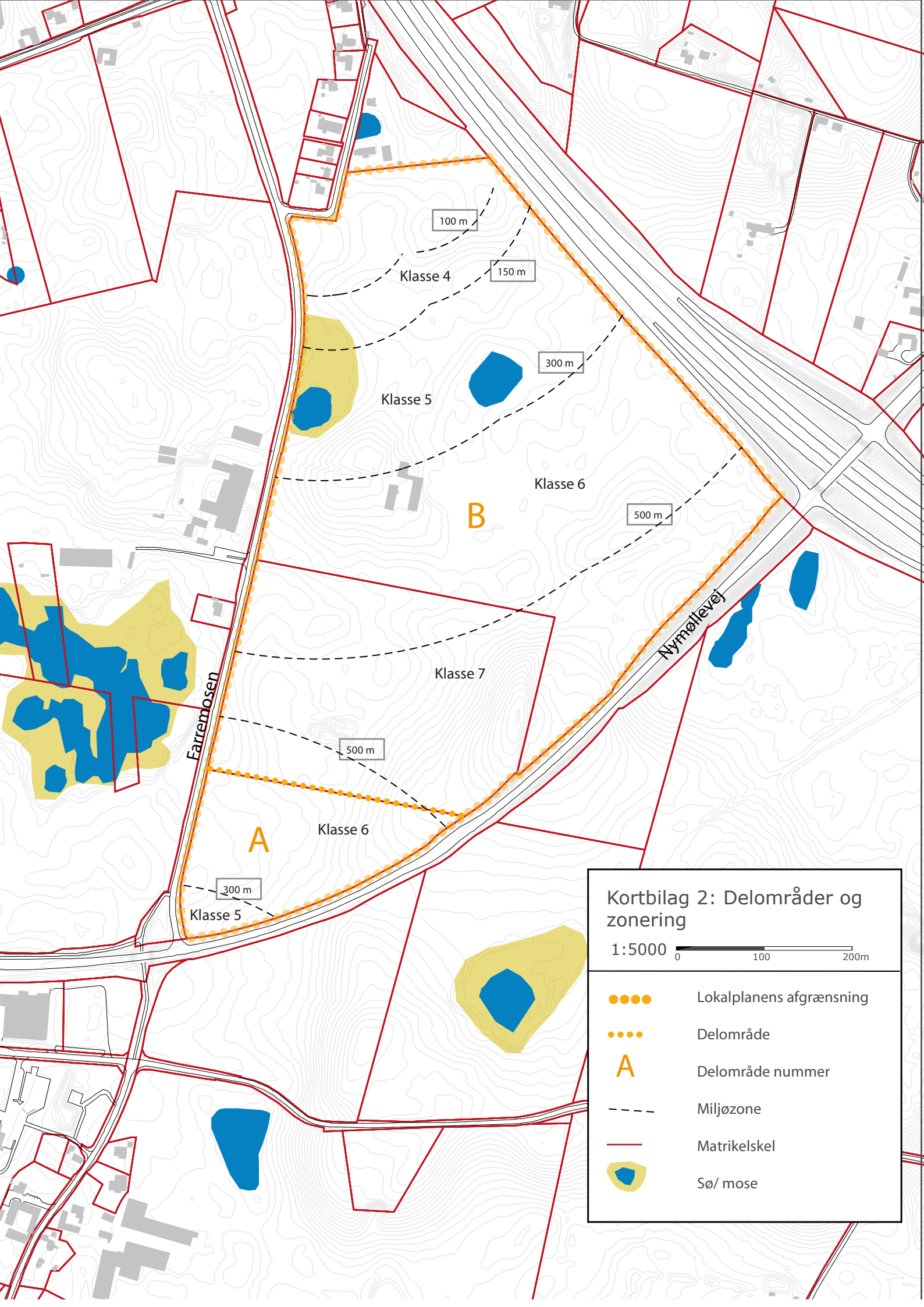
I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse, der blandt andet beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i planen (Miljølovens § 13). Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen med den vedtagne lokalplan.



Kortbilag 1: Eksisterende forhold

1:5000 

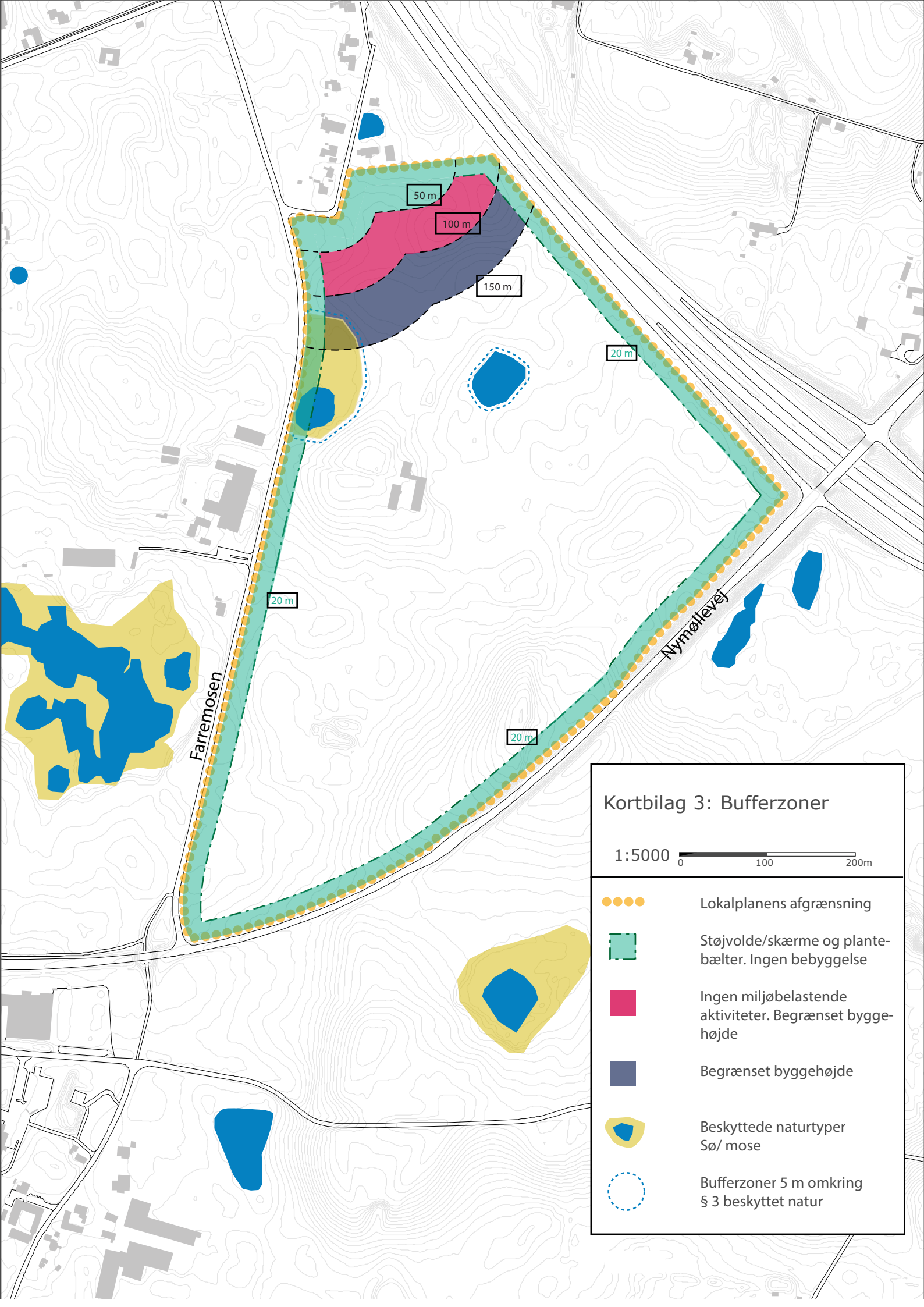
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Beskyttede naturtyper
Sø/ mose
-  Matrikelskel
- 11f Matrikelnummer
-  Byggelinje mod vej
-  Stendige
-  Rørlagt vandløb
-  Fjernvarmeledning
-  Elkabel
-  Telefonkabel



Kortbilag 2: Delområder og zoner

1:5000 0 100 200m

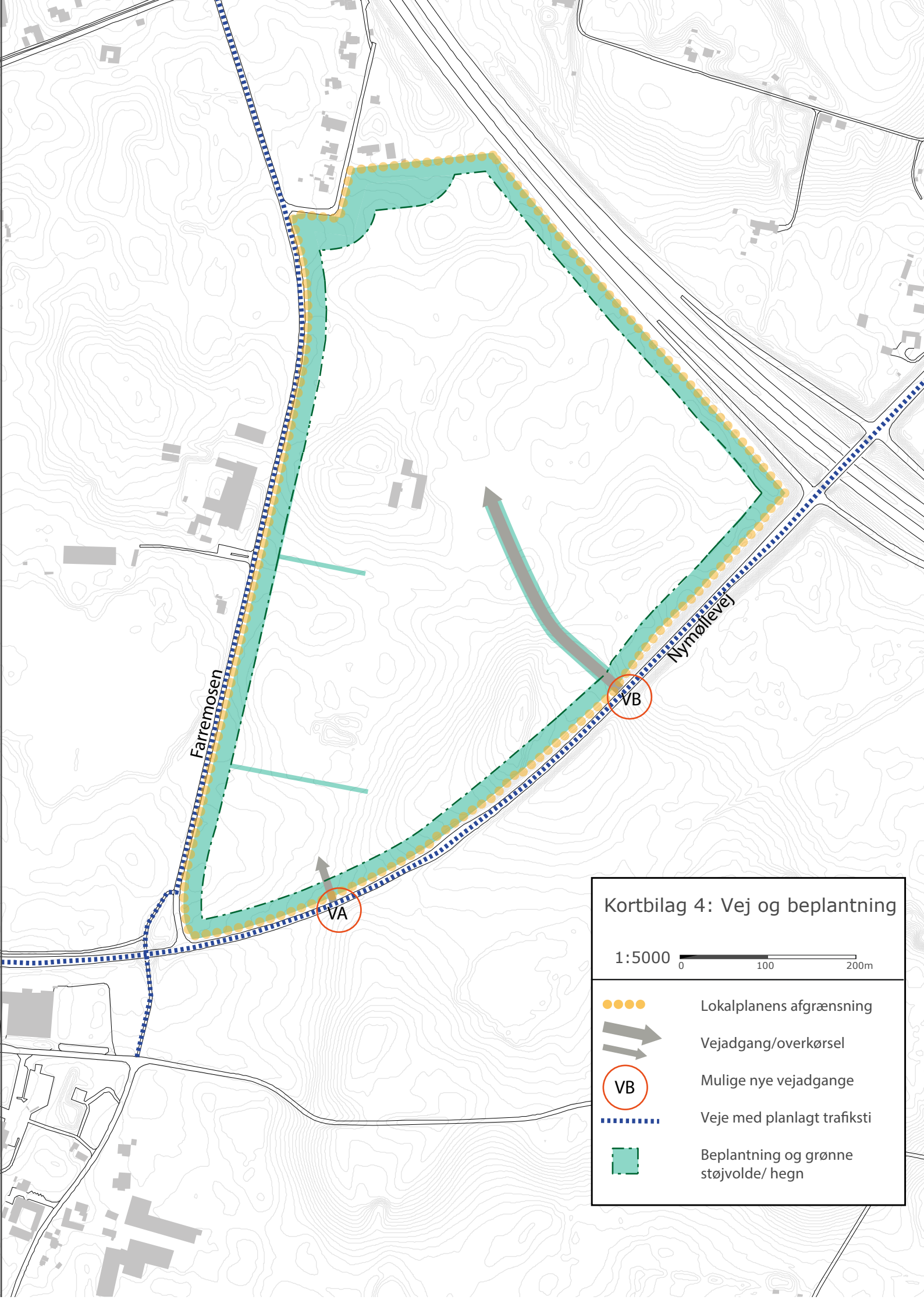
- Lokalplanens afgrænsning
- Delområde
- A Delområde nummer
- Miljøzone
- Matrikelskel
- Sø/ mose



Kortbilag 3: Bufferzoner

1:5000 0 100 200m

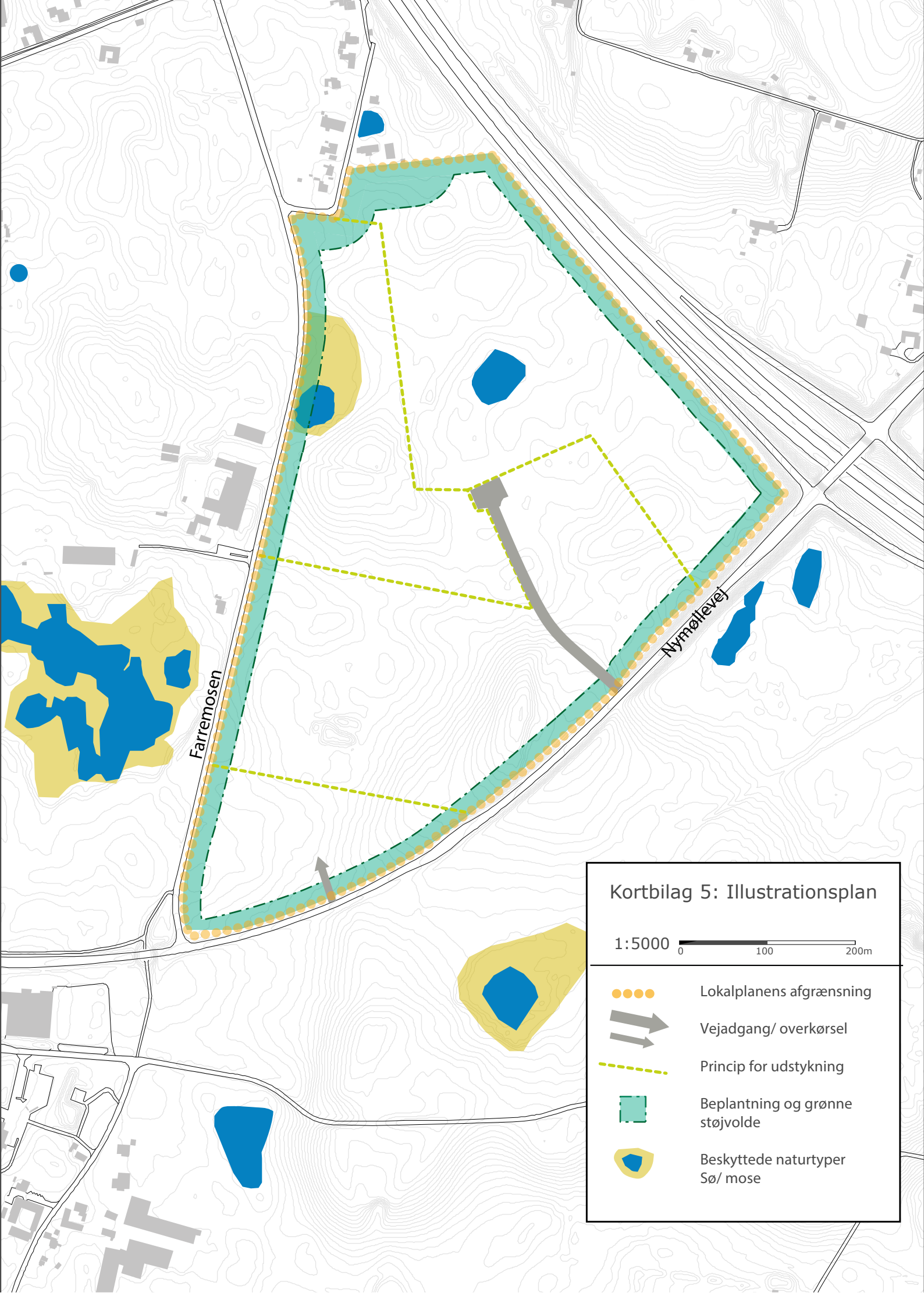
-  Lokalplanens afgrænsning
-  Støjvolde/skærme og plantebælter. Ingen bebyggelse
-  Ingen miljøbelastende aktiviteter. Begrænset byggehøjde
-  Begrænset byggehøjde
-  Beskyttede naturtyper Sø/ mose
-  Bufferzoner 5 m omkring § 3 beskyttet natur



Kortbilag 4: Vej og beplantning

1:5000 0 100 200m

- Lokalplanens afgrænsning
- ⇒⇒⇒⇒ Vejadgang/overkørsel
- VB Mulige nye vejadgange
- Veje med planlagt trafiksti
- Beplantning og grønne støjvolde/ hegn



Kortbilag 5: Illustrationsplan

1:5000 0 100 200m

-  Lokalplanens afgrænsning
-  Vejadgang/ overkørsel
-  Princip for udstykning
-  Beplantning og grønne støjvolde
-  Beskyttede naturtyper Sø/ mose

NOTAT

Sammenfattende redegørelse Miljøvurdering af lokalplan 3-392 Erhvervsområde ved Farremosen

Baggrund

Allerød kommune offentliggjorde den 19. december 2016 forslag til lokalplan 3-392 for et nyt erhvervsområde ved Farremosen med tilhørende miljørapport. Materialet var fremlagt i høring til den 19. februar 2017.

Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen, er der foretaget en miljøvurdering af planen i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Ifølge miljøvurderingsloven § 13 skal der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der indeholder følgende:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- 4) hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Den sammenfattende redegørelse offentliggøres sammen med den vedtagne lokalplan.

Lokalplan 3-392 udlægger området ved Farremosen til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionserhverv. På baggrund af en indledende screening, blev indholdet i miljøvurderingen afgrænset til emnerne:

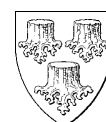
- Natur
- Grundvand og spildevand
- Trafik
- Støj og luftforurening
- Landskab og geologiske interesser

1) Integration af miljøhensyn i lokalplan

Miljøvurderingen er gennemført sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen, og miljøhensyn er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Natur:

Beskyttede naturtyper friholdes for bebyggelse, og lokalplanen udlægger yderligere en 5 meter bred beskyttelseszone omkring områderne, der ikke må befæstes, bebygges eller terrænreguleres.



En del af de eksisterende hegn og træer langs vejene bevares eller erstattes af ny beplantning, og der suppleres med nye beplantningsbælter langs erhvervsområdets ydre grænser.

Grundvand og spildevand:

For at beskytte grundvandet indeholder lokalplanen forbud mod at bruge miljøskadelige stoffer i bygningsdele, der påvirkes af regnvand.

Der stilles krav om tætte belægninger, opsamling og rensning af regnvand fra alle overflader, hvor der transporteres, oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet – og der stilles krav til opbevaring og håndtering, så risikoen for ulykker minimeres og så evt. spild kan samles op.

Der er udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen for erhvervsområdet med bestemmelser om, hvordan der skal kloakeres, og hvordan regnvand og spildevand skal nedsives / renses / forsinkes og bortledes.

Lokalplanen foreskriver, at der afsættes arealer til spildevandsledninger, bassiner og anlæg til vandrensning i bebyggelsesplanerne.

Trafik:

Efter lokalplanen skal der etableres mindst en ny adgang til erhvervsområdet fra Nymøllevej, vest for afkørslen fra Hillerød Motorvejen. Der ligger ikke boligbebyggelse på denne strækning, og Nymøllevej er en overordnet trafikvej, som godt kan tage en større mængde trafik.

Der bliver stillet krav til ejerne af erhvervsområdet om at etablere svingbaner og oversigtsarealer ved de nye ind- og udkørsler, så trafiksikkerheden ikke forringes.

For cykler og gående skal der etableres yderligere adgange fra Farremosen.

Støj og luftforurening

Lokalplanen stiller krav om, at de nye virksomheder afskærmes mod omgivelserne, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, lugt og luft kan overholdes.

Der kan blive tale om forskellige afskærmningsforanstaltninger som jordvolde, hegn, beplantninger, overdækninger og inddækninger, filtre, sprinkling mv. I nogle tilfælde vil foranstaltningerne skulle etableres på den enkelte virksomhed. I andre tilfælde kan grundejerforeningen stå for fælles anlæg, der skærmer hele området.

Landskab og geologiske interesser

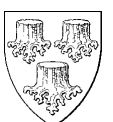
Landskabet i lokalplanområdet vil blive påvirket af den nye anvendelse. Der stilles krav om beplantningsbælter langs erhvervsområdets yderkanter, så det – så godt som muligt – passes ind i de landskabelige omgivelser uden for området.

2) Høringssvar og justering af forslag til vedtagelse af lokalplan 3-392

I forbindelse med høringen af lokalplan 3-392 og miljørapporten kom der 12 høringssvar til lokalplanen og ingen høringssvar til miljørapporten.

De fleste høringssvar kommer fra borgere, som er bekymret for støj og andre miljøgener fra erhvervsområdet og for skyggevirksomheder fra bygninger og støjvolde / beplantning i området.

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at beplantningsbælterne langs Farremosen og Nymøllevej øges fra 15 til 20 meter – og at der indføres 2 nye "bufferzoner" mod bebyggelsen nord for erhvervsområdet. En bufferzone mellem 0 meter og 50 meter fra husene, hvor der ikke bygges eller drives erhverv, og en



bufferzone mellem 50 meter og 100 meter fra husene, hvor byggeri højst må være 8,5 meter, og hvor aktiviteter kun må være af en karakter, som i princippet kan ligge i et parcelhusområde.

3) Valg af alternativer

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplan 2013, der udlægger det til et erhvervsområde for virksomheder med særlige beliggenhedskrav og transport- og distributionserhverv.

Baggrunden for udlægget er et statsligt / samfundsmæssigt ønske om, at der reserveres plads til de nævnte typer af virksomheder i områder, hvor der ikke er tæt boligbebyggelse og/eller hvor der er god adgang til det overordnede vejnet. I en større sammenhæng giver det mindre transport, når virksomhederne har mulighed for at lokalisere sig hensigtsmæssigt i forhold til leverandører, kunder og medarbejdere.

Anvendelsen er videreført i Allerøds Kommuneplan 2013, som byrådet har en pligt til at virke for.

Det eneste alternativ til den beskrevne erhvervsanvendelse vil være en fortsættelse af "eksisterende lovlig virksomhed", det vil sige landbrug og planteskole.

4) Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger

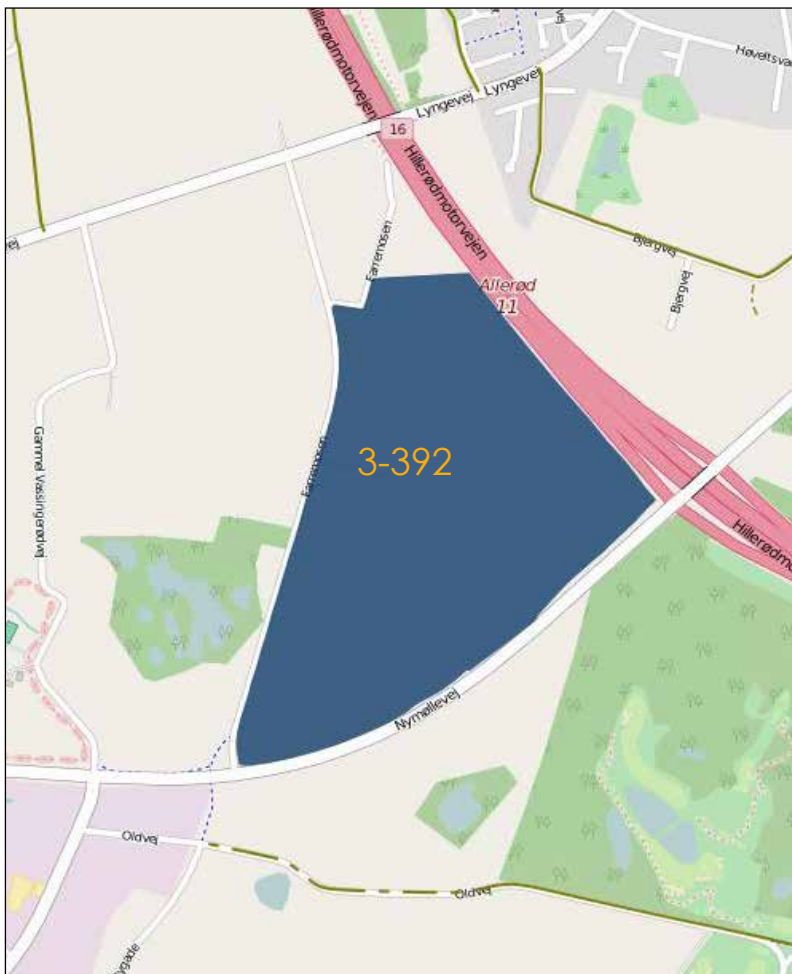
Kommunen skal som miljømyndighed sikre, at de vejledende grænseværdier overholdes, og at de fornødne krav skrives ind i kommende miljøgodkendelser, byggetilladelser mv.

Det forventes, at en del af virksomhederne vil være underlagt krav om egenkontrol og miljøtilsyn. Og at kommunen i øvrigt vil føre tilsyn og overvåge erhvervsaktiviteterne efter almindelig administrationspraksis.

Indholdet i spildevand fra området og tilstanden i nærliggende vandområder overvåges efter sædvanlig praksis.

Trafikken vil blive overvåget via de trafiktællinger, der med mellemrum gennemføres på kommunes overordnede vejnet.





MILJØRAPPORT

Lokalplan 3-392 Farremosen
Erhvervsområde

December 2016



INDHOLDSFORTEGNELSE

1. INDLEDNING	4
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Rapportens opbygning	4
2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ	5
3. BAGGRUND	7
3.1 Historik	7
3.2 Lokalplanens formål og indhold	8
3.3 Forhold til anden planlægning	8
4. METODE	10
4.1 Afgrænsning af miljøvurderingen	10
4.2 Alternativer	11
5. NATUR	11
5.1 Regulerende lovgivning	11
5.2 Relevante miljømål	11
5.3 Metode/Grundlag	11
5.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	12
5.5 Miljøvurdering	13
5.6 Alternativer	13
5.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	13
6. GRUNDVAND OG SPILDEVAND	14
6.1 Regulerende lovgivning	14
6.2 Relevante miljømål	14
6.3 Metode/Grundlag	14
6.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	14
6.5 Miljøvurdering	15
6.6 Alternativer	15
6.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	15
7. TRAFIK	15
7.1 Regulerende lovgivning	15
7.2 Relevante miljømål	15
7.3 Metode/Grundlag	16
7.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	16
7.5 Miljøvurdering	16
7.6 Alternativer	16
7.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	17
8. STØJ OG LUFTFORURENING	17
8.1 Regulerende lovgivning	17
8.2 Relevante miljømål	17
8.3 Metode/Grundlag	17
8.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	17
8.5 Miljøvurdering	17
8.6 Alternativer	18
8.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	18

9. LANDSKAB OG GEOLOGISKE INTERESSER	18
9.1 Regulerende lovgivning	18
9.2 Relevante miljømål	18
9.3 Metode/Grundlag	18
9.4 Miljøstatus (Eksisterende forhold)	18
9.5 Miljøvurdering	19
9.6 Alternativer	19
9.7 Afværgeforanstaltninger og overvågning	19
10. REFERENCER	19
BILAG 1: SCOPING	20

1. INDLEDNING

Allerød Kommune har igangsat udarbejdelse af lokalplan for Erhvervsområde ved Farremosen, beliggende mellem Hillerød motorvejen, Nymøllevej og Farremosen. Sideløbende med lokalplanarbejdet er der gennemført miljøvurdering af planforslaget, så der under udarbejdelsen er taget hensyn til miljøforhold, som er vurderet at kunne blive væsentligt påvirket af planen.

1.1 LOVGRUNDLAG

Miljøvurderingen har hjemmel i lov om miljøvurdering af planer og programmer (LOV nr. 425 af 18/05/2016), der har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Allerød Kommune gennemførte en indledende screening for at afklare, om der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplan 3-392 for Erhvervsområdet Farremosen.

På baggrund af screeningen har kommunen vurderet, at der skal laves en miljøvurdering af lokalplanen med udgangspunkt i de miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping.

Berørte interne og eksterne myndigheder, hvis områder berøres af planen, er i perioden 13. maj 2016 - 30. maj 2016 hørt om ønsker og bemærkninger til, hvilke oplysninger, der skal indgå i miljørapporten.

Screeningsskemaet fra høringen er indsat som Bilag 1 til miljørapporten.

1.2 RAPPORTENS OPBYGNING

Miljørapporten er overordnet struktureret med udgangspunkt i de miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping:

- Natur
- Grundvand og spildevand
- Trafik
- Støj og luftforurening
- Landskab og geologiske interesser

Inden for hvert emne behandles de indholdsmæssige ændringer, der sker med lokalplanen, i forhold til den eksisterende anvendelse. Vurderingen beskrives med udgangspunkt i miljøstatus, 0-alternativet og relevante miljømål og lovgivning.

Relevante miljømål er hentet fra Statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017, relevant sektorlovgivning samt kommunens egne miljømål. Resultatet af vurderingen er anbefalinger til den igangværende lokalplanlægning samt anbefalinger til opmærksomhedspunkter i den planlægning og forvaltning, der er afledt af lokalplanen.

2. IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Efter miljøvurderingsloven har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan påvirke miljøet væsentligt. Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et miljøbegreb, der i miljøvurderingsloven defineres bredt. Det omfatter for eksempel befolkningens sundhed, påvirkning med støj, påvirkning af flora og fauna samt forhold vedrørende landskab og kulturmiljø.

Nærværende miljøvurdering handler om de påvirkninger af miljøet, som kan ske ved realisering af Erhvervsområdet ved Farremosen. Miljøvurderingen er foretaget sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen for området, så der i planforslaget er taget hensyn til miljøforhold, der er vurderet at kunne blive påvirket. Ved screening af lokalplanen er det vurderet, at planen kan medføre påvirkninger på miljøet, og at der derfor skal gennemføres en miljøvurdering af planen. Igennem en afgrænsning (scoping) er det fastlagt hvilke miljøforhold, der bør undersøges nærmere i miljøvurderingen.

I miljøvurderingen defineres det 0-alternativ, der vurderes i forhold til. I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse, og der sker ingen udlægning af nye erhvervsområder.

Der er i miljørapporten foretaget vurderinger, der relaterer sig til de væsentlige miljøpåvirkninger, som er afgrænset i scoping, og som er beskrevet i det følgende:

NATUR

Lokalplanområdet indeholder to områder, en sø og et moseområde, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. I de § 3-beskyttede områder må tilstanden ikke forringes. Vest for lokalplanområdet ligger Farremosen, der ligeledes er § 3-beskyttet. Farremosen modtager i dag vand fra lokalplanområdet via dræn.

Lokalplanområdet ligger tæt på områder, der er udpeget som ydre grøn kile, økologisk forbindelse og værdifuldt landskab. Erhvervsområdet vurderes ikke at påvirke disse arealer.

Da området i dag er landbrugsareal, må det formodes, at der med ændring til erhvervsområde vil komme færre arter og dårligere levevilkår for dyr og planter i området.

GRUNDVAND OG SPILDEVAND

Lokalplanområdet er, ligesom resten af Allerød Kommune, udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes, at grundvandet er forholdvis godt sikret i det meste af området, da det er dækket af et tykt lerlag. Arealet er ikke udpeget som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI).

Området er omfattet af Tillæg V til Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune. Her står, at kloakeringsformen er "Separatkloak med nedsivning af tagvand på den enkelte grund. Spildevandet ledes til rensning på renseanlæggene, tagvand fra den enkelte parcel nedsives i faskiner, mens vej- og pladsvand via et separat ledningssystem ledes til recipient."

Lokalplanområdet indgår ikke i kommunens indledende udpegning af risikoområder for oversvømmelse.

Der bliver stillet krav til opsamling, rensning og forsinkelse af regnvand og overfladevand, som sikrer, at grundvand og recipienter ikke forurenes.

Det kan være positivt i forhold til beskyttelsen af grundvandet og vandmiljøet, at den landbrugsmæssige drift og planteskolen ophører.

TRAFIK

Etablering af Farremosen Erhvervsområde vil medføre en øget lokal trafikbelastning, særligt ved etablering af transport-og distributionserhverv.

Afkørsel 11 på Hillerødmotorvejen ligger umiddelbart op til området, og langt hovedparten af erhvervstrafikken vil komme til/fra motorvejen ad Nymøllevej, som er en overordnet trafikvej. Langs denne strækning er der ingen bebyggelse.

I lokalplanen stilles krav om, at der etableres nye vejadgange til erhvervstrafikken fra Nymøllevej samt etablering af svingbaner, der anlægges med hensyntagen til trafiksikkerheden. Cyklister og gående/buspassagerer skal gives adgang fra Farremosen, så de bløde trafikanter og den tunge trafik så vidt muligt holdes adskilt.

STØJ OG LUFTFORURENING

Området er i dag påvirket af vejstøj fra Nymøllevej og Hillerødmotorvejen.

Ved etablering af et erhvervsområde med plads til virksomheder med særlige beliggenhedskrav vil området kunne generere støj fra virksomhederne og fra trafikken.

Lokalplanen stiller krav til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Der vil være behov for at begrænse støjen fra området med støjvolde/støjskærme/bygninger afhængigt af den faktiske anvendelse af erhvervsgrundene og af ejendommene i nærområdet.

LANDSKAB OG GEOLOGI

Landskabet i lokalplanområdet omfatter både landbrugsarealer i omdrift og arealer med planteskole. Området har et bølget terræn med et højdedrag omkring gården Bøgeholm. Der er flere levende hegn, der opdeler og strukturerer området, og som vil kunne indgå i en fremtidig disponering af området.

Landskabeligt vil området ændre karakter fra et åbent landbrugsareal til et erhvervsområde med bebyggelse og anlæg. Området opleves i dag få steder i sammenhæng med de omgivende landskaber.

Etablering af bygningsanlæg i området vil påvirke omgivelserne visuelt. For at sikre en landskabelig tilpasning og indpasning af tekniske anlæg og bygninger, er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om, at der skal etableres dækkende og sammenhængende beplantningsbælter langs Hillerødmotorvejen, Farremosen og op imod bebyggelsen nord for lokalplanområdet. Langs Nymøllevej skal beplantningen holdes lavere omkring de nye T-kryds af hensyn til oversigtsforholdene.

Området indgår som en del af en udpegning af et Regionalt Geologisk Interesseområde. Udpegningen: "Farum - Allerød dødislandskab" omfatter en gruppe af markante fladbakker omgivet af en moræneflade med varierende præg af dødisafsmeltning. Lokalplanområdet er beliggende i udpegningens vestlige del, afskåret fra den øvrige del af udpegningen af henholdsvis Hillerød Motorvejen og Nymøllevej, der begge er store veje. Det bevirker, at lokalplanområdet ikke opleves i visuel sammenhæng med den øvrige del af udpegningen. Området er ikke nationalt geologisk interesseområde.

Der er i dag landbrugspligt på arealet, som skal ophæves i forbindelse med, at lokalplanen overfører området til byzone.

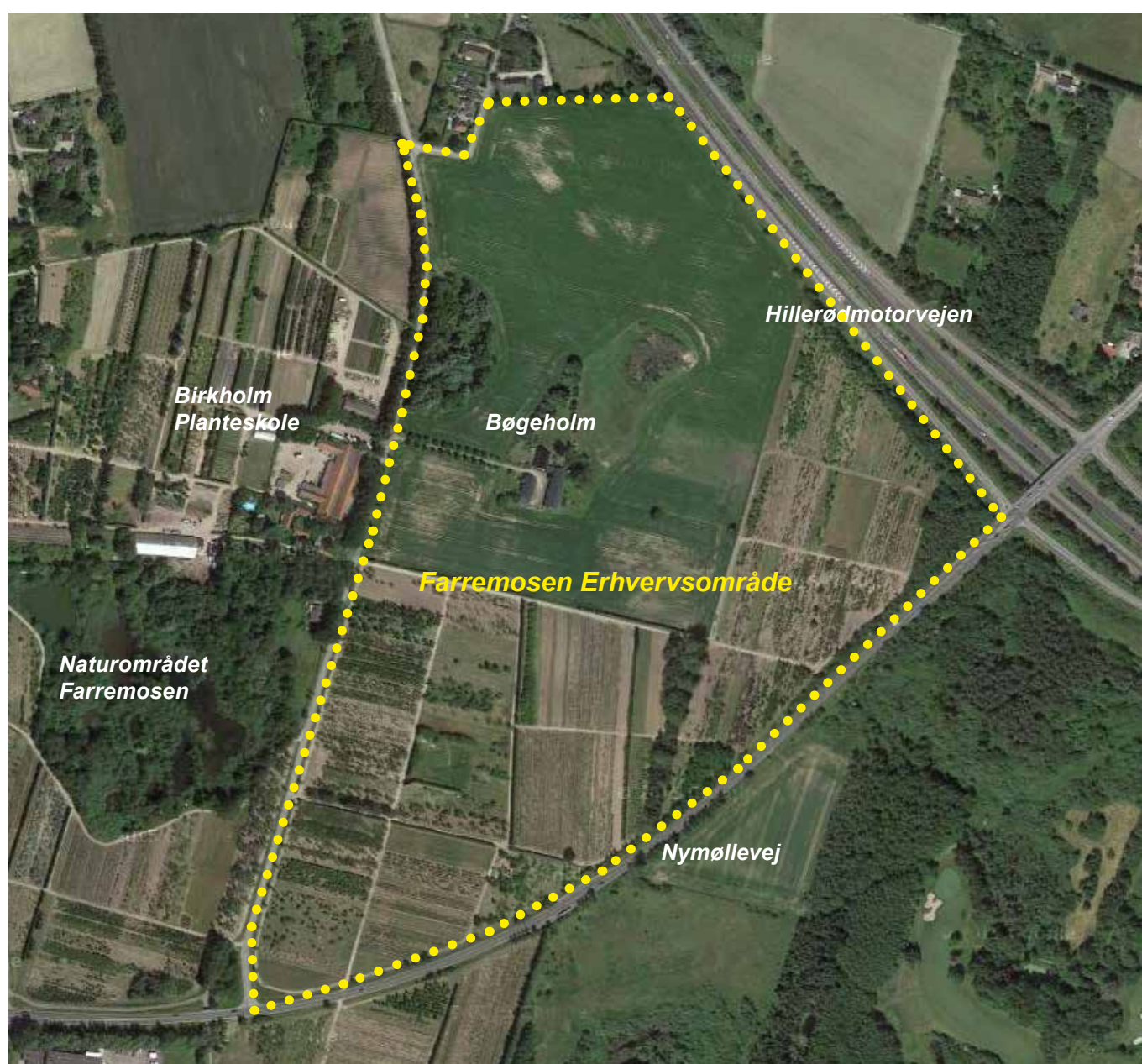
KONKLUSION

I lokalplanen er der på baggrund af miljøvurderingen indarbejdet en række foranstaltninger, der kan begrænse miljøindvirkningen. Det drejer sig om randbeplantning der kan sikre den landskabelige indpasning og begrænse de visuelle påvirkninger på omgivelserne, nye adgangsveje og svingbaner på Nymøllevej af hensyn til trafiksikkerheden samt krav til håndtering af regn- og spildevand.

Samlet set vurderes lokalplanen at kunne gennemføres uden væsentlige negative miljøpåvirkninger.

3. BAGGRUND

3.1 HISTORIK



Lokalplanområdet vist med gult. Den nordlige del er opdyrket og indeholder to § 3-områder. Den sydlige del anvendes i dag til planteskole.

Økonomiudvalget besluttede den 20. januar 2015 at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan for et nyt erhvervsområde på arealerne, der afgrænses af Hillerødmotorvejen, Nymøllevej og Farremosen.

Lokalplanområdet blev i Fingerplan 2013 udlagt som erhvervsområde for virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.

3.2 LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Byrådet ønsker med lokalplanen at skabe mulighed for, at arealet mellem Farremosen, Nymøllevej og Hillerødmotorvejen kan udvikles til et velfungerende erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.

Samtidig ønskes et område, der er tilpasset omgivelserne, og hvor der stilles krav til sikring af bl.a. grundvand og § 3-områder.

Det er således lokalplanens formål:

- At fastlægge anvendelse til erhvervsformål med mulighed for etablering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.
- At regulere de forskellige virksomhedsklassers beliggenhed i forhold til områder med mere miljøfølsomme anvendelser og sikre overholdelse af vejledende grænseværdier for støj-, lugt- og luftgener.
- At fastlægge områdets overordnede vejadgange.
- At forebygge, at nye anvendelser medfører forurening af jord, grundvand eller overfladevand.
- At sikre en landskabelig og grøn afskærmning af området i form af beplantningsbælter langs områdets ydre kanter.
- At sikre, at tilstanden i § 3-områder ikke forringes.

3.3 FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplan 2013 (landsplandirektiv)

Lokalplanrådets fremtidige anvendelse til erhverv med særlige beliggenhedskrav, transport- og distributionsvirksomheder i byzone er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

I Fingerplan 2013 er området øst for Nymøllevej udpeget som ydre grøn kile. De udpegede områder vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.

Allerød Kommuneplan

I Kommuneplan 2013 er hele lokalplanområdet omfattet af rammeområde LU.E.04. Det er udlagt til fremtidig byzone, nyt erhvervsområde til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og til transport og distributionserhverv.

Bestemmelserne i LU.E.04 er ikke helt entydige og opdaterede. Der er derfor udarbejdet forslag til et kommuneplantillæg, som kan vedtages sammen med forslaget til lokalplan.

Området indgår som en del af en udpegning af et Regionalt Geologisk Interesseområde i kommuneplanen. Området er ikke nationalt geologisk interesseområde.

Området langs lokalplanrådets østlige grænse, på den anden side af Nymøllevej, er i kommuneplanen udpeget som økologisk forbindelse og værdifuldt landskab. Nordøst for Hillerødmotorvejen er området udpeget som naturbeskyttelsesområde. De udpegede områder vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

Allerød Spildevandsplan

Området er omfattet af "Tillæg V til Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune". Her står, at kloakeringsformen er "Separatkloak med nedsivning af tagvand på den enkelte grund. Spildevandet ledes til rensning på renseanlæggene, tagvand fra den enkelte parcel nedsives i faskiner, mens vej- og pladsvand via et separat ledningssystem ledes til recipient."

I spildevandsplanen er der redegjort nærmere for vandoplade og recipientsystemer og for ansvarsfordelingen mellem grundejerne og Allerød Spildevand A/S.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000 områder er "Kattehale Mose", som ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet og området "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov", der også er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke disse internationalt naturbeskyttede områder.

Centralt i området er en mindre sø, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I den vestlige del af området er der langs med vejen Farremosen et område med mose og en temporær sø, der ligeledes er beskyttet efter § 3.

Endelig er der vest for lokalplanområdet et naturområde, Farremosen, der også er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Ifølge Naturbeskyttelsesloven må tilstanden af de eksisterende § 3-områder i lokalplanens område må ikke ændres uden særlig tilladelse, jfr Naturbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret forurenede arealer.

Når området overgår til byzone, vil det blive omfattet af områdeklassificeringen.

Flytning af jord fra området kræver anmeldelse til kommunen.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland for almen vandforsyning. Det vurderes, at etablering af Farremosen erhvervsområde kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet, da grundvandet i området er forholdsvis godt sikret af et tykt lerlag.

Museumsloven

Der må ikke påbegyndes grave- eller anlægsarbejder før udløbet af den frist, som Nordsjællands Folkemuseum i Hillerød har for evt. at meddele interesse i at foretage arkæologiske undersøgelser i området.

Eventuelle spor vil være at anse for skjulte fortidsminder i lovens forstand og er beskyttede af Museumslovens kap. 8, § 27.

Skulle der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet forekomme fortidsminder, historiske fund el. lign., skal arbejdet standses og Nordsjællands Folkemuseum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumsloven.

I forbindelse med byggetilladelser til bebyggelse og anlæg i området skal Allerød Kommune skal underrette Nordsjællands Folkemuseum jvf. Museumsloven, kapitel 8.

Landbrugspligt

Hele lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i Lov om landbrugsejendomme, inden arealet kan overgå til den planlagte anvendelse.

Støj

Støj fra erhvervsområdet vil blive reguleret efter Miljøministeriets vejledende støjgrænser for virksomheder. Støj vil ligeledes blive reguleret via virksomhedernes miljøgodkendelser.

Der er i lokalplanen afsat areal til etablering af støjafskærmning mod boligerne mod nord.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af / grænser op til støjkonsekvensområder fra forskellige nærliggende støjkloder:

- Hillerødmotorvejen afkaster vejtrafikstøj, der berører de nordlige og østlige arealer af lokalplanområdet.
- Nymøllevej afkaster vejtrafikstøj, der berører de østlige og sydlige arealer af lokalplanområdet.

Lokalplanen inddeler området i miljøzoner indenfor hvilke, der kan opføres virksomhedstyper i miljøklasse 4-7, alt efter områdernes afstand til eksisterende boligområder. For virksomhederne fastsætter lokalplanen vejledende afstandskrav til boliger og lignende:

De vejledende afstandskrav til boliger og lignende er:

- For klasse 4: 100 meter
- For klasse 5: 150 meter
- For klasse 6: 300 meter
- For klasse 7: 500 meter

4. METODE

Miljøvurderingen tager afsæt i Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LOV nr. 425 af 18/05/2016), som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold. Miljørapporten skal jf. miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Loven angiver minimumskravet til rapportens indhold.

Miljøvurderingens indhold, kvalitet og omfang skal ses i lyset af, hvad der med rimelighed kan forlanges ud fra den aktuelle viden og brug af gængse metoder samt ud fra planens detaljeringniveau. Miljøvurderingen af de afgrænsede emner sker på baggrund af eksisterende, tilgængeligt materiale, herunder gældende plangrundlag, temaplaner, tilgængelig GIS og øvrigt tilgængeligt analyser og vidensgrundlag. Der er således ikke udarbejdet nye registreringer, analyser eller lignende i vurderingsarbejdet.

I forhold til vurdering af planens indvirkning på miljøet er de udvalgte væsentlige emner, som er afdækket i forbindelse med screeningen og scoping, beskrevet og vurderet i hver deres kapitel med følgende opbygning:

- Lovgrundlag
- Relevante miljømål
- Metode/grundlag
- Miljøstatus (eksisterende forhold)
- Alternativer
- Miljøvurdering
- Afværgeforanstaltninger og overvågning

4.1 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERINGEN

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

- Natur
- Grundvand og spildevand
- Trafik

- Støj og luftforurening
- Landskab og geologiske interesser

I screening og scoping 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 scoping af planen har været i høring fra den 13. maj til den 30. maj 2016 hos relevante myndigheder internt i Allerød Kommune, samt hos Naturstyrelsen, Forsyningen Allerød Rudersdal A/S, Nordsjællands Folkemuseum, Region Hovedstaden, Vejdirektoratet og Lyngø Overdrevs Vandværk.

Der indkom ikke forslag/ønsker om ændringer eller tilføjelser til de valgte emner for miljøvurderingen.

4.2 ALTERNATIVER

0-alternativet

I henhold til Miljøvurderingsloven skal der redegøres for alternativer, herunder det såkaldte 0-alternativ, hvilket vil sige den situation, hvor planen og programmet ikke gennemføres. Beskrivelse af 0-alternativet betyder ikke nødvendigvis en beskrivelse af status quo, men betyder en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslåede plan eller program.

Områdets må forventes fortsat at blive anvendt til landbrugsformål, herunder til udplantning af træer til Birkholm Planteskole. Der vil ikke kunne realiseres andet større bygge- og anlægsarbejde uden gennemførelse af ny lokalplan. 0-alternativet vil derfor betyde, at arealet fortsat vil være ubebygget og anvendes til landbrugsdrift, som det bliver i dag. 0-alternativet udgør referencegrundlaget i miljøvurderingen.

5. NATUR

5.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Naturbeskyttelseslovens § 3
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.3 - Biologi
- Miljøbeskyttelsesloven
- Habitatdirektivet

5.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Internationale beskyttelses mål:

Der er ingen internationale beskyttelses mål eller udpegninger med relevans for planområdet. Nærmeste Natura 2000 områder er "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet og området "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederksdal Skov", der også er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke området.

Statslige interesser i planlægningen 2017:

Det er en statslig interesse at sikre de særlige naturbeskyttelsesinteresser i Natura 2000-områder, generelt beskyttede naturområder efter naturbeskyttelseslovens § 3, strand- og klitfredede områder og naturfredede områder. Det er desuden en statslig interesse at sikre sammenhæng i naturen på tværs af administrative grænser og sikre koordination med handleplanerne, der realiserer Vand- og Natura 2000-planerne. /1/

Det er byrådets mål:

- At arbejde for en afbalanceret udvikling af kommunen, herunder at tænke bæredygtigt
- At tage vare på vores naturværdier i et samspil mellem hensynet til benyttelse og beskyttelse
- At arbejde for at fremme den biologiske mangfoldighed ved at supplere den nuværende indsats med forbedring af spredningsmulighederne for dyr og planter i det åbne land og naturen i byområderne
- At forbedre borgernes kendskab og adgang til natur, landskab og grønne områder. /2/

5.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning på naturen, er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Danmarks Arealinformation /4/

5.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Området ligger i dag i landzone. Den nordlige del anvendes til landbrug. Mod syd er arealet planteskole.

De dyrkede arealer vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.

Centralt i lokalplanområdet er der en sø, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. I den vestlige del af området er der langs med vejen Farremosen et moseområde med et vandhul, der



1. Økologisk forbindelse 2. Værdifuldt landskab 3. Naturbeskyttelsesområde 4. Fingerplanens ydre grønne kile
5. Lavbundsområder (Farremosen naturområde) 6. §3 områder - der er to søer og et moseområde inden for lokalplanområdet samt flere i nærområdet bl.a. Farremosen vest for lokalplanområdet.

udtørres om sommeren. Dette område er ligeledes beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. I de § 3-beskyttede områder må tilstanden ikke ændres.

Langs med Hillerødmotorvejen er et rørlagt vandløb.

Vest for lokalplanområdet ligger Farremosen, som er udpeget som § 3-beskyttet mose og vandhuller. Farremosen modtager vand fra lokalplanområdet via dræn. Det, at tilstanden ikke må ændres i de beskyttede områder i og uden for lokalplanområdet, betyder, at kommunen skal godkende nedsivning og udledning, så det sikres, at de våde områder ikke udtørres.

Lokalplanområdet ligger tæt på en række udpegninger med henblik på at beskytte naturarealer og spredningsmuligheder. Området uden for lokalplanområdets østlige grænse, på den anden side af Nymøllevej, er i Kommuneplan 2013 udpeget som økologisk forbindelse og værdifuldt landskab. Nord for Hillerødmotorvejen er et område udpeget som naturbeskyttelsesområde. I Fingerplan 2013 er området øst for Nymøllevej ligeledes udpeget som ydre grøn kile, og Farremosen er lavbundsareal. De udpegede områder vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.

Nærmeste Natura 2000-områder er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet og Øvre Mølleådal ligeledes beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de internationalt beskyttede områder.

5.5 MILJØVURDERING

I forbindelse med realisering af lokalplanen vil lokalplanområdet ændre karakter fra landbrugsareal til erhvervsområde med bebyggelse og anlæg. Denne ændring vil betyde, at der vil komme færre arter og dårligere levevilkår for dyr og planter i området. Områderne er i dag landbrugsarealer og planteskolearealer med ensidig dyrkning af afgrøder, hvilket ikke giver naturen store spredningsmuligheder, bortset fra i mindre omfang langs skel og i områdets randbevoksning. På den baggrund vurderes det, at gennemførelse af planen ikke vil betyde væsentligt tab af biodiversitet i området.

Det er væsentligt at sikre § 3-søerne i området. Derfor vil der blive stillet krav til, at der langs randen af § 3-søen og langs randen af moseområdet (trægrænsen) udpeges en beskyttelseszone, hvor der ikke må tilføres jord og terrænreguleres uden kommunens tilladelse. Området skal friholdes for anlæg, bygninger, befæstelse og oplag.

Samlet set vurderes det, at ændringen af arealanvendelsen vil medføre tab af dyrkningsreal, mens de eksisterende § 3-områder sikres.

5.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Området har med den nuværende arealanvendelse begrænsede naturværdier på planteskole- og dyrkningsarealerne og store naturværdier på § 3 arealerne. Hvis arealet ikke bebygges og den eksisterende drift fortsætter, vil området fortsat have nogen naturværdi, dog vil miljøbelastning fra den eksisterende drift ligeledes fortsætte. Den private beboelse og haveareal vil forblive i området.

5.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER OG OVERVÅGNING

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser om, at tilstanden i de § 3-beskyttede områder ikke må forringes.

Langs med bredden af § 3-søen og langs randen af moseområdet (trægrænsen) udpeges en beskyttelseszone på 5 meter. Der må ikke tilføres jord til dette område, og der må ikke terrænreguleres uden kommunens tilladelse. Området skal friholdes for anlæg, bygninger, befæstelse og oplag.

Kommunens skal godkende al nedsivning og udledning fra lokalplanområdet, så det sikres, at de beskyttede søer og moser i og uden for lokalplanområdet ikke udtørres.

I lokalplanen stilles der krav om, at der udlægges beplantningsbælter omkring hele lokalplanområdet. Disse randbeplantninger vil gøre det muligt for dyr og planter at spredes i området omkring erhvervsområdet.

6. GRUNDVAND OG SPILDEVAND

6.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Miljøbeskyttelsesloven
- Miljømålsloven

6.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen 2017:

Kommunerne skal gennem deres fysiske planlægning sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandet inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD.

Det er byrådets mål:

- At udnyttelsen af grundvandsressourcen skal være bæredygtig og sikre tilstrækkeligt grundvand i fremtiden. /5/
- Grundvandet i Allerød Kommune skal beskyttes således, at kommunens drikkevandsforsyning også fremover kan baseres på simpel behandling af grundvand. /5/
- Menneskelig effekt på grundvandsressourcen må ikke medføre negativ påvirkning af vandløb og våde naturområder, så de ikke kan opfylde deres målsætninger. /5/
- At al regn- og spildevand i kommunen skal håndteres, så der ikke sker en u hensigtsmæssig påvirkning af hverken recipienter eller grundvandsressourcen. /6/
- At der, med udgangspunkt i opdateret forskning, arbejdes med nedsivning af mindre forurenede overfladevand. /6/

6.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af grundvandsressourcen, er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune. /3/
- Allerød Kommunes Grundvandsstrategi 2013. /5/
- Allerød Spildevandsplan 2013. /6/

6.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er særligt sårbart for nedsivning af forurenende stoffer. Området er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning.

Området er omfattet af "Tillæg V til Spildevandsplan 2013 for Allerød Kommune". Her står, at kloakeringsformen er "Separatkloak med nedsivning af tagvand på den enkelte grund. Spildevandet ledes til rensning på rensaneanlæggene, tagvand fra den enkelte parcel nedsives i faskiner, mens vej- og pladsvand via et separat ledningssystem ledes til recipient."

I spildevandsplanen er der redegjort nærmere for vandoplande og recipientsystemer og for ansvarsfordelingen mellem grundejerne og Allerød Spildevand A/S.

Lokalplanområdet indgår ikke i kommunens indledende udpegning af risikoområder for oversvømmelse.

Langs med Hillerød Motorvejen er et rørlagt vandløb. Hvis vandløbet skal anvendes som recipient for overfladevand i erhvervsområdet, skal der foretages en hydraulisk vurdering af vandløbets kapacitet.

6.5 MILJØVURDERING

Det vurderes, at grundvandet er forholdsvis godt sikret i det meste af området, fordi det er dækket af et relativt tykt lerlag. Mindre arealer i den nordlige og østlige del af området er mere sårbare.

Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål inden for håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.

Spildevandsplanen er udarbejdet på baggrund af kommunens grundvandsstrategi.

6.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Hvis lokalplanen ikke gennemføres vil området forblive uændret.

6.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Tillæg V til spildevandsplanen er udarbejdet specifikt i forhold til de nye anvendelser, som Lokalplan 3-392 giver mulighed for. Og der er taget højde for, at en del af de fremtidige virksomheder kan ligge i de højere miljøklasser (4-7) og medføre tung trafik.

Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om, at kørearealer, parkeringspladser og områder, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægninger, så vand herfra kan opsamles og renses. Og bestemmelser om at bygningsdele, der påvirkes af regn, ikke må opføres med materialer, der indeholder miljøskadelige stoffer.

Al udledning/afledning og nedsivning af regn- og spildevand kræver konkrete tilladelser, hvori der vil blive stillet krav til fornøden rensning og forsinkelse, så jord, grundvand og overfladevand ikke forurenes - og så risikoen for oversvømmelser ved store regnmængder ikke forøges.

Det forventes, at mange af de virksomheder, der bliver etableret i det nye erhvervsområde, vil være omfattet af regler om miljøgodkendelser og tilsyn. I den forbindelse vil der blive stillet mere detaljerede krav til virksomhedernes indretning og drift i forhold til miljøskadelige stoffer, støj, lugt og luftgener mv.

7. TRAFIK

7.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens §5j og §15
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.1-5.4 - Infrastruktur

7.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen 2017:

Det er en statslig interesse, at nye trafikanlæg lokaliseres under hensyn til natur-, kultur- og landskabsinteresser. Dette er statslige interesser, da den fysiske planlægning og investeringer i

infrastruktur blandt andet bidrager til at sikre, at byerne udvikler sig, hvor den kollektive trafik eller transportinvesteringer i øvrigt kan understøtte udviklingen. Desuden bør byarealer, der er nabo til overordnede veje anlagt i åbent land, typisk motor- og motortrafikveje, planlægges og udformes under hensyn til byens samspil med vejanlægget. /1/

7.3 METODE/GRUNDLAG (Input til trafik fra Allerød Kommune)

For at belyse planens påvirkning af trafikafvikling/ -kapacitet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

7.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Området ligger i dag omgivet af veje. Hillerødmotorvejen mod nordøst, Nymøllevej mod sydøst og Farremosen mod vest. Adgangen til lokalplanområdet sker i dag ad Farremosen. Her er det muligt at komme til området med bil ad mindre markveje. Området genererer ikke meget trafik i dag med den anvendelse, det har som landbrugsareal og planteskole.

Trafikken målt i ÅDT i begge retninger er i dag 7.000 på Nymøllevej og 860 på Farremosen.

Tilgængeligheden til lokalplanområdet er god for både bilister og cyklister. Lokalplanområdet betjenes med bus ad Farremosen.

Farremosen indgår endvidere i kommunens hovedstinet.

7.5 MILJØVURDERING

I følge lokalplanen skal planområdet trafikbetjenes fra Nymøllevej.

Det vil medføre en øget lokal trafikbelastning, primært på Nymøllevej på strækningen mellem motorvejen og indkørslen/indkørslerne til erhvervsområdet. Den yderligere trafik, som det nye erhvervsområde vil generere, forventes at have en høj andel lastbiler.

Der har været gennemført trafikanalyser/vurderinger af flere alternative adgangsmuligheder fra både Nymøllevej og fra Farremosen. Af hensyn til trafiksikkerhed og tilgængelighed er der valgt en løsning, hvor den motoriserede trafik - herunder de tunge køretøjer - gives adgang fra Nymøllevej, mens gående og cyklister også (primært) gives adgang fra Farremosen, der er busbetjent.

Af hensyn til trafiksikkerheden på Nymøllevej, herunder trafikmængder og hastighed, anbefales det i trafikanalysen, at der anlægges svingbaner på Nymøllevej ved kryds, som skal afvikle trafikken til erhvervsområdet.

Endvidere skal der i vigepligtsregulerede kryds stilles krav til oversigt ad primærretningen for trafikanter fra sekundærretningen. Oversigtslængden afhænger af hastigheden på Nymøllevej på den pågældende strækning.

En vejledende kapacitetsberegning (udført af Via Trafik) for et T-kryds med svingbaner på Nymøllevej indikerer, at trafikken til erhvervsområdet ikke vil give anledning til trafikafviklingsmæssige problemer.

7.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

I 0-alternativet fastholdes den nuværende arealanvendelse i området, dels som åbne landbrugsarealer og dels som planteskole samt en privat beboelse. I 0-alternativet vil der ikke ske ændringer i områdets trafikbelastning i forhold til i dag.

7.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

I lokalplanforslaget er der stillet krav til etablering af svingbaner og oversigtsarealer ved adgangsvejene til erhvervsområdet, og krav om, at der endvidere etableres adgang for gående og cyklister fra Farremosen.

I kommunens forslag til Trafikplan 2016 indgår planer om trafikstier langs Farremosen og Nymøllevej. Placeringen er ikke lagt fast, men der er i lokalplanen åbnet for, at trafikstier vil kunne integreres i de beplantningsbælter, der er udlagt langs Farremosen og Nymøllevej.

8. STØJ OG LUFTFORURENING

8.1 REGULERENDE LOVGIVNING

- Planlovens § 15a.
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 5.5 - Støj
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. /15/
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". /16/

8.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen 2017:

Det er en statslig interesse at forebygge konflikter mellem støjende virksomheder og veje og støjfølsom anvendelse som fx boliger. Derudover er det en statslig interesse, at borgere beskyttes mod støjgener, og at virksomheder har investeringssikkerhed og mulighed for at udvide uden at blive mødt af krav om støjdemping. Et område betragtes som støjbelastet, når støjniveauet er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for den pågældende anvendelsestype.

For at undgå støjkonflikter stiller staten krav til, at kommunernes planlægning bl.a. ikke begrænser virksomheders mulighed for at støje, og derved indskrænker deres udviklingsmuligheder.

8.3 METODE/GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af støj er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/
- Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Rambøll /18/

8.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Lokalplanområdet er i dag påvirket af vejstøj fra Hillerød motorvejen og Nymøllevej.

I 2009 blev der foretaget støjbegninger på kommunens overordnede vejnet. Beregningerne viser, at Hillerød motorvejen afkaster vejtrafikstøj på mellem 58-68 dB(A) i store dele af området og op til 73 dB(A) i kanten langs Hillerød motorvejen. Nymøllevej afkaster støj på 58-63 dB(A) i store dele af området og op til 73 dB(A) i den umiddelbare nærhed til Nymøllevej.

8.5 MILJØVURDERING

Støj fra erhvervsområdet vil blive reguleret efter Miljøministeriets vejledende støjgrænser for Virksomheder. Aktuelt Vejledning nr. 5/1984.

Internt i erhvervsområdet ligger støjgrænserne på 70 dB(A) i alle tidsrum.

I forhold til omgivelserne stilles forskellige krav i forskellige tidsrum afhængigt af områdets anvendelse (boligområde, landbrug mv.)

8.6 ALTERNATIVER

Såfremt området fastholder sin anvendelse til landbrugsformål og planteskole, vil anvendelsen ikke være støjfølsom og ikke konflikte med den eksisterende støjbelastning af området fra Hillerødmotorvejen og Nymøllevej.

8.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Lokalplanforslagets bestemmelser skal sikre:

- At boligerne nord for erhvervsområdet og andre beboelser uden for lokalplanområdet ikke belastes af støj fra lokalplanområdet.
- At landbrug områder og andre landzoneområder i nærheden af lokalplanområdet ikke belastes af støj fra lokalplanområdet ud over de vejledende støjgrænser.

Hvis der er behov for etablering af støjafskærmning/støjvolde i området, kan det ske som støjvolde eller grønne støjskærme i beplantningbæltet i randen af lokalplanområdet. Der er i lokalplanen reserveret arealer til det.

9. LANDSKAB OG GEOLOGI

9.1 REGULEREDE LOVGIVNING

- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.1 - Landskaber
- Allerød Kommuneplan 2013, afsnit 2.2 - Geologi

9.2 RELEVANTE MILJØMÅL

Statslige interesser i planlægningen 2017:

Det er en statslig interesse, at værdifulde landskaber bevares og styrkes. Det er ligeledes en statslig interesse, at vigtige geologiske områder af national betydning ikke på sigt går tabt. Dette er væsentlige interesser for staten at varetage, da landskabet udgør en vigtig del af livskvaliteten for mennesker, uanset om de bor på landet eller i byer, og da det danske landskab er under stadig forandring og under pres af bebyggelse og anlæg. /1/

Det er byrådets mål:

- At arbejde for en afbalanceret udvikling af kommunen, herunder at tænke bæredygtigt
- og tage vare på vores naturværdier i et samspil mellem hensynet til benyttelse og beskyttelse.
- At forbedre borgernes kendskab og adgang til natur, landskab og grønne områder. /2/

9.3 METODE / GRUNDLAG

For at belyse planens påvirkning af landskabet er følgende gennemgået:

- Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune /3/

9.4 MILJØSTATUS (EKSISTERENDE FORHOLD)

Landskabet i lokalplanområdet omfatter både landbrugsarealer i omdrift og arealer med planteskole. Området har et bølget terræn med et højdedrag omkring gården Bøgeholm. Der er flere levende hegn, der opdeler og strukturerer området, og som vil kunne indgå i en fremtidig disponering af området.

Området indgår som en del af en udpegning af et Regionalt Geologisk Interesseområde. Udpegningen: "Farum - Allerød dødislandskab" omfatter en gruppe af markante fladbakker omgivet af en moræneflade med varierende præg af dødisafsmeltning. Lokalplanområdet er beliggende i udpegningens vestlige del, afskåret fra den øvrige del af udpegningen af henholdsvis Hillerødmotorvejen og Nymøllevej, der begge er større veje. Dette bevirker, at lokalplanområdet ikke opleves i visuel sammenhæng med den øvrige del af udpegningen. Området er ikke nationalt geologisk interesseområde.

Der er vejbyggelinjer langs Hillerød Motorvejen og Nymøllevej. Ellers ingen bygge- og/eller beskyttelseslinjer.

Der er i dag landbrugspligt på arealet, som skal ophæves i forbindelse med, at lokalplanen overfører området til byzone.

9.5 MILJØVURDERING

Landskabeligt vil området ændre karakter, hvis lokalplanen gennemføres. Landskabet vil ændre karakter fra et åbent landbrugsareal til et erhvervsområde med bebyggelse og anlæg. Området opleves i dag få steder i sammenhæng med de omgivende landskaber uden for lokalplanområdet, og vil ikke med landskabsændringerne påvirke den samlede landskabsoplevelse i nærområdet.

Det vurderes, at ved at etablere sammenhængende beplantningsbælter langs alle ydre grænser af erhvervsområdet kan reducere de store bygningers og anlægs påvirkninger af de omkringliggende arealer. Ligeledes vurderes det, at indkig til området i dag er begrænset fra Hillerødmotorvejen og Nymøllevej.

9.6 ALTERNATIVER

0-alternativ

Såfremt erhvervsområdet ikke udbygges, vil området henligge åbent som i dag, med landbrugsarealer og planteskole.

9.7 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Etablering af høje anlæg såsom skorstene og høje bygninger i området vil kunne påvirke omgivelserne visuelt. Bygningshøjden er i lokalplanen begrænset til max. 20 meter over niveauplan.

For at sikre en landskabelig tilpasning og indpasning af tekniske anlæg og bygninger, er der i lokalplanen stillet krav om, at der etableres sammenhængende og dækkende beplantningsbælter langs Farremosen og Nymøllevej på 15 meter og langs Hillerødmotorvejen og op imod bebyggelsen nord for lokalplanområdet på 20 meter.

10. REFERENCER

- /1/ Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2017. Erhvervs- og Vækstministeriet.
- /2/ Planstrategi 2015. Allerød Kommune.
- /3/ Allerød Kommuneplan 2013. December 2013. Allerød Kommune.
www.kommuneplan.alleroed.dk
- /4/ Danmarks Arealinformation. Miljøportalen. <http://arealinformation.miljoeportal.dk>
- /5/ Allerød Kommunes Grundvandsstrategi 2013.
- /6/ Spildevandsplan 2013.
- /7/ Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Miljøministeriet.
- /8/ Vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg fra 2007. Miljøministeriet.
- /9/ Kortlægning af støj fra veje. Marts 2009. Udarbejdet af Rambøll for Allerød Kommune

Screening efter miljøvurdering af planer og programmer

Der er foretaget en indledende screening for at afklare, om der skal gennemføres en screening af rammelokalplanen for Ny Blvstrød i henhold til Miljøvurderingslovens §3 (LBK nr. 933 af 03/07/2013).

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens (nr. 939 af 03/07/2013) bilag 3 eller 4 (jf. § 3, stk. 1, pkt. 1)?	X		I følge Fingerplan 2013 skal det nye erhvervsområde kunne rumme transport- og distributionserhverv og miljøbelastende virksomheder. Det kan omfatter virksomheder, som er opført på Miljøvurderingslovens bilag 4, og som må forventes at kunne påvirke de nære omgivelser med for eksempel støj, luftforurening og trafik.
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (jf. § 3, stk. 1, pkt. 2)?		X	Planen vurderes ikke at kunne påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt. Planen vurderes hverken direkte eller indirekte at påvirke Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000 områder er "Kattehale Mose", som er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet og området "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederksdal Skov", der også er beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet.
Vurderes planen i øvrigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 3, stk. 1, pkt. 3)	X		Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2. Det vurderes, at en ændret anvendelse af området kan få indvirkning på miljøet, hvilket lokalplanen skal forholde sig til.

Screening / Scoping

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

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
<p>Omfang af afledte projekter og aktiviteter</p> <p>Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.</p>			X	<p>Lokalplanen udlægger området til transport- og distributionserhverv og miljøbelastende virksomheder.</p> <p>For at sikre hensynet til omkringliggende forureningsfølsom arealanvendelse, fastsættes konsekvenszoner i forhold til ovennævnte virksomhedsklasser.</p> <p>De vejledende afstandkrav i forhold til boliger og lignende er:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For klasse 4: 100 meter • For klasse 5: 150 meter • For klasse 6: 300 meter • For klasse 7: 500 meter
<p>Indflydelse på andre planer</p> <p>Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.</p>		X		<p>Kommuneplan 2013 udlægger lokalplanområdet til nyt erhvervsområde i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser.</p>
<p>Relevans for fremme af bæredygtighed</p> <p>De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.</p>		X		<p>Det er byrådets mål, at erhvervsområdet ved Farremosen skal udformes ud fra bæredygtige principper; både økonomisk, socialt og miljømæssigt.</p>
<p>Miljøproblemer af relevans for planen</p> <p>Eks. kendskab til forurening.</p>			X	<p>Støjpåvirkning fra de omkringliggende veje og den støj, som området i sig selv vil kunne generere, kan have relevans for planens udformning.</p> <p>Der er ingen kendt forurening i området.</p>
<p>Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning</p> <p>F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse.</p>			X	<p>Gennemførelsen af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens miljømål indenfor håndtering af regn- og spildevand, som beskrevet i kommunens Spildevandsplan.</p>

	Ikke aktuelt / ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Landskab, by- og kulturmiljø				
<p>Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.</p>		X		<p>Lokalplanområdet ligger ikke i tilknytning til byområder, og det vil derfor ikke påvirke eksisterende bystruktur og/eller byafgrænsning.</p> <p>I lokalplanen skal der fastsættes bestemmelser om, at området afgrænses af beplantningbælter og trærækker, så det ikke virker skæmmende udefra.</p>
<p>Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning</p>		X		<p>Landskabet i lokalplanområdet omfatter både landbrugsarealer i omdrift og arealer med planteskole.</p> <p>Området har et bølget terræn med et højdedrag omkring gården Bøgeholm. Der er flere levende hegn, der opdeler og strukturerer området, og som vil kunne indgå i en fremtidig disponering af området.</p> <p>Landskabet vil blive påvirket, hvis lokalplanen gennemføres. Det vil ændre karakter fra et åbent landbrugsareal/planteskole til et erhvervsområde med bebyggelse og anlæg.</p> <p>Der er vejbyggelinjer langs Hillerød Motorvejen og Nymøllevej. Ellers ingen bygge- og/eller beskyttelseslinjer.</p> <p>Området indgår som en del af en udpegning af et Regionalt Geologisk Interesseområde. Udpegningen: "Farum - Allerød dødislandskab" omfatter en gruppe af markante fladbakker omgivet af en moræneflade med varierende præg af dødisafsmeltning. Lokalplanområdet er beliggende i udpegningens vestlige del, afskåret fra den øvrige del af udpegningen af henholdsvis Hillerød Motorvejen og Nymøllevej, der begge er større veje. Dette bevirker, at lokalplanområdet ikke opleves i visuel sammenhæng med den øvrige del af udpegningen.</p> <p>Området er ikke nationalt geologisk interesseområde.</p> <p>For at sikre en landskabelig tilpasning og indpasning af tekniske anlæg og bygninger, vil der i lokalplanen skulle fastsættes krav om, at der etableres sammenhængende beplantningsbælter langs Nymøllevej, Hillerød Motorvejen og op imod bebyggelsen nord for lokalplanområdet. Mod Farremosen kan etableres trærækker eller levende hegn.</p> <p>Der er i dag landbrugspligt på arealet, som skal ophæves i forbindelse med, at lokalplanen overfører området til byzone.</p>

<p>Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, bygningskulturel arv, bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse</p>	X			<p>Lokalplanområdet rummer ikke udpegede kulturspor.</p> <p>I forbindelse med lokalplanlægningen vil Museum Nordsjælland blive inddraget.</p>
<p>Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / rekreative interesser?</p>	X			<p>I lokalplanen fastsættes krav til etablering af opholdsarealer og grønne områder til virksomhedernes medarbejdere.</p>
Trafik og transport				
<p>Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)</p>		X		<p>Adgangen til området sker i dag ad Farremosen. Her er det muligt at komme til området med bil ad mindre markveje. Der er busforbindelse ad Farremosen.</p> <p>Farremosen indgår endvidere i kommunens hovedstinet.</p> <p>Der skal etableres yderligere vejadgange til erhvervsområdet fra Nymøllevej eller Farremosen - og svingsbaner - tilpasset den nye anvendelse.</p>
<p>Trafikafvikling / -kapacitet</p>			X	<p>Etablering af erhvervsområdet vil medføre en øget lokal trafikbelastning, primært på Nymøllevej på strækningen mellem motorvejen og indkørslen til erhvervsområdet.</p> <p>En vejledende kapacitetsberegning for et T-kryds med svingbaner på Nymølle indikerer dog, at trafikken til erhvervsområdet ikke vil give anledning til trafikafviklingsmæssige problemer.</p> <p>Trafikken målt i ÅDT i begge retninger er i dag 7.000 på Nymøllevej og 860 på Farremosen.</p> <p>Den yderligere trafik, som det nye erhvervsområde vil generere, forventes at have en høj andel lastbiler.</p>
<p>Trafiksikkerhed</p>			X	<p>På Nymøllevej skal der etableres svingbaner i begge retninger for understøtte trafiksikkerheden og hastigheden skal nedsættes omkring udkørsler.</p>

Naturbeskyttelse				
<p>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</p>		X		<p>Området ligger i dag i landzone, og anvendes til landbrug. De dyrkede arealer inden for lokalplanområdet vurderes ikke at være levested for bilag IV-arter.</p> <p>Området langs lokalplanområdets østlige grænse, på den anden side af Nymøllevej, er i Kommuneplan 2013 udpeget som økologisk forbindelse og værdifuldt landskab. Nord for Hillerødmotorvejen er området udpeget som naturbeskyttelsesområde. I Fingerplan 2013 er området øst for Nymøllevej ligeledes udpeget som ydre grøn kile. De udpegede områder vurderes ikke at blive påvirket af erhvervsområdet.</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose, beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet og Øvre Mølleådal ligeledes beliggende ca. 2 km fra lokalplanområdet. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de internationalt beskyttede områder.</p>
<p>Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev</p>			X	<p>Centralt i området er en mindre sø, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I den vestlige del af området er der langs med vejen Farremosen et område med mose og en temporær sø, der ligeledes er beskyttet efter § 3.</p> <p>Vest for lokalplanområdet ligger Farremosen, der også er et § 3 område og lavbundsområde. Der er i dag dræn i lokalplanområdet, der leder vand til Farremosen.</p> <p>Ved planlægning / anlæg af et erhvervsområde skal det sikres, at tilstanden i de § 3 beskyttede områder ikke ændres, medmindre kommunen meddeler dispensation til dette.</p>
<p>Skov f.eks. nyplantning af skov, ophævelse af fredskov</p>	X			Ikke relevant.
Vand- og jordforhold				
<p>Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer</p>			X	<p>Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er endvidere indvindingsopland for almen vandforsyning.</p> <p>Det vurderes, at grundvandet er forholdsvis godt sikret i det meste af området, fordi det er dækket af et tykt lerlag. Mindre arealer i den nordlige og østlige del af området er mere sårbare.</p> <p>Der skal i lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at områdets nye anvendelser ikke må medføre risiko for grundvandforurening.</p>

<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>Området er omfattet af Tillæg II til Spildevandsplan 2013. Her står:</p> <p>”Der kloakeres for husspildevand.</p> <p>Tagvand ledes til faskiner eller til recipient via bassin.</p> <p>Vejvand renses og ledes til nedsivning eller til recipient via bassin.</p> <p>Renseanlæg: Lyngre renseanlæg.</p> <p>Lokalplanområdet indgår ikke i kommunens indledende udpegnings af risikoområder for oversvømmelse.</p> <p>Langs med Hillerød Motorvejen er et rørlagt vandløb. Hvis vandløbet skal anvendes som recipient for overfladevand i erhvervsområdet, skal der foretages en hydraulisk vurdering af vandløbets kapacitet.</p>
<p>Jordbund f.eks. kortlagt jordforurening, risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer</p>		X		<p>Der er ingen kortlagt jordforurening i området.</p> <p>Når området overgår til byzone, vil det blive omfattet af områdeklassificeringen.</p> <p>Flytning af jord fra området kræver anmeldelse til kommunen.</p>
Forurening og sundhed				
<p>Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj</p>			X	<p>Dele af lokalplanområdet er i dag påvirket af vejstøj fra Hillerød motorvejen og Nymøllevvej.</p> <p>Hvis der er behov for etablering af støjafskærmning/støjvold i områdets nordlige del af hensyn til beboelserne nord for lokalplanområdet, skal der i lokalplanen reserveres arealer til det.</p> <p>Støj fra erhvervsområdet vil blive reguleret efter Miljøministeriets vejledende støjgrænser for Virksomheder.</p>
<p>Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer</p>		X		<p>Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om skilte og belysning i området, så området ikke virker skæmmende for omgivelserne.</p>
<p>Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener</p>		X		<p>Lugt fra virksomheder vil blive reguleret efter den gældende lugtvejledning.</p>
<p>Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftarter, CO₂, trafik, støv,</p>		X		<p>Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.</p> <p>Luftforureningen skal overholde de gældende grænseværdier. Virksomhedernes luftforurening vil blive reguleret efter den gældende luftvejledning.</p>
<p>Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen</p>		X		<p>Der kan være en større risiko for brand, eksplosion og giftpåvirkning i et erhvervsområde end ved den nuværende anvendelse. Risikoen vil afhænge af typerne af virksomheder.</p>

Resurseanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende resurser, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, håndtering af affald		X		Området er beliggende i landzone og vil med lokalplanen overføres til byzone. Resurseforbruget til opførelse af bygninger og anlæg i området vil ikke adskille sig i forhold til opførelse af erhvervsbebyggelse/anlæg i andre områder. Landbrugsarealerne som resurse kan ikke længere dyrkes.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		X		Lokalplanen åbner mulighed for etablering af virksomheder og arbejdspladser i Allerød Kommune.
Bymiljø f.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	X			Ikke relevant
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde	X			Ikke relevant