

# NOTAT

Allerød Kommune

Plan og Byg

Allerød Rådhus  
Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
kommunen@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

Dato: 01. november 2017

Sagsbehandler:  
Japo

## Tidslinjer- Vassingerød Nord og Farremosen

### Vassingerød Nord: lokalisering og lovliggørelse af placering af Widex

**2005** – Regionplan 2005 udlægger Vassingerød Nord til Klasse 7 virksomheder:

1 Lokalisering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav  
§ 2.2.11: Vassingerød Nord kan i henhold til Miljøministeriets brev af 1993 udelukkende anvendes til særligt forurenende virksomhed. I Vassingerød og Vassingerød Nord må der på grund af dårligt fungerende afledningssystem for bade spildevand og overfladevand ikke lokaliseres virksomheder, der kan forværre recipientens tilstand yderligere. Den centrale del af området ligger i Kildepladszonen ved Vassingerød Vandværk med de begrænsninger, det medfører jf. retningslinje 5.1.10.

2 **2007** – Fingerplan 2007 udlægger Vassingerød Nord til Klasse 7 virksomheder (§ 12 stk. 5)

3,4 **21. november 2007** - Byrådet vedtager lokalplan 349 for Vassingerød Nord.

Formålet med lokalplanen er blandt andet:

- at sikre området til erhvervsformål med henblik på lokalisering af virksomheder i klasse 5, 6 og 7 jævnfør Miljøministeriets »Håndbog om Miljø og Planlægning - boliger og erhverv i byerne«. Dog ikke virksomheder som i deres produktion indebærer risiko for forurening af grundvandet, eller virksomheder med større oplag af farligt affald eller potentielt forurenende råvarer. Lokalplanen vedtages bl.a. med følgende ændringer i forhold til lokalplan forslaget:

- At områdets afgrænsning ændres, så det alene omfatter de kommunalt ejede arealer.
- At der ikke kan lokaliseres virksomheder, som i deres produktion indebærer risiko for forurening af grundvandet, eller virksomheder med større oplag af farligt affald eller potentielt forurenende råvarer.

5 **12. december 2007** – På baggrund af et udbud beslutter byrådet, at sælge til 13,6 ha af Vassingerød Nord til Widex og der optages forhandling med virksomheden GB4 om salg af 4,4 ha.

6 **20. februar 2008** - Byrådet beslutter, at sælge det resterende areal i Vassingerød Nord til Widex.

7 **7. januar 2010** – Miljøministeriet beder Allerød Kommune redegøre for ”hvorledes Widex’ byggeriet forholder sig til det gældende plangrundlag herunder bestemmelserne i Fingerplan 2007”.



- 8 **13. januar 2010** – Allerød Kommune svarer miljøministeriet og henviser bl.a. til at virksomheden skal godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, samt at lokalplanen har indsnævret mulighederne for hvilke virksomheder der kan placeres af hensyn til grundvandet. HUR og Miljøcenter Roskilde har haft planforslaget i høring.
- 9 **12. august 2010** – Møde mellem Miljøministeriet og Allerød Kommune på Widex.
- 9 **15. oktober 2010** – Allerød Kommune sender redegørelse til Miljøministeriet om forudsætninger for lokalisering af Widex i Vassingerød Nord.
- 10 **12. november 2010** – Miljøministeriet sender mail angående Widex. Det fremgår af mailen:

"Det er forsat By- og Landskabsstyrelsens vurdering, at der skal ske en retslig lovliggørelse af Widex i Vassingerød Nord.

Vi aftalte på mødet den 12. august 2010, at Allerød Kommune kommer med et udspil til, hvordan en retslig lovliggørelse kan ske, herunder hvilke konsekvenser det har for placering af klasse 7- virksomheder på resterende grunde i Vassingerød Nord. Allerød Kommune undersøger desuden, om kommunen evt. kan anvise nyt "areal til virksomheder med særlige beliggenhedskrav".

Vi afventer et sådant udspil fra Allerød Kommune. "

Placering af Widex bliver således lovliggjort retsligt med vedtagelsen af Fingerplan 2013, der i redegørelsen samtidigt indeholder et krav om et erstatningsareal som forudsætning herfor.

## **Udvikling af erstatningsareal til erhvervsområde ved Farremosen**

### **1: Planstrategi 2011 og Kommuneplan 2013**

I løbet af maj 2011 drøfter fagudvalg input til Planstrategi 2011.

- 11 **9. maj 2011** drøfter Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget følgende indhold af en kommende planstrategi bl.a. spørgsmålet:
- Hvor kan der udlægges arealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav?
- 12 Til dagsordenspunktet er vedlagt et statusnotat, hvor følgende fremgår:
- "Helt overvejende dominerer fabrikker og værksteder til gengæld i Vassingerød Industriområde, som også i Fingerplan 2007 er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Her opførte Widex A/S i 2009 nyt domicil med plads til ca. 900 nye medarbejdere".
- 13 I notat om drøftelserne på Erhvervs- og beskæftigelsesudvalget-mødet fremgår:
- "Det blev drøftet, hvorvidt der skal findes nye arealer til denne type virksomheder, eller hvorvidt kommunen har udlagt sin andel af erhvervsarealer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. "
- 14, 15 **15. december 2011** – Byrådet vedtager Planstrategi 2011 med følgende tekst:
- "Der findes i Nordsjælland ikke velbeliggende arealer til transport- og distributionsvirksomheder, idet Vassingerød industriområde kun rummer mindre ledige grundarealer. Fremtidig udlæg af nye erhvervsarealer er således ikke kun et



spørgsmål om at løse et lokalt behov men i ligeså høj grad et spørgsmål om at leve op til et regionalt ansvar. Byrådet anser området ved Nymøllevej/Hillerød motorvejen, som et oplagt sted at placere den form for Erhvervsvirksomheder”.

- 16 **13. april 2013** – Byrådsseminar forud for behandling af forslag til Kommuneplan 2013. Byrådet drøfter udkast til Kommuneplan 2013, herunder Farremosen, der beskrives som udlagt til transport- og distributionserhverv og virksomheder i miljøklasse 5-7.
- 17 **29. august 2013** – Byrådet sender Forslag til Kommuneplan 2013 i høring. I forslag til Kommuneplan 2013 er Farremosen udlagt til Virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.

Af dagsordenen fremgår bl.a: ”På byrådsseminar den 21. april 2013 drøftede byrådet oplæg til revision af kommuneplanen, jf. nedenstående punkter.

*Ny Vassingerød Nordøst*

Retningslinjer og rammer for erhvervsområdet ved Hillerød motorvejen/Nymøllevej er fastlagt i overensstemmelse med Fingerplan 2013.”

Der er i dagsordenspunktet indsat link til kommuneplanens rammebestemmelser for Farremosen.

Anvendelsesbestemmelser i rammeområde LU.E.04

”Området må kun anvendes til transport og distributionserhverv samt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav, så som større industri- og fremstillingsvirksomheder, slagterier, entreprenør- og medicinalvirksomheder samt til administration hørende til den enkelte virksomhed.

Inden for området kan endvidere etableres fælles biogasanlæg.

Der kan inden for området ikke etableres særligt grundvandstruende virksomheder, som eksempelvis deponeringsanlæg, jordreanseanlæg, stålvalseværker, jern- og metalstøberier, tjæredestillationsanlæg, store transportvirksomheder (transportcentre, vareterminaler o. lign.) samt store oplag af mineralolieprodukter. ”

- 18 ”Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013” er en oversigt over statslige krav til kommuneplanen. Pkt. 3.4.1: Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til virksomheder mv., hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav. Hvilket også fremgår af planlovens § 11a, stk. 1. nr 6.

Af pkt. 3.4.2 fremgår: ”Arealreservationer til virksomheder med særlige beliggenhedskrav kan kun udtages på baggrund af en revurdering af behovet, herunder en vurdering af det regionale behov. ” Der var et tilsvarende statsligt krav til Kommuneplan 2009.

Af pkt. 5.2.1 fremgår: Kommunerne skal igennem planlægningen sikre sammenhæng imellem husdyrgødningens tilstedeværelse og biogasanlæggenes lokalisering. ” Hvilket også fremgår af planlovens § 11a, stk. 1, nr 6. Biogasanlæg er en miljøklasse 7. Kommuneplanforslaget udlægger areal til biogasanlæg i Farremosen.

- 19 **14. november 2013** – Naturstyrelsen sender ”Notat om aftalte ændringer og suppleringer i Allerød Kommunes forslag til Kommuneplan 2013”. Af aftalenotat fremgår det, at Allerød Kommune præciserer, at der kan placeres et biogasanlæg i Farremosen. Desuden beskrives, at området er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.



- 20 **19. december 2013** – Byrådet vedtager Kommuneplan 2013. I Kommuneplan 2013 er Farremosen udlagt til Virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt transport- og distributionsvirksomheder.
- 21, 22 Byrådet vedtager, at ændre den maksimale højde fra 15 til 20 meter på baggrund af et høringssvar fra ejeren af en del af området, men derudover ændres ikke i rammebestemmelserne.

## **2: Fingerplan 2013 – den statslige ramme for kommuneplan 2013**

- 23 **11. april 2011** - modtager Allerød Kommune debatoplæg forud for udarbejdelsen af Fingerplan 2013.
- 24 **26 maj 2011** - behandler byrådet høringssvar til debatoplægget. Uddrag af høringssvar:
- 25 ”Byrådet har forståelse for, at der bør sikres distributions- og transporterhvervene m.fl. gode lokaliseringmuligheder ved det overordnede motorvejsnet og er indstillet på sammen med Naturstyrelsen at undersøge mulighederne i Allerød Kommune. Specielt områderne ved krydsningen mellem Hillerød-motorvejen og Nymøllevej kan indeholde potentiale for udvikling til denne type erhverv. ”
- 26 **24. april 2012** - sender Forvaltningen, efter forespørgsel fra Naturstyrelsen, forslag til afgrænsning af Farremosen.
- 27 **19. april 2013** - Redegørelsen til forslag til Fingerplan 2013:

”Udpegningen af Vassingerød Nord i Allerød Kommune ophæves, da området i dag rummer en større kontorlignende domicilejendom med nogen produktion. Ophævelsen forudsætter, at der udpeges et erstatningsareal. Naturstyrelsen og Allerød Kommune har derfor aftalt, at der i Fingerplan 2013 udpeges et ca. 33,5 ha stort område ved Hillerød-motorvejen, som forbeholdes transport- og distributionserhverv og miljøbelastende virksomheder (ny Vassingerød Nordøst).” Ny Vassingerød Nordøst kaldes senere for Farremosen.

Teksten videreføres i redegørelsen til den endelige Fingerplan 2013

Forslag til Fingerplan 2013 udlægger Farremosen til transport- og distributionserhverv.

- 28 § 6 Stk. 5. ”Områder som er forbeholdt transport- og distributionserhverv: Bjæverskov Vest (Køge Kommune), nyt Vassingerød Nordøst (Allerød Kommune). Udlæg af nyt Vassingerød Nordøst forudsætter, at Allerød Kommune i kommuneplanlægningen har afvejet arealinteresserne, herunder hensynet til grundvandsinteressen. Områderne er vist på kortbilag C.”

Der er ikke fuld overensstemmelse mellem redegørelse til fingerplanen og fingerplanen. Erhvervsstyrelsen oplyser efterfølgende telefonisk, at udgangspunktet er redegørelsesteksten forud for kortbilaget i Fingerplanen.

## **3: Planstrategi 2015 og revision af Fingerplan 2013**

- 29 **31 august 2015** - Byrådet sender forslag til Planstrategi 2015 i høring. Af forslaget fremgår:

”Vest for Farremosen er der mulighed for at udvide det nuværende erhvervsområde. Med den nære beliggenhed til motorvejen kan området med fordel reserveres til virksomheder med særlige beliggenhedskrav samt særligt transporttunge virksomheder.



Økonomiudvalget vedtog i 2013, at arbejde for en udvidelse af erhvervsområdet Faremosen mellem Nymøllevej og Oldvej. Realisering af erhvervsområderne forudsætter en ændring af Fingerplan 2013.”

31, 32 **17. december 2015** – Byrådet vedtager Planstrategi 2015. Ovenstående tekst er uændret.

33, 34 **26. maj 2016** – Byrådet behandler høringssvar til revision af Fingerplan 2013 og beslutter at foreslå, at Farremosen udvides med to mindre områder til transport og distributionserhverv.

35, 36 **16. maj 2017** – Økonomiudvalget behandler høringssvar til Fingerplan 2017. Udvidelsen af Farremosen er ikke med. Det fremgår af dagsordenen:

”Allerød Kommune har foreslået, at et nyt erhvervsområde ved Farremosen udlægges til transport- og distributionsvirksomheder. Erhvervsministeriet har oplyst at spor 2 bl.a. vil omhandle en analyse af behovet for områder til distributions- og transportvirksomheder. ”

#### **4: Lokalplan 3-392 for Farremosen**

37 **20. januar 2015** – Økonomiudvalget beslutter på baggrund af en henvendelse fra Farum Fjernvarme at ”Der udarbejdes lokalplan for Ny Vassingerød Nordøst i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. ”

38 **15. december 2016** - Byrådet sender forslag til lokalplanen i høring. Af dagsordenen fremgår:

##### **”Overordnet planlægning**

Lokalplanområdet er udlagt i Fingerplan 2013 som ”Ny Vassingerød Nordøst”. I planen står der, at området er en nyudpegning, som erstatter Fingerplan 2007’s udpegning af Vassingerød Nord. Det udpeges endvidere som et område, der er særlig egnet til transport- og distributionsvirksomheder pga. nærheden til motorvejsnettet. ”

39 **11. maj 2017** – Teknik og Planudvalget behandler den endelige vedtagelse af lokalplanen og besigtiger arealet. Her oplyses af erhvervsjendomsmægler nogle af de virksomheder, som der påtænker at etablere sig. Asfaltværk nævnes dog ikke. Udvalget indstiller Kommuneplantillæg nr. 9 vedtages uden ændringer og Lokalplan 3-392 vedtages med ændringsforslag 1-9, idet der tilføjes:

I en zone fra 50 til 150 meter (til og med miljøklasse 4 området), målt fra bebyggelsen mod nord, fastsættes en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der etableres støjvolde i beplantningsbæltet mod motorvejen og mod bebyggelsen mod nord.

40 **16. maj 2017** - Økonomiudvalget tilbagesender sagen til Teknik- og Planudvalget.

41, 42 **24. maj 2017** - Byrådet vedtager kommuneplantillæg for Farremosen og lokalplan 3-392 med de af Forvaltningen foreslåede ændringer samt følgende tilføjelser:

- I en zone fra 50 til 150 meter (til og med miljøklasse 4 området), målt fra bebyggelsen mod nord, fastsættes en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.
- Der etableres støjvolde i beplantningsbæltet mod motorvejen og mod bebyggelsen mod nord.

**28. juli 2017** – Klagefristen udløber. Lokalplanen er ikke påklaget til klagenævnet.  
**28. august 2017** – Byrådets aften. Byrådet orienteres om hvilke virksomheder, der påtænker at placere sig i Farremosen.

