



Allerød
Kommune

LOKALPLAN NR. 3-395
FOR ET RESSOURCECENTER VED
VASSINGERØD

INDHOLD

Lokalplanens afgrænsning og status	4
Hvad er en lokalplan.....	6
Redegørelse.....	8
Baggrund og formål med lokalplanen	8
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	8
Eksisterende forhold	9
Områdets anvendelse	9
Terræn og landskab.....	9
Natur.....	10
Kulturarv.....	10
Infrastruktur	10
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens formål og områdets anvendelse.....	10
Veje, stier og parkering	10
Bebyggelsens udformning og placering	10
Ubebyggede arealer	11
Grundvand.....	12
Vandforsyning og spildevand	12
Forudsætninger for ibrugtagning	13
Forhold til anden planlægning	13
Fingerplan.....	13
Kommuneplan 2021	14
Eksisterende lokalplaner	17
Zonestatus	18
Spildevandsplan.....	18
Forhold til anden lovgivning.....	19
Naturbeskyttelsesloven, natura 2000 og Bilag IV-arter	19
Bygge- og beskyttelseslinjer	20
Museumsloven	20
Jordforureningsloven	20
Vejloven.....	20
Grundvandsbeskyttelse	20



Miljøbeskyttelsesloven.....	21
Affald	21
Servitutter	21
Miljøvurdering	21
Lokalplanbestemmelser.....	22
§ 1 lokalplanens formål	22
§ 2 afgrænsning og zonestatus.....	22
§ 3 områdets anvendelse	22
§ 4 udstykning	23
§ 5 veje, stier og parkering	23
§ 6 tekniske anlæg og miljø	23
§ 7 bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8 bebyggelsens ydre fremtræde	24
§ 9 ubebyggede arealer	25
§ 10 betingelser for ibrugtagning	25
§ 11 Ophævelse af lokalplan	25
§ 12 lokalplanens retsvirkninger	26
Kortbilag 1	27
Kortbilag 2	28
Kortbilag 3	29
Kortbilag 4	30



LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG STATUS



Hvid signatur viser lokalplanområde.

<p>Planens Status Forslag</p>	<p>Planens Status Vedtaget</p>
<p>Politisk behandling Forslag til Lokalplan 3-395 er vedtaget af byrådet den 16. juni 2022.</p> <p>Forslag til Lokalplan 3-395 er offentligt bekendtgjort den 28. juni 2022.</p>	<p>Politisk behandling Lokalplan X-XXX er vedtaget af byrådet den XX. XXXXXX XXXX</p> <p>Lokalplan X-XXX er offentligt bekendtgjort den XX. XXXXXX XXXX</p>
<p>Lokalplanens offentlige fremlæggelse Lokalplanforslaget fremlægges til offentlig høring 8 uger fra den 28. juni 2022 til den 23. august 2022.</p> <p>Hvis du har bemærkninger til lokalplanforslaget, eller hvis du har ændringsforslag, kan du kommenterer på planen ved at sende dit høringssvar som e-mail eller som brev til:</p> <ul style="list-style-type: none"> • planogbyg@alleroed.dk eller • Allerød Kommune, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød <p>Kommentarer til planen skal være kommunen i hænde senest den 23. august 2022.</p> <p>Henvendelser vil blive kvitteret med en kvitteringsmeddelelse, men vil ikke blive besvaret personligt.</p> <p>Alle henvendelser offentliggøres og vil indgå i den samlede forvaltningsmæssige og politiske behandling af lokalplanforslaget.</p>	<p>Lokalplanens offentlige fremlæggelse I forbindelse med den politiske behandling af nærværende lokalplan, har lokalplanforslaget været fremlagt i offentlig høring i X uger fra den XX. XXXXXXXX XXXX til den XX. XXXXXX XXXX.</p> <p>Ved den efterfølgende politiske behandling af de indkomne høringssvar blev vedtaget en række ændringsforslag, som har været ifornyet høring hos berørte parter i perioden den XX. XXXX XXXX til den XX. XXXXX XXXX.</p>
<p>Lokalplanens retsvirkninger Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. Planlovens § 17. De midlertidige retsvirkninger gør sig gældende indtil lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, og højst et år efter forslagets offentliggørelse. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.</p>	<p>Lokalplanens retsvirkninger Ved offentliggørelse af den endelige lokalplan træder lokalplanens retsvirkninger i kraft, se lokalplanens § 13.</p>
	<p>Klagevejledning</p>

	<p><i>Lokalplanen kan påklages 4 uger fra offentliggørelsen. Se klagevejledning under "Øvrige sagsbilag".</i></p>
--	---

HVAD ER EN LOKALPLAN

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

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

Lokalplanen kan blandt andet bestemme:

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

Lokalplanen gælder kun fremtidige forhold, og der er ikke handlepligt efter en lokalplan. Den er altså ikke til hinder for, at eksisterende bebyggelse kan blive liggende. Den hindrer heller ikke, at den hidtidige anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kan fortsætte - hvis det er lovlige forhold.

Lokalplanen består af en række paragraffer og kortbilag. Herudover en redegørelse for planens indhold og forhold til anden planlægning. Bagerst i hæftet er der en miljøvurderingsscreening af planen.

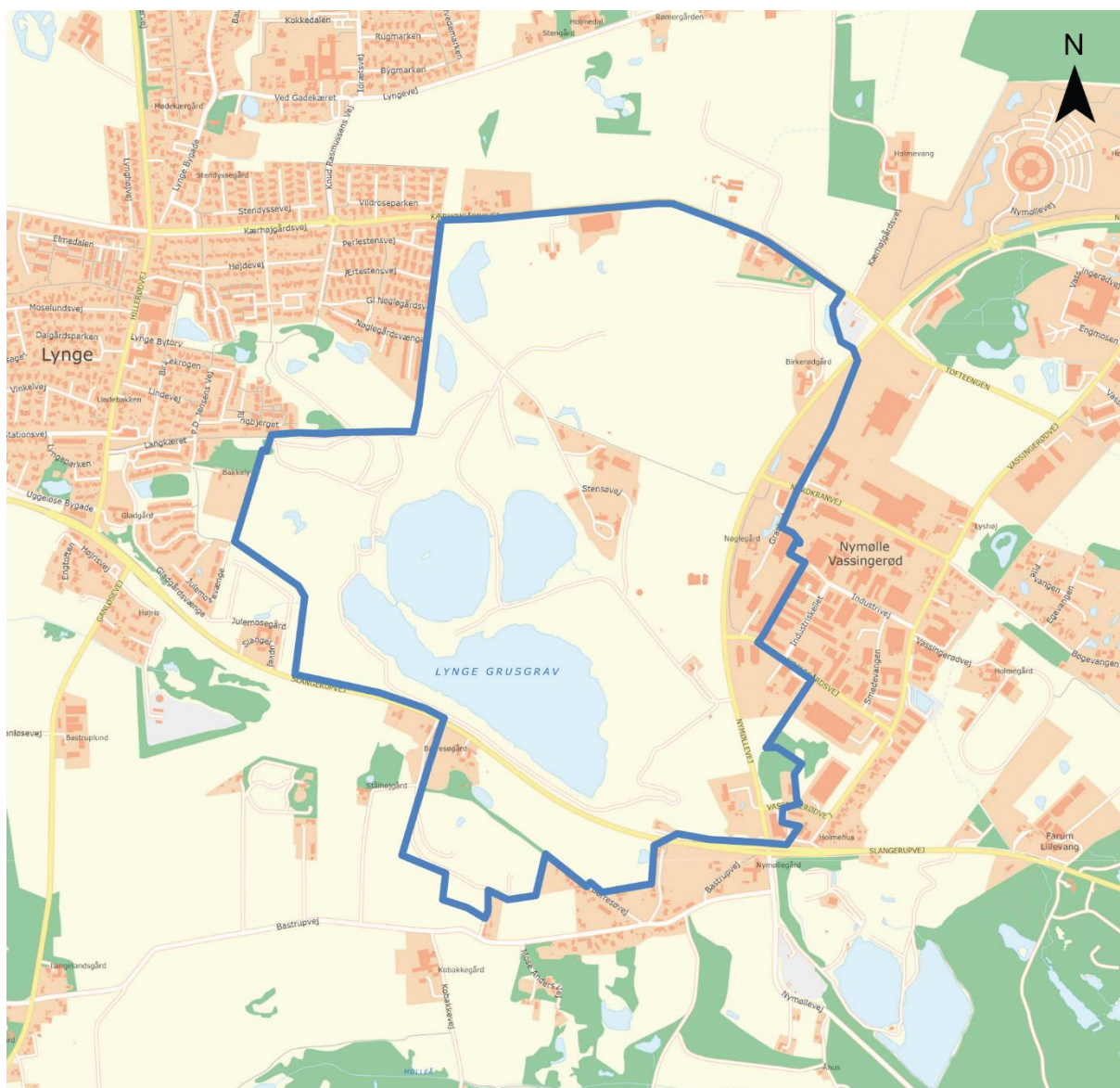
HVORDAN ER FREMGANGSMÅDEN?

Når byrådet har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i henhold til Planlovens § 24. Ved offentliggørelsen træder lokalplanens midlertidige retsvirkninger i kraft HENVISNING.

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

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

Orientering om denne lokalplan er udsendt til ejere og lejere i området, som er vist på kort med høringsområde



Blå signatur viser høringsområde.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Norrecco A/S, der er beliggende på Stensøvej 2 i Lyngø, modtager og behandler ikke farligt bygge- og anlægsaffald. Virksomheden blev etableret i 2001 på Stensøvej i Lyngø med navnet Farum Sten og Grus. Virksomheden er i drift og ønsker at fortsætte driften på området.

I Statens landsplandirektiv for Hovedstadsområdet (Fingerplanen) har området været omfattet af arealreservationer for en grøn kile og en transportkorridor for en eventuel kommende Ring 5.

Ved en revision af Fingerplanen i 2017 blev virksomhedens område taget ud af arealreservationen for den grønne kile, men er stadigvæk beliggende inden for Fingerplanens arealreservation af en transportkorridor. Det blev hermed muligt, at Norrecco A/S kan opretholde sine aktiviteter på lokaliteten, indtil der måtte være behov for at inddrage arealet til en kommende Ring 5.

Med baggrund heri har Norrecco A/S den 5. juli 2017 indsendt ansøgning om et projekt for fortsat drift af virksomheden med modtagelse og behandling af affald på lokaliteten samt relaterede funktioner.

Allerød Byråd besluttede den 22. marts 2018 at imødekomme ansøgningen fra Norrecco A/S ved, at igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering for et Erhvervsområde ved Stensøvej i Lyngø.

Formålet med lokalplanen er således at sikre, at arealet fortsat kan anvendes til erhverv, nærmere bestemt behandling af ikke farligt affald. Lokalplanen retter et særligt fokus på sikring af miljømæssige forhold, herunder sikring af grundvandsinteresser og hensynet til det tilstødende rekreative areal. Lokalplanen har endvidere til formål, at sikre vejadgang til virksomhedens arealer via Stensøvej og Nymøllevej.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende ved Stensøvej 2, 3450 Lyngø.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 24 Uggeløse By, Uggeløse og størstedelen af matrikel 3a Lyngø By, Lyngø. Lokalplangrænsen følger et udlæg til en privat fællesvej mod vest. Det er således kun den del af matrikel 3a Lyngø By, Lyngø, der indeholder støjvold og virksomhedens aktiviteter, som er medtaget i lokalplanen. Den mindre del af matrikel 3a Lyngø By, Lyngø, som ikke medtages i lokalplanen, indeholder en mindre strækning af den private fællesvej Stensøvej samt et mindre grønt areal.

Lokalplanområdet afgrænses af Stensøvej i syd og en cykelsti i nord.

Lokalplanområdet afgrænses af Nymøllevej og Vassingerød erhvervsområde mod øst.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Gl. Nøglegårdsvej, hvor der ligger et mindre antal boliger, samt et rekreativt areal.

Der har i selve lokalplanområdet og i områder både syd, vest og nord for lokalplanområdet været foretaget indvinding af råstoffer. De afsluttede og de efterbehandlede graveområder sydvest for

lokalplanområdet anvendes i dag som rekreative områder med natur og grundvandsfødte grusgravssøer.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone med vedtagelsen af denne lokalplan.



Lokalplanområdet, matrikler samt Stensøvej og Nymøllevej.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDETS ANVENDELSE

Området er omfattet af Lokalplan nr. 332 for et natur- og fritidsområde i Lyngø, men området der planlægges for anvendes i dag som erhvervsområde, nærmere bestemt til et anlæg til modtagelse og behandling af ikke farligt affald.

TERRÆN OG LANDSKAB

Planområdet ligger i det østdanske morænelandskab og inden for Vassingerød Mosaiklandskab ved Lyngø Grusgrav. Kendetegnen for Vassingerød Mosaiklandskab er landskabets ujævne terræn med dødisrelief og mange småsøer omgivet af bevoksning. Området er kraftigt påvirket af grusgravning og jordopfyldning i dele af området. For nærmere information om Vassingerød Mosaiklandskab henvises til kommuneplanens landskabskarakteranalyse for Mosaikken.

Planområdet er omkranset af en jordvold, se kortbilag 1, med en nuværende højde på ca. 3,5 - 6 meter, som ud over den visuelle afskærmning af området også fungerer som støjskærm.

Terrænet inden for planområdet er overvejende fladt foruden eksisterende vold og diverse oplag.

NATUR

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet.

KULTURARV

Der er ikke registreret kulturarv inden for lokalplanområdet.

INFRASTRUKTUR

Lokalplanområdet grænser op til Stensøvej mod syd og vest, Nymøllevej mod øst og en cykelsti mod nord.

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS FORMÅL OG OMRÅDETS ANVENDELSE

Lokalplanen muliggør at områdets anvendelse til et anlæg til modtagelse, behandling og bortskaffelse af ikke-farligt affald samt salg af nedknust beton og jomfruelige råstoffer som sand og grus. Virksomhedens aktiviteter omfatter at sortere, nyttiggøre, omlaste og opbevare affald.

Lokalplanen muliggør, at de driftsnødvendige bygninger, og anlæg som er begrundet i miljøkrav, kan fastholdes. Lokalplanen muliggør at tekniske anlæg, som er nødvendige for at opfylde miljøkrav, kan etableres.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelse om at ny bebyggelse, anlæg og befæstede arealer ikke må tages i brug før, at der er etableret anlæg til håndtering af spildevands- og regnvandshåndtering samt anlagt jordvold.

Lokalplanen retter et særligt fokus på sikring af miljømæssige forhold, herunder sikring af grundvandsinteresser og støj i forhold til omgivelserne og fastlægger derfor bestemmelser om belægninger og anlæg som relaterer sig til håndtering af overfladevand samt støjnedsættende foranstaltninger.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at området skal trafikbetjenes via Stensøvej og Nymøllevej.

Lokalplanen udlægger ikke areal til nye veje.

BEBYGGELSENS UDFORMNING OG PLACERING

Lokalplanen muliggør fastholdelse af eksisterende bebyggelse (se kortbilag 1) som virksomheden benytter i den daglige drift og som er driftsnødvendige anlæg til håndtering af overfladevand og en del af rensningsanlægget for spildevand fra lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger at de eksisterende brovægte, som i dag er beliggende dels på virksomhedens område og dels i den private fællesvej Stensøvej, flyttes til en ny placering centralt inden for virksomhedens areal, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen muliggør at den eksisterende administrationsbygning, i tilknytning til vejeboden kan nedrives, da Norrecco A/S har tilkendegivet at flytte funktionen til den eksisterende hal med kontorfaciliteter.

Inden for lokalplanområdet benyttes containere som en del af virksomhedens drift. Containere som har permanent karakter, eksempelvis i forhold til placering og funktion, betragtes som bebyggelse. Inden for lokalplanområdet benyttes en container til et filteranlæg som er et driftsnødvendigt anlæg.

Lokalplanen muliggør opførelsen af to nye vandbeholdere, henholdsvis en bundfældningstank og en buffertank. Vandbeholderne er driftsnødvendige anlæg til at opfylde miljøkrav vedrørende håndtering af overfladevand og er en del af rensningsanlægget for spildevand fra lokalplanområdet.

Ved støjende aktiviteter (nedknusning af affald) skal der benyttes mobile støjskærme. Støjskærmene har ikke visuel betydning for oplevelsen af lokalplanområdet, da støjskærmende ligesom de øvrige aktiviteter på virksomhedens areal, ikke kan ses for den omkringliggende jordvold.

UBEBYGGEDE AREALER

Landskab

Planområdet ligger i det østdanske morænelandskab og inden for Vassingerød Mosaiklandskab ved Lyngre Grusgrav. Kendetegnen for Vassingerød Mosaiklandskab er landskabets ujævne terræn med dødisrelief og mange småsøer omgivet af bevoksning. Området er kraftigt påvirket af grusgravning og delvis genopfyldning med jord. For nærmere information om Vassingerød Mosaiklandskab henvises til landskabskarakteranalysen Mosaikken.

Terræn

Området er i dag omgivet af en jordvold som både afskærmer området visuelt og som har en støjdempende funktion. Den del af jordvolden som ikke skal forhøjes, som et led i yderligere støjdemning, skal forblive med den nuværende placering, højde og bredde.

En del af den eksisterende jordvold skal forhøjes med 2 meter, på strækningen som vist på kortbilag 3 og 4. Forhøjelsen af jordvolden er en forudsætning for, at virksomheden kan overholde kommunens vilkår om maksimal støjbelastning, i det rekreative område vest for virksomheden, med dens nuværende aktiviteter. Inklusiv forhøjelsen på 2 meter, kan jordvolden maksimalt blive anlagt i kote 54.

Beplantning

Lokalplanen stiller krav om tilsåning af en blomsterfrøblanding af hjemmehørende arter på den del af jordvolden som forhøjes, således at jordvolden fremstår begrønnet i overensstemmelse med lokalitetens karakter.

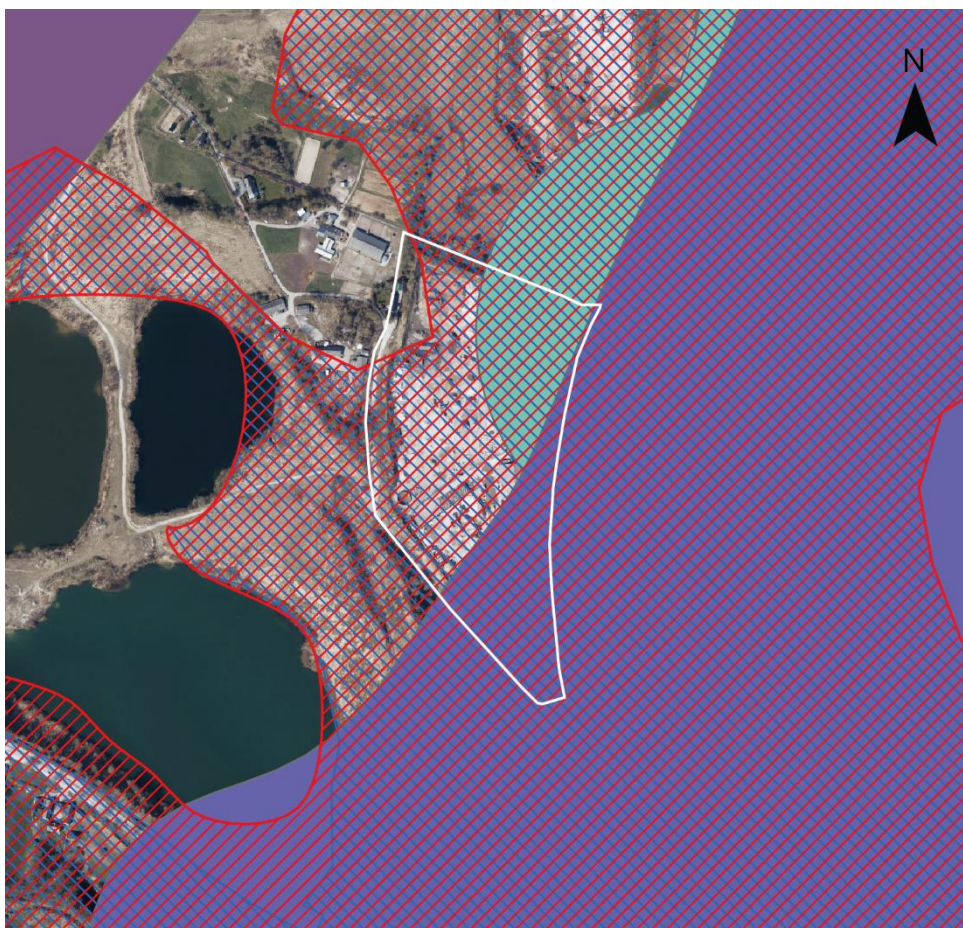
Belysning

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

GRUNDVAND

Hele Allerød Kommune er udpeget som et Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Herudover er en stor del af lokalplanområdet udpeget som Følsomt indvindingsområde (FI, rød skravering på kortet nedenfor) og Indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO, blå skravering på kortet nedenfor). Derudover er en del af lokalplanområdet indvindingsopland for henholdsvis Vassingerød Vandværk og Bogøgård Kildeplads. Foranstaltninger til beskyttelse af grund- og drikkevandsinteresser sikres gennem krav om, at arealer hvor der oplagres eller håndteres stoffer, der kan forurene grundvandet, skal etableres med tætte belægninger og med kontrolleret afløb, så overfladevand kan opsamles og renses. Lokalplanen fastlægger desuden, at der ikke kan etableres anlæg, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Der henvises i øvrigt til miljøkonsekvensrapport, miljøvurdering, § 25-tilladelse samt virksomhedens miljøgodkendelse for detaljeret redegørelse for håndtering af grundvandsinteresser inden for lokalplanområdet.



Område udpeget som Følsomt indvindingsområde (FI) vist med skraveret rød signatur og Indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) vist med skraveret blå signatur. Lokalplanområdet er de to udpegninger sammenfaldende. Indvindingsopland for Vassingerød vandværk er vist med grøn signatur og indvindingsopland for Bogøgård Kildeplads er vist med lilla signatur.

VANDFORSYNING OG SPILDEVAND

Lokalplanområdet forsynes med vand af Vassingerød Vandværk.

Lokalplanområdet er i dag ikke tilsluttet forsyningselskabets kloak, men vil blive det i forbindelse med virksomhedens kommende spildevandstilladelse.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Anlæg til håndtering af spildevand, herunder regnvand, og forhøjning af jordvold og beplantning skal realiseres inden ibrugtagning.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

FINGERPLAN

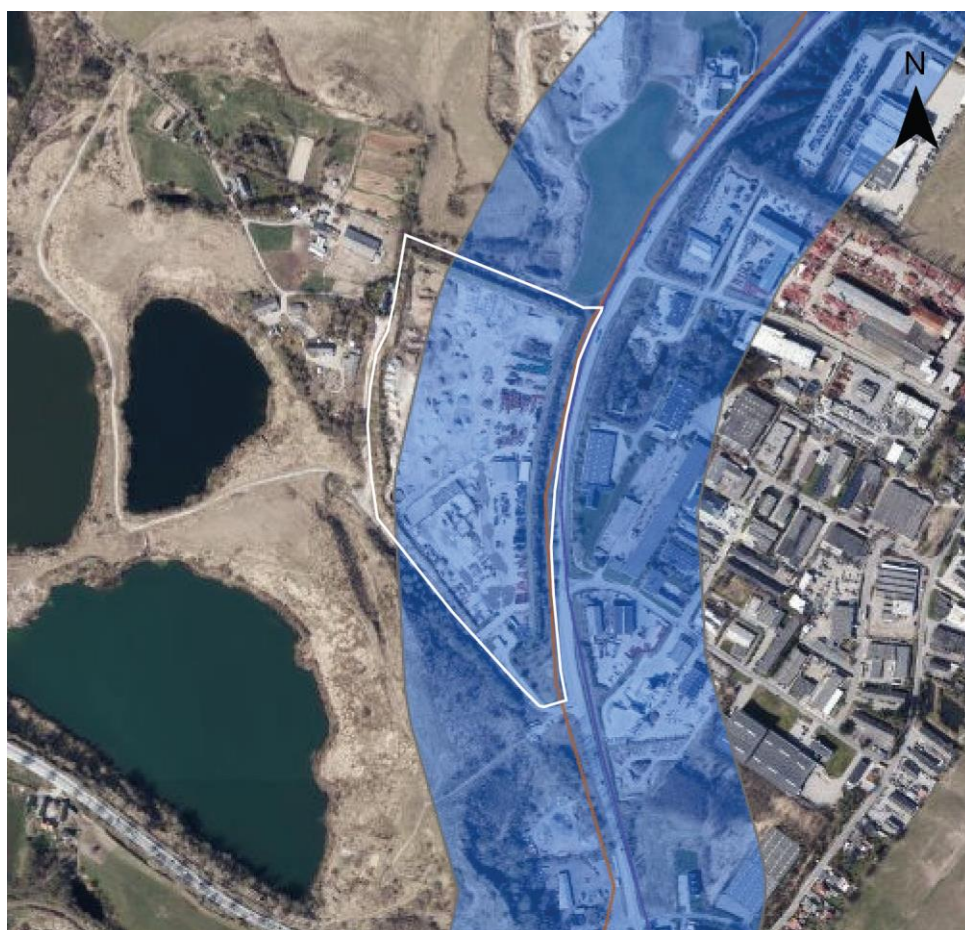
Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen 2019.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Fingerplanens geografiske delområde "øvrige hovedstadsområde". Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af arealreservationen til en transportkorridor for en eventuel kommende Ring 5. Erhvervsstyrelsen har givet tilsagn om, at Allerød Kommune kan tillade den eksisterende virksomheds fortsatte drift inden for transportkorridorarealet under forudsætning af, at det alene er virksomhedens arealer som i kommune- og lokalplanlægningen udlægges til landzoneareal med mulighed for erhverv. Endvidere må der ikke etableres nye bygninger og anlæg på området, medmindre disse er begrundet i miljøkrav. Der skal endvidere tinglyses bestemmelser på ejendommen som sikrer, at alle anlæg og bygninger fjernes uden udgifter for det offentlige, hvis ejendommen skal benyttes til transportkorridorformål og/eller, hvis virksomheden lukker.



Arealreservation til en transportkorridor, vist med lilla signatur.

Jævnfør Fingerplan 2019 ligger størstedelen af lokalplanområdet inden for en 200 meters afstandsbuffer fra en naturgashovedtransmissionsledning (se illustration nedenfor). Arealet administreres efter "Cirkulære om lokalplanforslag og zonenlovsansøgninger vedrørende arealer indenfor 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie og naturgas" (CIR 183 af 26/11 1984). Ledningen er anlagt til class location 3, hvilket giver en minimumsafstand til bygninger beregnet til ophold for mennesker på 24,38 m. Der er yderligere udlagt byggelinjer til naturgashovedtransmissionsledningen som ses på kortbilag 1 og 2.



Naturgashovedtransmissionsledning følger lokalplanens østlige grænse, vist med brun stregsignatur. 200 m. afstandsbuffer fra gasledning er vist med blå signatur.

KOMMUNEPLAN 2021

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2021-2033.

I Allerød Kommuneplan 2021-2033 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde LU.E.07- Friluftsområde ved Lyngre Grusgrav, som udlægger områdets anvendelse til naturområde med mulighed for rekreativ udnyttelse.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Allerød Kommuneplan 2021-2033 er der udarbejdet et tillæg 3 til kommuneplanen, som fastlægger områdets fremtidige anvendelse til erhvervsformål i form af et ressourcecenter.

Da ændringen af kommuneplanen er af væsentlig karakter, er der blevet gennemført for-offentlighedsfaser, i form af udsendelsen af et debatoplæg med indkaldelse af ideer og forslag til arbejdet med Kommuneplantillægget og miljøkonsekvensrapport.

Rammer for lokalplanlægning

Eksisterende Kommuneplanramme i Allerød Kommuneplan 2021-2033:



Eksisterende ramme LU.R.07 - Friluftsområde ved Lyngre Grusgrav

Plannummer	LU.R.07
Plannavn	Friluftsområde ved Lyngre Grusgrav
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Anvendelse specifik	Rekreativt grønt område
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til naturområder med mulighed for rekreativ udnyttelse
Fremtidig zonestatus	Landzone

Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Lyng-Uggeløse
Max. Bygningshøjde	8,5
Bebyggelsens omfang	Der må kun opføres bebyggelse, som er nødvendig i forbindelse med områdets drift og anvendelse, og ny bebyggelse må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Natur og landskab	Landskabelige kvaliteter, beplantning, vådområder, terrænformer mv. skal i videst muligt omfang bevares.
Støj	Det skal sikres, at rekreative områder ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 - Ressourcecenter ved Vassingerød



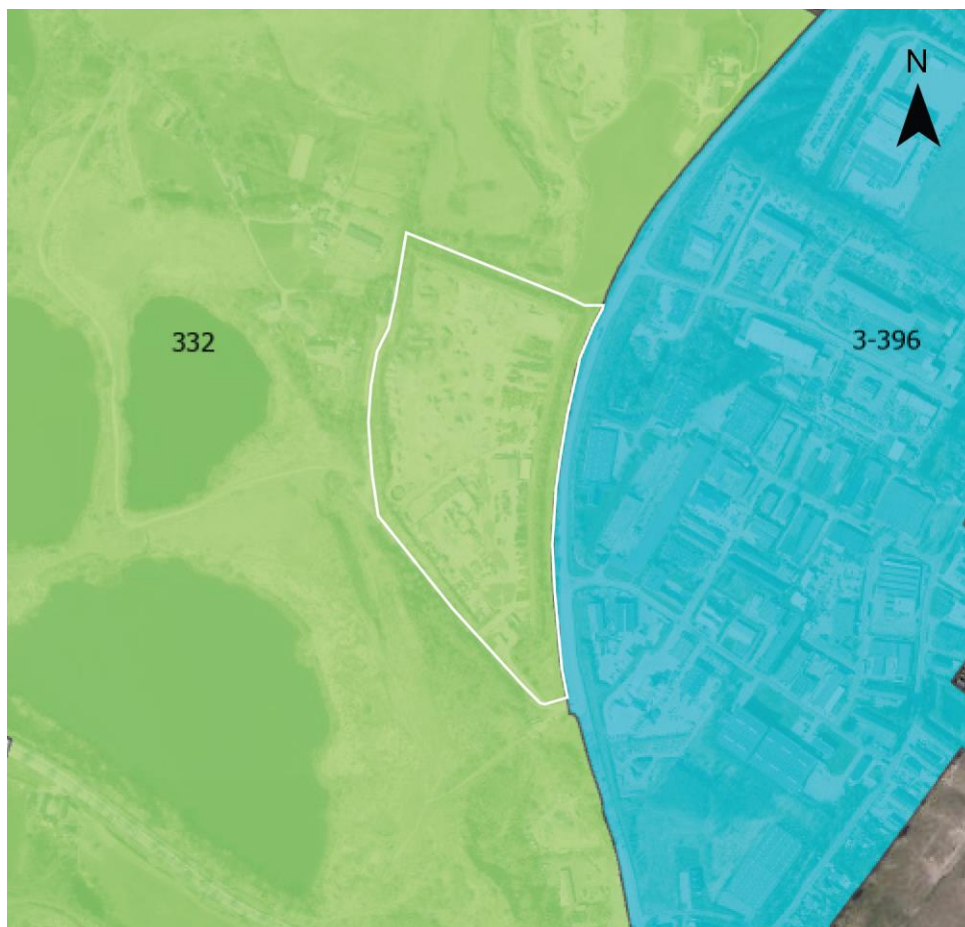
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 - Ressourcecenter ved Vassingerød.
 Kommuneplantillæggets afgrænsning følger afgrænsning af forslag til lokalplan 3-395 for et ressourcecenter ved Vassingerød.

Nye rammebestemmelser:

Plannummer	LU.E.05
Plannavn	Ressourcecenter ved Vassingerød
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Anlæg til modtagelse af ikke farligt affald
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af anlæg til bortskaffelse af ikke farligt affald, samt relaterede funktioner.
Fremtidig zonestatus	Landzone
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Lyng-Uggeløse
Max. Bygningshøjde	8,5
Bebyggelsesprocent	5 %. Bebyggelsesprocenten gælder for området som helhed.
Min. Miljøklasse	4
Max. Miljøklasse	6
Miljø	Forurenet regnvand skal afledes til kloak efter relevant rensning og forsinkelse.
Lokalplaner	Lokalplaner skal stille krav om tæt belægning på arealer, hvor der oplagres eller håndteres stoffer og affald, som kan forurene grundvandet.

EKSISTERENDE LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 332 for et Natur- og Fritidsområde i Lyng som ophæves inden for afgrænsningen af forslag til lokalplan 3-395 for et Ressourcecenter i Vassingerød.



Lokalplan 3-395 (hvid signatur) bliver udtaget af lokalplan 332 (grøn signatur). Øst for lokalplanområdet er lokalplan 3-396 for et Erhvervsområde i Vassingerød (turkis signatur).

ZONESTATUS

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg VII til Allerød Kommunes spildevandsplan 2013, der er vedtaget i februar 2021. Tillægget udlægger området til separatkloakering. Virksomheden er på nuværende tidspunkt ikke tilsluttet kloakken, men skal tilsluttes i forbindelse med meddelelse af spildevandstilladelse.

Der henvises i øvrigt til miljøkonsekvensrapport og miljøvurdering samt virksomhedens miljøgodkendelse og spildevandstilladelse for detaljeret redegørelse for håndtering af spildevand inden for lokalplanområdet.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTELSESLOVEN, NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke yngle og rasteområder for Bilag IV arter.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Nærmeste Natura 2000 område er nr. 139 "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" er beliggende ca. 630 m. syd for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er beliggende i vandområde til Natura 2000-området. Norrecco A/S aktiviteter forudsætter at der etableres en tæt belægning på arealer, hvor der oplagres eller håndteres stoffer og affald med henblik på, at beskytte grundvandet. Det vurderes, at kommuneplantillæg og lokalplanen ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natur 2000-området, herunder vandafhængige naturtyper i natura 2000-området idet arealet, der forventes befæstet, arealmæssigt vurderes at udgøre en væsentlig lille andel af det samlede vandområde til de vandafhængige naturtyper. Endvidere vurderes at øvrige nærmeste beskyttede naturtyper og særlig beskyttede arter ikke påvirkes af virksomhedens aktiviteter.

Der henvises i øvrigt til miljøkonsekvensrapport, miljøvurdering, § 25-tilladelse samt virksomhedens miljøgodkendelse for detaljeret redegørelse i forhold til Natura 2000-områder, særligt beskyttede arter og naturtypebeskyttelse.



Nærmeste Natura 2000 område er "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov" nr. 139 er markeret med grøn stribet signatur.

BYGGE- OG BESKYTTELSESLINJER

Byggelinjer

Lokalplanområdet er omfattet af byggelinjer henholdsvis 10 og 40 meter fra naturgasledning. Se kortbilag 1 og 2.

Vejbyggelinjer

En del af lokalplanområdet er omfattet af en 25 meter bred vejbyggelinje fra midten af Nymøllevej.

Søbeskyttelseslinje (naturbeskyttelseslovens § 16)

En del af lokalplanområdet er omfattet af en søbeskyttelseslinje. Bebyggelse og anlæg inden for søbeskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og åbeskyttelseslinje) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Der henvises i øvrigt til miljøkonsekvensrapport, miljøvurdering, § 25-tilladelse samt virksomhedens miljøgodkendelse for detaljeret redegørelse i forhold til naturbeskyttelse inden for lokalplanområdet.

MUSEUMSLOVEN

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

VEJLOVEN

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej Nymøllevej og via privat fællesvej Stensøvej. Allerød Kommune vurderer, at Nymøllevej er velegnet til at betjene lokalplanområdet. Ved etablering eller ændringer af vejadgange m.v. skal der indsendes vejprojekteringsmateriale i henhold til de til enhver tid gældende bestemmelser i Lov om offentlig vej og Lov om private fællesveje til vejmyndighedens og politiets godkendelse.

GRUNDEVANDSBESKYTTELSE

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

Grundvandet har ikke nogen naturlig god beskyttelse i området, da der har været foretaget råstofgravning og delvis genopfyldning med jord. Lokalplanområdet er derfor i statens grundvandskortlægning udpeget som følsomt indvindingsområde (FI) og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (IO) jævnfør ”Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer” Bekendtgørelse nr. 1626 af 01/11/2021

Da lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser samt i følsomt indvindingsområde og indsatsområde for grundvandsbeskyttelse (OSD, FI og IO) og dermed er sårbart overfor nedsivning af forurenende stoffer skal der foretages en særlig sikring mod forurening af jord og grundvand.

MILJØBESKYTTELSESLOVEN

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

Der henvises i øvrigt til miljøkonsekvensrapport, miljøvurdering, § 25-tilladelse samt virksomhedens miljøgodkendelse for detaljeret redegørelse for håndtering af emner vedr. miljøbeskyttelse inden for lokalplanområdet.

AFFALD

Der skal afsættes plads til de nødvendige affaldsløsninger herunder at der er adgang for renovationsbilerne i overensstemmelse med Allerød Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald. Virksomheder skal pr. den 31. december 2022 sortere deres husholdningslignende affald (glas, metal, papir, plast mv.) jævnfør sorteringskriterierne i bekendtgørelse nr. 2512 10/12/2021 Affaldsbekendtgørelsen. Virksomheder er forpligtet til at anvende kommunens ordninger for ikke-genanvendeligt farligt affald (herunder klinisk risikoaffald).

SERVITUTTER

Som følge af udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en servitutundersøgelse. Vedtagelse af lokalplanen aflyser ikke servitutter.

MILJØVURDERING

Allerød Kommune har den 20. november 2017 truffet afgørelse om, at projektet er omfattet af miljøvurderingslovens krav om tilladelse, jf. miljøvurderingslovens § 15.

Der er foretaget en miljøvurdering af projektet på baggrund af en miljøkonsekvensrapport udarbejdet af bygherre. Allerød Kommune vil samtidigt med offentliggørelsen af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg, offentliggøre en miljøvurdering, miljøkonsekvensrapport og en § 25-tilladelse i henhold til miljøvurderingsloven.

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at muliggøre at området kan anvendes til erhvervsområde i form af anlæg til modtagelse og behandling af ikke farligt affald
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne gennem bestemmelser om støjafskærmning, miljøklasse og krav til håndtering af regn- og spildevand for at sikre grundvandsressourcen.
- at fastlægge placering og højde af jordvold for at sikre en støjdæpende foranstaltning mod det tilgrænsende rekreative område

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter: Matr. nr. 24 Uggeløse By, Uggeløse og del af matr. nr. 3a Lynge By, Lynge.

2.2

Lokalplanområdets zonestatus er landzone og forbliver landzone.

2.3

Lokalplanen erstatter jf. planlovens § 15, stk. 4 - de landzonetilladelser jf. planlovens § 35 stk. 1 (bonusvirkning), til områdets anvendelse i § 3.1, tekniske anlæg og miljø §§ 6.1, bebyggelsens omfang og placering §§ 7.1, 7.2 og 7.3 og ubebyggede arealer §§ 9.1, 9.2 og 9.3.

Bonusvirkning jf. § 15 stk. 4 meddeles på betingelse af at følgende vilkår:

- at der tinglyses en fjernelsesdeklaration om, at hvis brugen af opførte bygninger, anlæg og befæstede arealer ophører, skal de fjernes af ejeren inden ét år efter driften er ophørt. Arealerne skal af ejerne reetableres på en måde, der muliggør en fremtidig anvendelse af området til transportkorridorformål. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til anlæg til modtagelse og behandling af ikke farligt affald i maksimalt miljøklasse 6.

Note: Ved ikke farligt affald menes affald som efter gældende affaldsbekendtgørelse defineres som ikke er farligt affald.

3.2

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for virksomhedens eksisterende drift og er begrundet i miljøhensyn. Ny bebyggelse og anlæg må kun opføres som lette konstruktioner.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for lokalplanens område må der ikke udstykkes nye ejendomme, men der må gerne ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nymøllevej via den private fællesvej Stensøvej. Vejadgang er vist som indkørsel på kortbilag 2.

5.2

Der må ikke anlægges nye veje.

5.3

Parkering skal ske på egen grund.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG OG MILJØ

6.1

Der må opføres følgende anlæg, med en placering som vist på kortbilag 2:

- Beholder til opsamling af overfladevand med en indvendig diameter på max. 17,5 meter og en højde på max 4,2 meter.
- Beholder til opsamling af overfladevand med en indvendig diameter på max. 15 meter og en højde på max 4,2 meter.

6.2

Opsamling og forsinkelse af overfladevand skal ske ved brug af vandbeholdere eller bassiner.

6.3

Der skal afsættes areal til og sikres håndtering af regn- og spildevand.

6.4

I forbindelse med udførelsen af støjende nedknusning af affald skal der benyttes mobil støjafskærmning.

6.5

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Eksisterende bebyggelse som vist på kortbilag 1 må bevares og udskiftes i samme størrelse, omfang og placering. Dette drejer sig om:

- Eksisterende hal på 800 m² (675 m² autoværksted og 125 m² kontor).
- Eksisterende vandtank til opsamling af overfladevand med en diameter på max. 17,5 meter og en højde på max 4,2 meter.
- Filteranlæg i container på op til 65 m².
- Administrationsbygning på 182 m².

7.2

Administrationsbygning som vist kortbilag 1 kan nedrives.

7.3

Eksisterende brovægte (kortbilag 1) kan udskiftes i samme størrelse og omfang og skal flyttes til placeringen som vist på kortbilag 2.

7.4

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 meter.

7.5

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 5 for området som helhed.

7.6

Inden for et 10 meter bredt bælte omkring den på kortbilagene viste naturgasledning, må der ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder. Se kortbilag 1 og 2.

Inden for et 40 meter bredt bælte omkring den på kortbilagene viste naturgasledning, må der ikke opføres bebyggelse som tjener til ophold for mennesker. Se kortbilag 1 og 2.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDE

8.1

Der må ikke anvendes blanke, reflekterende facade- eller tagmaterialer på bygninger inden for lokalplanområdet. Solfangere og solcelleanlæg, som placeres på eksisterende bygninger eller anlæg, er undtaget herfra.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1

Den eksisterende jordvold, som ikke skal forhøjes jf. § 9.2, skal fastholdes hvad angår placering, højde og udformning, som ses af indtegnede koter på kortbilag 1.

9.2

Den eksisterende jordvold skal forhøjes 2 meter på strækningen som vist på kortbilag 3 og 4.

9.3

Forhøjelsen af jordvolden, jf. § 9.2, slutfædækkes på toppen af volden med et materiale som grus, kalk opblandet med jord.

Forhøjelsen af jordvolden, jf. 9.2, tilsås med en blomsterfrøblanding af hjemmehørende arter, egnet til tørre lokaliteter.

9.4

Inden for lokalplanområdet skal arealer hvorpå, der oplagres eller håndteres stoffer og affald som kan forurene grundvandet, etableres fast ikke-permeabel belægning.

9.5

Belysningen skal være retningsbestemt og afskærmet, så der ikke spredes lys uden for lokalplanområdet.

9.6

Der må kun opstilles anvisningsskilte ved indkørsel til virksomheden. Der må maksimalt opføres 3 anvisningsskilte. Arealet af hvert enkelt anvisningsskilt må ikke udgøre mere end 3,5 m².

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

Der må ikke opstilles en skiltepylon.

Kommerciel reklamering med produkter må ikke finde sted.

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

10.1

Ny bebyggelse, anlæg og befæstede arealer må ikke tages i brug før:

- Anlæg til håndtering af spildevand, herunder regnvand, forhøjning af jordvold og beplantning.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves den del af Lokalplan 332 - Natur- og Fritidsområde i Lynge, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1

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

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 byrådet skønner,

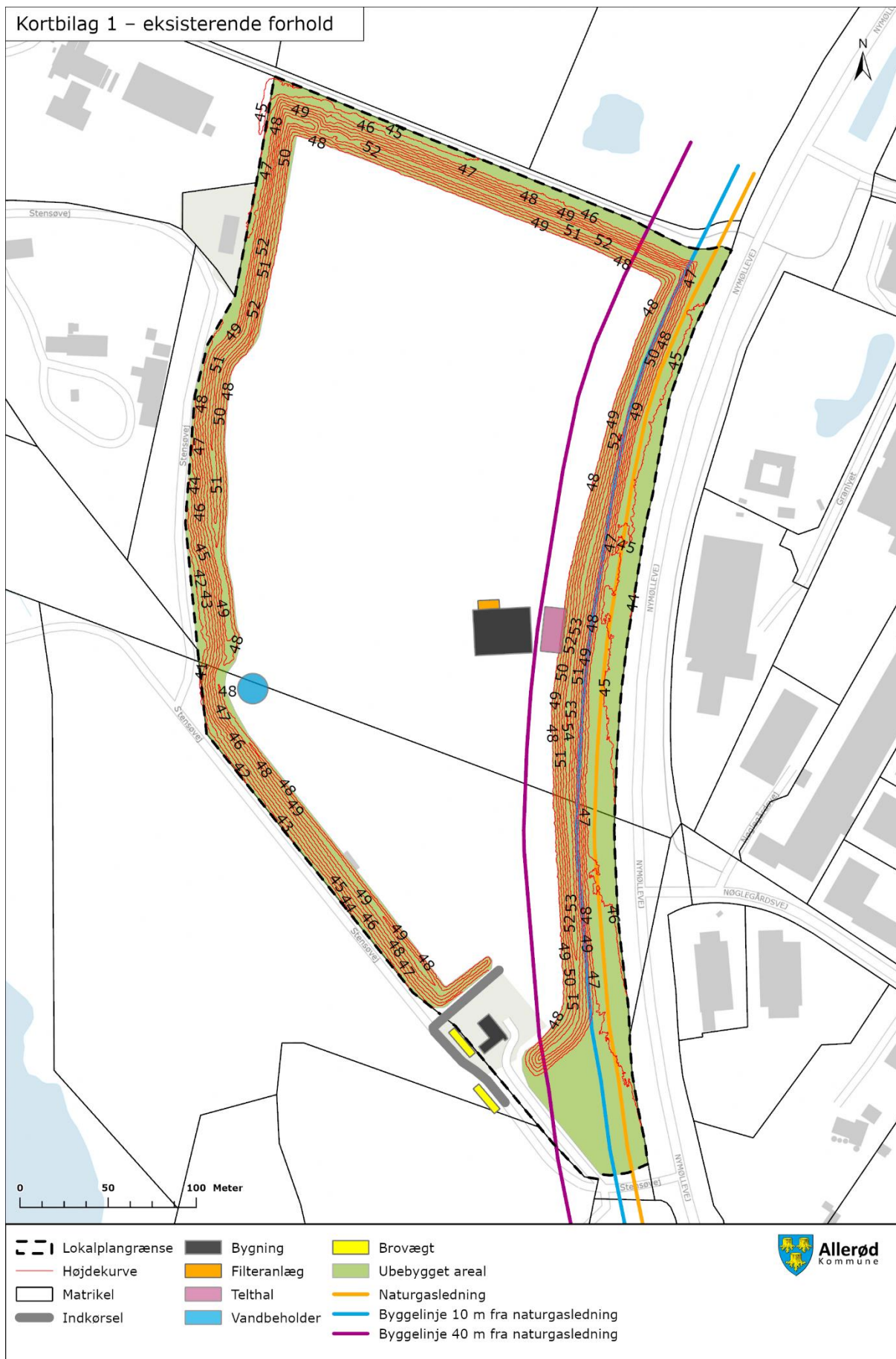
at orienteringen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

12.3

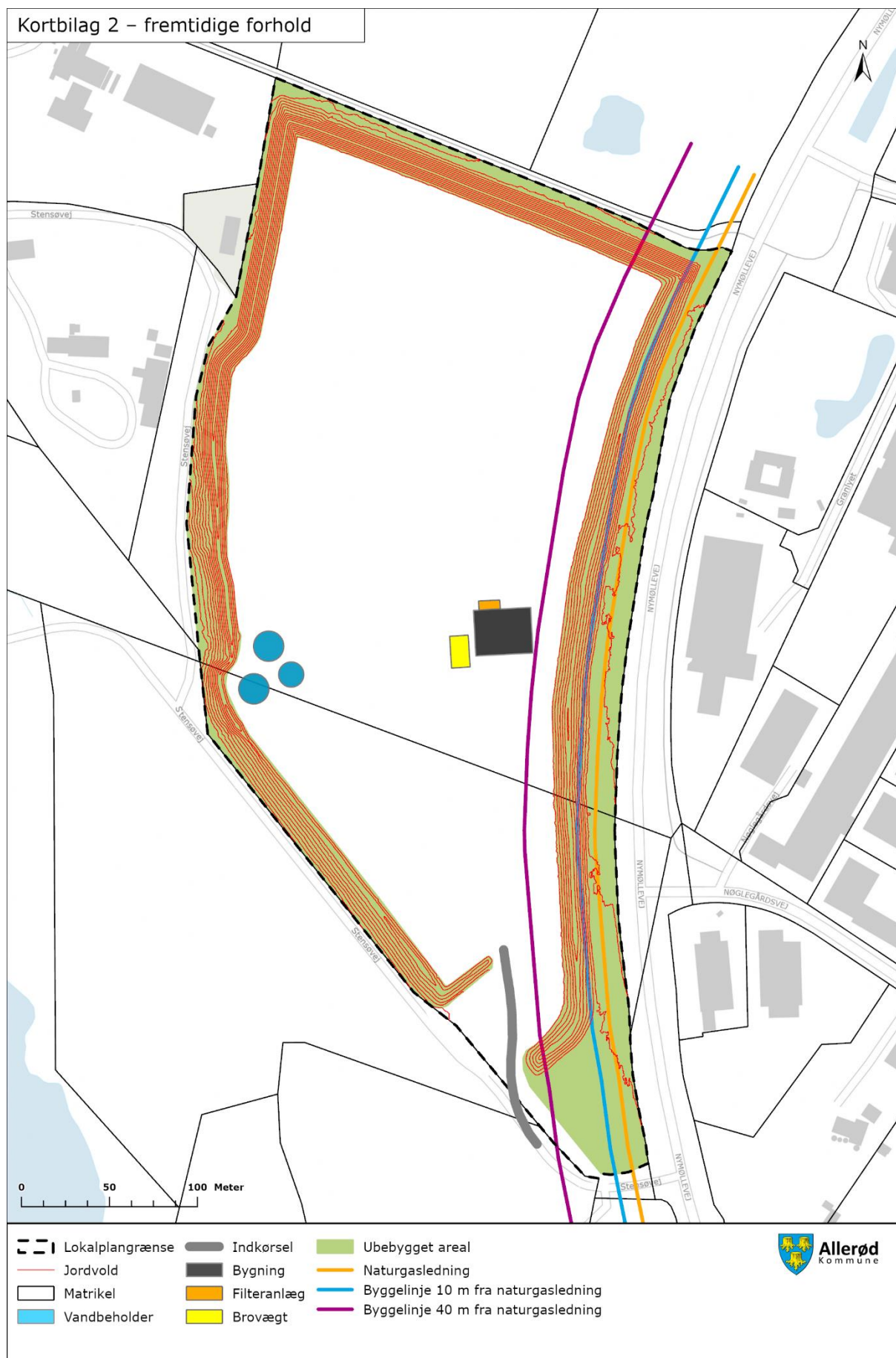
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af

denne. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Kortbilag 1 - eksisterende forhold



Kortbilag 2 – fremtidige forhold





Kortbilag 3 – fremtidige forhold

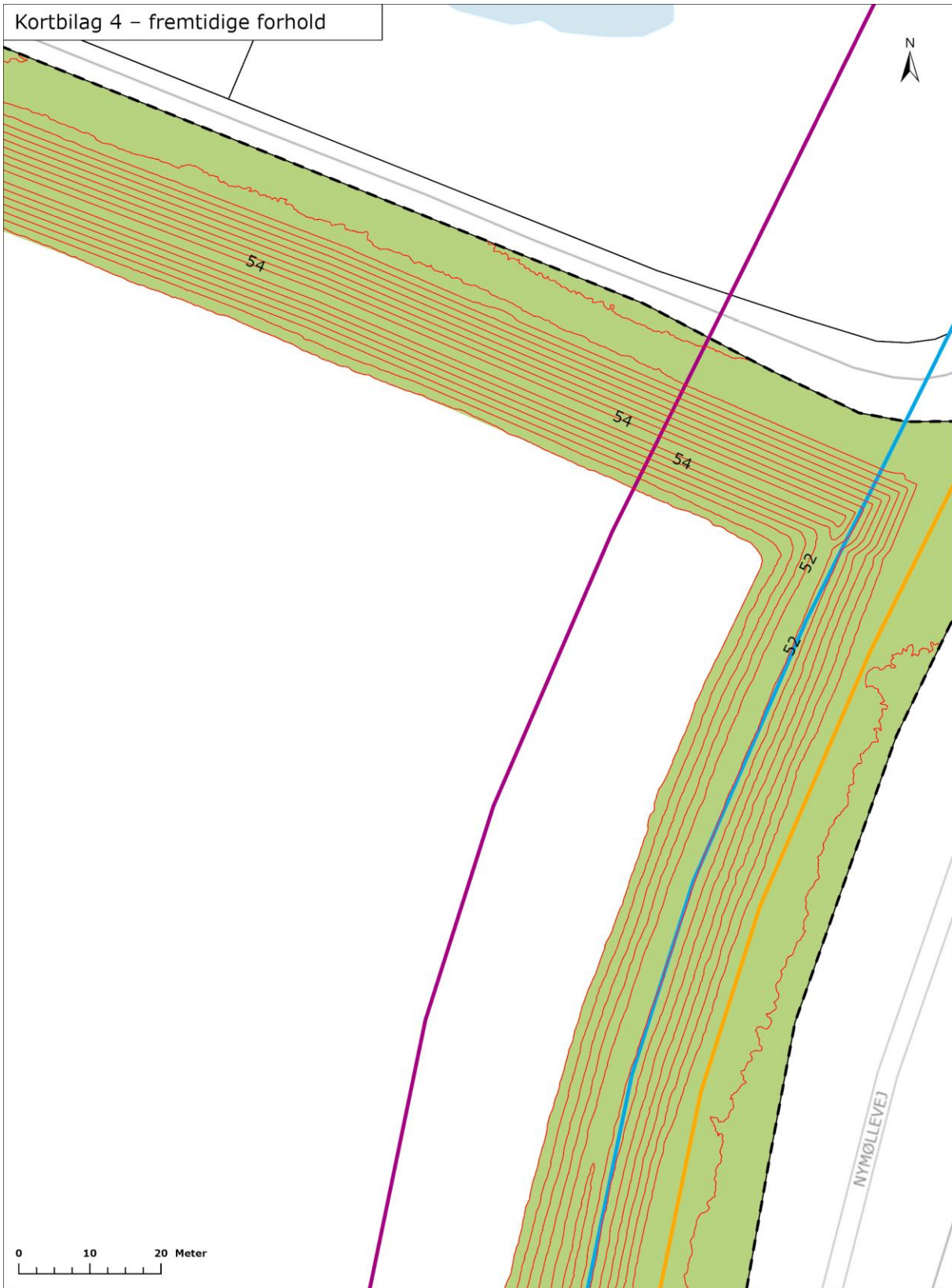


- | | | |
|-----------------|--------------|-------------------------------------|
| Lokalplangrænse | Vandbeholder | Brovægt |
| Jordvold | Bygning | Ubebygget areal |
| Matrikel | Filteranlæg | Byggelinje 40 m fra naturgasledning |





Kortbilag 4 - fremtidige forhold



- | | | |
|-----------------|-----------------|-------------------------------------|
| Lokalplangrænse | Matrikel | Naturgasledning |
| Jordvold | Ubebygget areal | Byggelinje 10 m fra naturgasledning |
| | | Byggelinje 40 m fra naturgasledning |







Allerød
Kommune

Allerød Rådhus
Bjarkesvej 2
3450 Allerød

Tlf. +45 48 10 01 00
Kommunen@alleroed.dk
alleroed.dk

Følg Allerød Kommune på:

 facebook.com/alleroed

 dk.linkedin.com/company/allerod-kommune