

REFERAT Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 d. 02-09-2025

Mødedato	Tirsdag d. 02. september 2025 kl. 07:30
Mødested	Mødelokale C
Mødedeltagere	Miki Dam Larsen, Esben Buchwald, Anders Glümer, Erik Lund (Afbud), Torbjørn Barfod

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
Forslag til lokalplan 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde.....	5
Status for Grøn Trepert i Allerød Kommune.....	8
Status for myndighedsopgaver i Erhvervsområde Farremosen 2. September 2025.....	10
Sag fra udvalgsformand Miki Dam Larsen om ressourcer på planområdet.....	12
Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol.....	13

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen

24/14033

Punkttype

Beslutning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Ingen.

Afbud Erik Lund

Punkt 2: Meddelelser

24/14033

Punkttype

Orientering.

Tema

1 Afgørelse fra Planklagenævn

Planklagenævnet har d. 7. august 2025 truffet afgørelse i sag, hvor et byrådsmedlem har klaget over beslutning i Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget vedr. dispensation fra lokalplan til anlæggelse af parkeringsplads på terræn på ejendommen Lilledal 10. Planklagenævnet afviser at behandle sagen, da der ikke er truffet endelig afgørelse efter planloven.

Planklagenævnets afgørelse er vedlagt.

2 Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet

Miljø- og Fødevareklagenævnet har d. 22. august 2025 truffet afgørelse i sag om klage over kommunens afslag på ansøgning om etablering af vertikal jordvarme på en adresse i Allerød Kommune.

Miljø- og Fødevareklagenævnet giver ikke medhold i klagen over Allerød Kommunes afgørelse af 7. juli 2023 om afslag på ansøgningen om etablering af jordvarmeanlæg.

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse er vedlagt som bilag.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget tager meddelelserne til efterretning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Udvalget tog meddelelserne til efterretning.

På et kommende møde ønsker udvalget en opgørelse over private varmepumper i kommunen, herunder antal ansøgninger, klager mv.

Bilag

Planklagenævnets afgørelse

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse

Afbud Erik Lund

Punkt 3: Forslag til lokalplan 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde

25/6805

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punkttype

Beslutning.

Tema

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalget og byrådet, at Lokalplanforslag 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde inkl. forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025 sendes i 8 ugers offentlig høring.

Kompetence

Byrådet har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Økonomiudvalget besluttede den 11. juni 2024 at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for Vassingerød Erhvervsområde, og at der i dele af området og under hensyntagen til omkringliggende boliger gives mulighed for en bygningshøjde på op til 20 meter, idet det blev præciseret, at der op mod boliger alene kan være en højde på 15 meter, samt at det grønne er væsentligt.

Baggrunden for lokalplanen har været ønsker fra virksomhedsejere om at kunne opføre mere byggeri end den gældende lokalplan giver mulighed for. Der har også været behov for bedre mulighed for at klimasikre i området i form af bassiner mv.

Derudover er den gældende plan upræcis på en række punkter, herunder bl.a. beskrivelsen af virksomhedsklasser og virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Lokalplanen er tillige på enkelte punkter forældet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet har samme afgrænsning som lokalplan 3-396 for Vassingerød Erhvervsområde, som den afløser, bortset fra Tofteengen 6 (Matas), som i 2022 fik sin egen lokalplan 3-397.

Formålet med den nye lokalplan er at skabe mulighed for fortætning, klimasikring og forenkling af beplantningsprincipper. Desuden skal lokalplanen tydeliggøre hvilken del af området, der i Fingerplan 2019 er udpeget til Virksomheder med Særlige Beliggenhedskrav (VSB) og transport- og distributionserhverv samt hvilke anvendelser (virksomhedstyper), der er mulighed for i henholdsvis VSB-området og i det øvrige erhvervsområde.

Revisionen af lokalplanen har medført en del ændringer og tilføjelser. Listen nedenfor er en opsummering af ændringer af større betydning.

Anvendelse og delområder / arealudnyttelse

- For at tydeliggøre hvilket område, der i fingerplanen er udpeget til VSB samt transport og distribution, har det fået sit eget delområde i lokalplanen. Desuden beskriver lokalplanen mere konkret hvilke virksomheder, der er mulighed for.
- Materielgården samt Vassingerød Vandværks matrikler udpeges som offentligt område.
- Krav om beplantningsbælter nord for og øst for genbrugspladsen på Nordkranvej fjernes, da øget sortering har givet genbrugspladsen behov for mere plads og da der i forvejen er en grøn afgrænsning nord og øst for genbrugspladsen.
- Naturområdet nord for Tofteengen udtages af lokalplanen, så det alene er naturbeskyttelsesloven, der beskytter området som § 3 område.

- Der indføres en flora- og faunapassage gående diagonalt fra den nordvestlige del af området over Vassingerødvej og med forbindelse til landskab øst for lokalplanområdet. Der må ikke etableres tiltag, der hindrer passage af flora og fauna.
- Områdets miljøklasser videreføres. Desuden er der lagt en miljøklasse 3 ind omkring boligområderne for at begrænse den mulige miljøpåvirkning (støj) på boligerne.
- Beplantningsbælter videreføres, men kravet til planter er revideret, så det er mere enkelt. Desuden er mulighed for høje træarter fjernet ud for boligbebyggelser pga. skyggegener.
- Der gives mulighed for at etablere bassiner til opsamling og forsinkelse af (regn)vand. I delområdet med natur skal skråninger på bassiner have en svag hældning på max 1:5.

Veje, stier og parkering

- På grund af de eksisterende smalle veje giver lokalplanen mulighed for vejudvidelser på Vassingerødvej og Nøglegårdsvej på 12 meter. Det vurderes, at 12 meter er nok og at en eventuel udvidelse af vejen vil kunne realiseres uden omfattende ekspropriationer. De udlagte stier videreføres.
- Parkeringsnormer er tilpasset, så de passer til de funktioner, der er mulighed for i området. Der er tre parkeringsnormer: kontor med 1 plads pr. 50 m² (uændret), produktion, industri og lignende med 1 plads pr. 100 m² (ændret fra 1 pr. 75 m²) samt lager med 1 plads pr. 250 m² (ny, lager har typisk meget lille parkeringsbehov). Der indføres norm for cykelparkering med 1 plads pr. 50 m² kontor/administration.

Bebyggelsens omfang, placering og udseende

- Omkring boligområderne i den østlige del af området udlægges der en byggelinje på 2,5 meter, hvor der ikke må bygges, samt en beskyttelsesbræmme på 25 meter, hvor der ikke må bygges over 8,5 meter. Vest for beskyttelsesbræmmen er udlagt en zone med mulighed for byggeri i op til 10 meters højde, og i den del af området, der er længst væk fra boligområderne, er der mulighed for at bygge op til 20 meters højde. Det skal bemærkes, at Forsvaret har udtrykt ønske om at det i lokalplanen indføres, at Forsvarsministeriet skal godkende projekter ved opstilling af vindmøller, høje bygninger eller andre høje anlæg og at de inddrages så tidligt så muligt i planlægningsprocessen. Forvaltningen ønsker i høringsperioden gå i dialog med forsvaret med henblik på at få præciseret dette ønske og baggrunden for det.
- Bebyggelsesprocenten hæves for hele erhvervsdelen af området fra 50 % til 75 %. Bebyggelsens fodaftryk må fortsat ikke overstige 50 %, men bestemmelsen om en max grænse for rumfang bortfalder, da omfanget af byggeriet kan varetages med ovenstående bestemmelser om højde, bebyggelsesprocent og parkeringsnorm. Lokalplanen gør det desuden klart, at det ikke nødvendigvis er muligt at opnå fuld udnyttelse inden for alle parametre.
- Byggelinjer fastholdes.
- Der stilles krav til, at omfangsrig bebyggelse skal udformes, så den visuelt fremstår mindre dominerende. Dette skal ske ved opdeling af facader, samt ved opdeling i sokkel og facade.
- Der gives mulighed for solceller og grønne tage.

Kommuneplantillæg

Revisionen af lokalplanen medfører mulighed for en øget bebyggelsesprocent og en øget byggehøjde i området, hvorfor der i forbindelse med lokalplanforslaget er udarbejdet et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 75 indenfor erhvervsområdet i stedet for 50% og en maksimal bygningshøjde på 20 meter i stedet for 15 meter. Som ovenfor nævnt ønsker Forvaltningen at gå i dialog med forsvaret i høringsperioden, for at få præciseret ønsket om godkendelse af bygningshøjder. Herudover justeres anvendelsesbestemmelserne, så det er tydeligt, hvilke virksomheder, der kan placeres indenfor området udover VSB-virksomheder.

Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening for krav om miljøvurdering af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Det er vurderet, at planforslagene ikke muliggør ændringer, der kan medføre miljømæssige påvirkninger af et væsentligt omfang. Afgørelsen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget og kan påklages indtil 4 uger fra offentliggørelsen.

Bilag

Lokalplanforslag inkl. kortbilag og miljøscreening er vedlagt som bilag 1.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 1 til Allerød Kommuneplan 2025 er vedlagt som bilag 2.

Forslag 1

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til kommuneplantillæg nr. 1 samt forslag til lokalplan nr. 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde sendes i offentlig høring i 8 uger.

Forslag 2

Udvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet, at forslag til kommuneplantillæg nr. 1 samt forslag til lokalplan nr. 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde ikke sendes i høring på det foreliggende grundlag.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Dialog/høring

Forud for igangsættelsen af lokalplanarbejdet blev borgere og virksomheder fra nærområdet inviteret ved et indledende input- og procesmøde den 15. maj 2024. De forskellige input fra mødet (trafik, nabohensyn, visuel påvirkning, vandhåndtering og det grønne/naturområder) har indgået i lokalplanarbejdet sammen med de øvrige emner for revisionen.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 8 uger. Planforslagene offentliggøres på kommunens hjemmeside og udsendes via e-boks til ejere/lejere i det høringsområde som fremgår af lokalplanforslaget.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget indstiller til Økonomiudvalget og byrådet at sagen genoptages, idet:

Mulighederne for at gøre erhvervsområdet mindre belastende for tilstødende boliger undersøges, herunder vedr. trafikafvikling, miljøklasser, bygningshøjder og grønne områder.

Der ønskes en redegørelse for, hvad de statslige krav er til erhvervsområdet.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Kommuneplantillæg1

Bilag 2 - Forslag til lokalplan 3-398 for Vassingerød Erhvervsområde

Afbud Erik Lund

Punkt 4: Status for Grøn Trepert i Allerød Kommune

24/14551

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Orientering.

Tema

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget orienteres om status for det kommunale arbejde i de to Lokale Grønne Treparter.

Sagsbeskrivelse

Udvalget blev sidste gang forelagt en status på Allerød Kommunes arbejde med Grøn Trepert på udvalgsmødet den 3. juni 2025.

Siden den sidste orientering er deadline for indtegning af skitseprojekter i MARS (multifunktionel arealregistrering) blevet fremrykket. Dette skyldes, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har udmeldt, at de skal verificere omlægningsplanerne, inden de kan principvedtages i de enkelte byråd.

Deadline for indtegning af skitseprojekter i MARS er således fremskudt til 18. september for Lokal Trepert Øresund og 11. august for Lokal Trepert Isefjord og Roskilde Fjord.

Allerød Kommune har derfor, ligesom de andre kommuner, har haft mindre tid til at identificere og indtegne skitseprojekter med lodsejere.

Status for Grøn Trepert i Allerød Kommune:

Siden sidste orientering af udvalget er der arbejdet videre med at identificere mulige områder samt taget kontakt til lodsejere for at indgå i fælles dialog om mulige skitseprojekter.

Status er, at Allerød Kommune i alt har indtegnet 27 skitseprojekter af varierende størrelse. Skitseprojekterne er indtegnet med afsæt i forskellige virkemidler - og fordeler sig som følger:

1. Permanent ekstensivering – 8 skitseprojekter
2. Kvælstofvådområder – 4 skitseprojekter
3. Lavbundsprojekt – 9 skitseprojekter
4. Øvrige – 6 skitseprojekter

For projekter, der er indtegnet som "øvrige", er det endnu ikke fastlagt, hvilket virkemiddel der skal anvendes på området.

Skitseprojekterne er indtegnet med afsæt i dialog og en indledende uforpligtende aftale med de pågældende lodsejere. Det skal påpeges, at de indtegnede projekter stadig er skitseprojekter og at lodsejerne har givet deres samtykke til, at de indtegnes.

Skitseprojekterne dækker et samlet areal på 130 ha, med samlet angivet effekt i MARS på 3,8 tons kvælstof og 46 ha lavbund.

Foruden de indtegnede skitseprojekter arbejder udtagningskonsulenter ansat af staten på ca. 3 mulige minivådområder. Disse projekter og deres effekt er dog ikke medregnet, da de skal ansøges hos SGAV, før de kan indtegnes i MARS.

Det videre arbejde med Grøn Trepert:

På trods af deadline den 11. august for indtegning i MARS for Lokal Trepert Isefjord og Roskilde Fjord vil der fortsat blive arbejdet med at identificere og indgå i dialog med lodsejere med henblik på at levere positivt til reduktionen af kvælstof og udtagning af lavbund.

Omlægningsplanerne skal principvedtages af byrådet ultimo december, og skal først behandles af de respektive lokale treparter og verificeres af SGAV. Der er forskellige tidsplaner for den konkrete proces i de 2 treparter Allerød Kommune er en del af, men omlægningsplanerne forventes at kunne forelægges byrådet samlet på byrådsmødet den 4. december 2025.

Administrationens forslag

Forvaltningen foreslår, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Erik Lund

Punkt 5: Status for myndighedsopgaver i Erhvervsområde Farremosen 2. September 2025

17/6894

Sagen afgøres i:

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025

Punktttype

Orientering.

Tema

Udvalget orienteres om status på myndighedsarbejdet i Erhvervsområde Farremosen.

Sagsbeskrivelse

Udvalget orienteres om myndighedsafgørelser, som er inden for forskellige lovgivningsområder, hvor afgørelserne skal træffes efter den givne lovgivning. Kommunen er således ofte forpligtet til at meddele tilladelser, hvis ansøgeren opfylder de i loven angivne krav. Sidste gang udvalget blev orienteret var i oktober 2024.

Modtagne ansøgninger:

Siden d. 29. oktober 2024 er der ikke modtaget ansøgninger om myndighedsbehandling.

Meddelte afgørelser:

Siden d. 29. oktober 2024 har Allerød Kommune ikke meddelt nye tilladelser.

Påtænkte afgørelser 2025-2026:

- Tilslutningstilladelse til SCT Ejendomme A/S fra containerholdeplads på Bøgeholm Alle 1, 3450 Allerød
- Tilslutningstilladelse til regnvandsledning til SCT Ejendomme A/S' (Tidligere Hillerød Ejendomsselskab A/S) for tag- og overfladevand fra parkeringsarealer, lastbilværksted, vaskehal og administrationsbygning på Bøgeholm Alle 4, 6 og 8, 3450 Allerød
- Udledningstilladelse til SCT Ejendomme A/S (Tidligere Hillerød Ejendomsselskab A/S) for tag- og overfladevand fra parkeringsarealer, lastbilværksted, vaskehal og administrationsbygning på Bøgeholm Alle 4, 6 og 8, 3450 Allerød, til den nye sø mod nord, Bøgeholm Sø.
- Byggetilladelse til R E M C O A/S, Bøgeholm Alle 2, 3450 Allerød
- Dispensation fra lokalplanen til R E M C O A/S, Bøgeholm Alle 2, 3450 Allerød
- Miljøgodkendelse til R E M C O A/S, Bøgeholm Alle 2, 3450 Allerød
- Boringstilladelser til 5 monitoringsboringer til R E M C O A/S, Bøgeholm Alle 2, 3450 Allerød

Tilsyn:

Da der ikke er byggeaktiviteter i erhvervsområdet på nuværende tidspunkt, er tilsynsfrekvensen blevet nedsat til et tilsyn pr. måned. Tilsynsfrekvensen vil løbende blive tilpasset aktiviteterne i erhvervsområdet.

Udvalget vil fremover blive orienteret om status på myndighedsbehandlingen en gang hver 6. måned.

Stævninger:

R E M C O A/S har d. 19. januar 2024 stævnet Allerød Kommune ved Retten i Hillerød for forløbet med kommunens behandling af deres VVM-ansøgning.

Pankas A/S har d. 2. oktober 2024 stævnet Allerød Kommune ved Retten i Hillerød for at – ifølge stævningen, opstille ugyldige vilkår i kommunens seneste miljøgodkendelse af 12. september 2024, af Pankas Asfaltfabrik på adressen Bøgeholm Allé 7, 3450 Allerød. Kommunen er ligeledes stævnet for at pådraget sig erstatningsansvar for det tab, som Pankas lider som følge af de ugyldige vilkår.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Økonomi og finansiering

-

Dialog/høring

-

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Afbud Erik Lund

Punkt 6: Sag fra udvalgsformand Miki Dam Larsen om ressourcer på planområdet

22/715

Punkttype

Beslutning.

Tema

Miki Dam Larsen har bedt om at nedenstående optages på udvalgets dagsordenen.

Udvalget besluttede d. 24. juni 2024, at sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Notat af 20. august 2025 er vedlagt som bilag.

Kompetence

Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

"Som opfølgning på "prioritering af planressurser" vil jeg anmode om en vurdering af hvilke resurser, det vil afkræve, hvis vi skal kunne gennemføre planstrategien som planlagt + de tilkommende opgaver i form af energianlæg, erhvervsudvikling (Forsvaret), Grøn Trepark osv.

Til budgetforhandlingerne vil det være hensigtsmæssigt at kunne få et overblik over sammenhængen mellem resursetildeling og ambitionsniveauet på området".

Administrationens forslag

-

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 24-06-2025

Sagen genoptages med notat fra Forvaltningen.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Udvalget oversender sagen til budgetforhandlingerne, idet det præciseres, at der skal opprioriteres med 2,6 årsværk svarende til 1,82 mio. kr. pr. år i 2026-28 for at kunne imødekomme alle planprojekter, der indgår i prioriteringslisten af planopgaver.

Bilag

Notat af 20 august 2025

Afbud Erik Lund

Punkt 7: Underskriftsark - godkendelse af beslutningsprotokol

22/15430

Punkttype

Beslutning.

Tema

Beslutningsprotokollen føres under møderne, og det forudsættes, at beslutningerne afstemmes undervejs i mødet – det kan f.eks. ske ved oplæsning af det protokollerede.

Beslutningsprotokollen godkendes og underskrives ved afslutning af mødet af de tilstedeværende udvalgsmedlemmer. Det sker digitalt ved at anvende knappen ”godkendelse” øverst til venstre i First Agenda.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 02-09-2025

Udvalget godkendte beslutningsprotokollen.

Afbud Erik Lund