

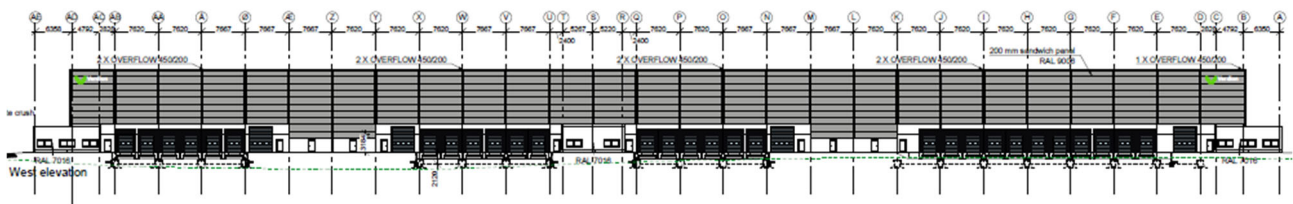


Tilladelse til Verdion iPark Copenhagen

-

Lokalplandispensation

Matr. nr. 55, Vassingerød By, Uggeløse



**Stamdata**

Virksomhedens navn	Verdion iPark Copenhagen
Virksomhedens adresse	Bøgeholm Alle 5, 3450 Allerød
Matrikelnummer	55, Vassingerød By, Uggeløse
CVR-nr.	35450017
P-nr.	
Hovedaktivitet	Logistikcenter
Tilladelsen omfatter	Lokalplandispensation
Tilsynsmyndighed	Allerød Kommune
Kontaktperson	Steinar Bakke
Journalnummer	21/14908
Sagsbehandler	Steinar Bakke
Tilladelsesdato	22. april 2022



Dansk Halentreprise
Jan Christensen
Vejlevej 59
8700 Horsens

Rådhuset
Steinar Bakke
stba@alleroed.dk

Sagsnr. 21/14908
Tidligere j.nr. 2021-000659

22. april 2022

Lokalplandispensation

Matr. nr. 55 Vassingerød By, Uggeløse, Bøgeholm Alle 5

Vi har den 13. juli 2021 modtaget din ansøgning om en lokalplandispensation vedrørende terrænreguleringer i forbindelse med opførelse af en lagerbygning på ca. 26.000 m² og arealer omkring bygningen. Vi har modtaget et supplement til ansøgningen den 10. februar 2022, der indgår som bilag til denne afgørelse.

Forvaltningens afgørelse

Ansøgningen om dispensation er behandlet af Forvaltningen efter bemyndigelse fra det politiske udvalg. Se vedlagte referat fra møde i Miljø-, Erhverv- og Byudvalget den 1. marts 2022.

Forvaltningen meddeler hermed en dispensation fra Lokalplan¹ 3-392, Erhvervsområde ved Farremosen, § 9.9, således at terrænet omkring lagerbygningen kan reguleres som følger:

- Områderne med lyserød, blå, grøn og gul farve på tegningsbilaget kan reguleres op til kote 47,1 som det fremgår af oplysninger om koter på ansøgningsmaterialet.
- Områderne uden farve på tegningsbilaget kan reguleres op til kote 46,4 (områder som overholder afgørelsen fra 28. august 2017).
- Bebyggelsens højdeforhold, volumen mv. beregnes fra kote 46,4, men bygningens gulvkote kan være højere som det fremgår af oplysninger i ansøgningsmaterialet.

Der er tale om en ny afgørelse om terrænreguleringer på grunden, som erstatter afgørelser af 18. og 28. august 2017. Disse afgørelser er delvist blevet udnyttet. Med nærværende afgørelse opsamles afgørelserne om terrænreguleringer i én samlet afgørelse. Begrundelsen for afgørelsen er,

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018

at ændringerne på op til 0,7 m i forhold til den tidligere meddelte godkendelse ikke er omfattende set i lyset af ejendommens og bebyggelsens størrelse. Derfor kan ændringerne accepteres i forhold til de hensyn kommunen skal inddrage i sagen. Kommunen lægger i den forbindelse vægt på, at der er tale om nødvendige og sædvanlige terrænreguleringer i forbindelse med udnyttelse af grunden, herunder at området er udlagt til erhvervsformål, som også er fastlagt i Fingerplanen. Derudover er der praksis for at meddele nødvendige dispensationer til terrænreguleringer i området. Med hensyn til nabogener tillægges det betydning at nabogrunde indenfor lokalplanområdet også er terrænreguleret, og at der overalt etableres overgange til naboskel og vejskel. Hertil kan tilføjes at der stilles krav til lysforhold.

Vilkår

Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal virksomheden fremsende dokumentation for at lysforholdene overholder lokalplanens krav, så lysinstallationer og lignende, herunder belysning af veje og andre færdselsarealer, udendørs oplagspladser og ubebyggede arealer, ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Lokalplanens 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.

Sagsredegørelse

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 3-392, Erhvervsområde ved Farremosen, § 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.

Allerød Kommune meddelte den 28. august 2017 en lokalplandispensation til en 'belægningskote' i 46,40. Dette var en ændring i forhold til afgørelse af den 18. august 2017, hvor kommunen tillod belægning i kote 45,65. Ifølge ansøgningsmaterialet ønskes bygningen placeret med overkant gulv i kote 47,10, og med et terræn omkring bygningen i et niveau umiddelbart lidt lavere, sådan som det fremgår af facadetegninger og terrænsnit. På disse tegninger er den tidligere godkendte kote 46,40 i øvrigt også markeret.

Bygningens maksimale højde er angivet til kote 61,57, som medfører en højde på 15,17 m målt i forhold til den tidligere godkendte kote 46,40. Efter yderligere terrænreguleringer vil bygningens højde fra fremtidigt terræn ifølge ansøgningen være 14,6 m. Med dette overholdes lokalplanens § 7.3 om en maksimal højde på 20 m.

De lave dele af bebyggelsen er angivet med en maksimal højde i kote 51,65 som medfører en højde på 5,25 m målt i forhold til den tidligere godkendte kote 46,40. Efter yderligere terrænreguleringer er bygningens højde fra fremtidigt terræn angivet til 4,65 m.

Bygningens volumen er ifølge redegørelse herom beregnet ud fra den tidligere godkendte kote 46,40, og efter en arealoverførsel fra Bøgeholm Alle 3, matr. nr. 56 overholdes lokalplanens § 7.5 om et volumen på maksimalt 6 m³/m². Kommunen har kontrolleret, at bebyggelsesprocent, volumen, mv. overholdes på begge ejendomme.

Den ansøgte lokalplandispensation til yderligere terrænreguleringer har således ikke betydning for de bebyggelsesregulerende forhold, men først og fremmest betydning for terrænet omkring bygningen.

I forhold til naboer og omgivelser etableres på alle sider en overgang i form af grøfter og hegning. Terrænet vil konkret opleves højere i den sydvestlige del af grunden, fx i forhold til Farremosen 31 (Farum Fjernvarme) som det fremgår af terrænsnit 1.6, men kun i mindre grad i den sydøstlige del og den nordlige del i forhold til Bøgeholm Alle 7 (Pankas), som det fremgår af terrænsnit 1.7, 1.8 og 1.9. Det bemærkes, at kommunen ved afgørelse af den 31. marts 2020 tillod terrænreguleringer på Farremosen 31, dog ikke tættere på skel end 2 meter. Med hensyn til Bøgeholm Alle 7 har kommunen godkendt et niveau i kote 47,60.

Der er foretaget naboorientering og partshøring ved brev af den 14. december 2021, og en udsættelse af høringsfristen ved brev af den 21. december 2021. Kommunen har modtaget en indsigelse fra en genbo til bebyggelsen, på den modsatte side af vejen Farremosen, beliggende udenfor lokalplanområdet og i landzone. Kommunen har vurderet at der er tale om en part i sagen.

Indsigelsen kan kort opsummeres således:

- a. Byggeriet bliver mere markant.
- b. Når byggeriet bliver højere får volden langs med vejen Farremosen ikke den tiltænkte effekt i form af støjdemping og afskærmning.
- c. Der opstår problemer med overfladevand.

- d. Lysgener.

Kommunens bemærkninger til indsigelsen:

- a. Bebyggelsen højde og volumen holdes indenfor lokalplanens rammer, og der måles i forhold til den tidligere godkendte kote 46,4.
- b. Bebyggelsen højde og volumen holdes indenfor lokalplanens rammer, men terrænet omkring bygningen ændres, dog vurderes at ændringen ikke er så omfattende at voldenes virkning ændres væsentlig.
- c. Overfladevand håndteres i anden lovgivning, og der tages højde for terrænreguleringerne. Det er en forudsætning for dispensationen at anden lovgivning overholdes.
- d. Lysgener er reguleret af lokalplanens § 9.10. Ansøger er af den opfattelse, at lokalplanen overholdes, og at der ikke er tale om et forhold som kræver kommunens tilladelse inden det etableres. På det foreliggende grundlag vurderer kommunen, at terrænreguleringerne ikke i sig selv påvirker belysningen på en sådan måde at det skulle forhindre dispensationen. Kommunen lægger vægt på at bebyggelsen højde og volumen holdes indenfor lokalplanens rammer, og at regulering af niveauet omkring bygningen ikke anses for væsentlig i forhold til de overgange til omgivelserne som skal etableres. Der stilles vilkår om, at lokalplanens bestemmelser om belysning skal overholdes, uanset terrænreguleringer, og forholdet må om nødvendigt tilpasses som konsekvens af terrænreguleringerne.

Byggearbejdet må ikke påbegyndes, før der er meddelt byggetilladelse.

Efter planlovens § 56 bortfalder dispensationen efter 3 år, såfremt byggeriet ikke er påbegyndt.

Med venlig hilsen

Steinar Bakke
Specialkonsulent
Plan og Byg

Bilag: referat fra møde i Miljø-, Erhverv- og Byudvalget den 1. marts 2021 inklusive situationsplan, men uden ansøgers redegørelse og kopi af indsigelsen som beror på sagen.

KLAGEVEJLEDNING

Planloven

FORHOLD DER KAN PÅKLAGES

Afgørelsen og vilkårene kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 3 i LBK nr 287 af 16/04/2018 lov om planlægning.

HVEM KAN KLAGE

Klageberettiget er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige bruger interesser inden for arealanvendelsen på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

INDSENDELSE AF KLAGE

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk.

Link til Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvor vidt din anmodning kan imødekommes.

KLAGEFRIST

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, bekendtgørelse (BEK nr 130 af 28/01/2017) om klagefrist jf. lovens § 58, stk. 2.

Hvis afgørelsen derimod er meddelt pr. mail eller digital post beregnes klagefristen fra afsendelsesdatoen, mens afgørelsesdatoen ved afgørelser meddelt som almindeligt brev beregnes fra mandag i den efterfølgende

uge såfremt brevet er afsendt mandag eller tirsdag. Hvis brevet er afsendt onsdag, torsdag eller fredag beregnes afgørelsesdatoen fra onsdag i den efterfølgende uge.

GEBYR

Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900.

Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. lovens § 62, stk. 1.

Terrænreguleringer Bøgeholm Alle 5

Sagsnr: 22/1053

Punkttype

Beslutning

Tema

Miljø-, Erhverv- og Byudvalget anmodes om at tage stilling til en ansøgning om terrænreguleringer som forudsætter kommunens godkendelse. Der er tale om en ny afgørelse, til erstatning for en godkendelse fra 2017.

Kompetence

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

Sagsbeskrivelse

På ejendommen ønsker bygherren at opføre en stor lagerbygning på ca. 25.748 m². Kommunen har tidligere behandlet to sager på ejendommen.

I forbindelse med opførelse af den eksisterende lagerbygning på ejendommen godkendte kommunen i 2017 et samlet projekt for terrænreguleringer på ejendommene Bøgeholm Alle 3 og 5, som dengang var på en samlet matrikel. Lagerbygningen på 12.000 m² på Bøgeholm Alle 3 blev derefter opført, og ejendommen blev udstykket. Det var planen, at opføre yderligere en lagerbygning på Bøgeholm Alle 5, og der blev derfor i det væsentlige udført de godkendte terrænreguleringer, gravet grøfter, lagt rør, mv. Projektet blev dog ikke realiseret.

I 2019 behandlede kommunen en ansøgning om en ny lagerbygning, men kommunen afviste at meddele en dispensation til en større volumenprocent end den, som lokalplanen giver mulighed for.

Kommunen har nu modtaget en ny ansøgning, som er i overensstemmelse med lokalplanen f.eks. vedr. volumenprocent, bebyggelsesprocent, højder og afstande. Projektet er dog baseret på et generelt terrænniveau, som er op til 0,7 m højere end det, som kommunen godkendte i 2017.

Forhold som udløser krav om lokalplandispensation

Lokalplan 3-392, Erhvervsområde ved Farremosen, § 9.9, tillader terrænreguleringer på op til 1,5 m i forhold til det oprindelige niveau, men enhver regulering tættere på skel end 2 m forudsætter kommunens godkendelse.

I den aktuelle sag hæves et område mod nordvest mere end 1,5 m, og langs med skel etableres grøfter, volde, mv. Området, som hæves mere end 1,5 m, er markeret af Forvaltningen med en mørk rød farve på situationsplanen i bilag 1, side 1. Dele af terrænet ønskes hævet op til 0,7 m i forhold til godkendelsen i 2017, og dette forhold udløser krav om en ny godkendelse.

På situationsplanen i bilag 1, side 2, er omfanget af terrænregulering nærmere beskrevet med gul, grøn, lyserød og blå markering. Områderne uden farve er selve bygningen samt arealer som holdes inden for godkendelsen i 2017 - først og fremmest læsseramperne og dele af den interne vej vest for bygningen. Et mindre område mod sydøst er tidligere blevet sænket.

Ansøger har redegjort for behovet for terrænreguleringer, se bilag 2. Det fremgår heraf, at ansøger fastholder det ansøgte. I tilfælde af at kommunen kræver en mindre vidtgående løsning, lægger ansøger op til at de gule områder på situationsplanen i givet fald skal holdes inden for det tidligere godkendte niveau, således at der kun gives en ny godkendelse til arealer mod øst samt områder umiddelbart op til bygningen (grønne, lyserøde og blå områder). Ændringerne har dog store konsekvenser for bygherren.

Terrænreguleringer i lokalplanområdet

Kommunen har givet tilladelser på flere ejendomme, og der er praksis for at meddele dispensation til nødvendige reguleringer for at etablere plane arealer som er egnet til bebyggelse og erhvervsformål:

- Bøgeholm Alle 1: Sænkning af et område, ændringer tæt på skel
- Bøgeholm Alle 3: Et område hæves og et andet område sænkes samt etablering af jordvold og støjvold, ændringer tæt på skel
- Bøgeholm Alle 4-6: Et område hæves, ændringer tæt på skel
- Bøgeholm Alle 7: Sænkning af et område samt etablering af jordvold og støjvold, ændringer tæt på skel
- Bøgeholm Alle 8: Et område hæves og et andet område sænkes, etablering af støj- og jordvolde, grøfter og regnvandsbassiner, ændringer tæt på skel
- Bøgeholm Alle 9: Et område hæves og et andet område sænkes, ændringer tæt på skel

Omfanget af de ansøgte terrænreguleringer i forhold til den tidligere meddelte dispensation er ikke meget omfattende i forhold til ejendommens og bebyggelsens størrelse. Området, som hæves mere end 1,5 m, er lidt større end de øvrige sager, og sagen adskiller sig fra andre sager ved, at der ønskes et generelt højere terræn end det, der tidligere er givet tilladelse til.

Bygningens højde overholder lokalplanens regler, selv om der beregnes fra oprindeligt terræn. Bygningens volumen overholder ligeledes lokalplanens regler, selv om der beregnes fra det tidligere godkendte niveau.

Forslag 1

De ønskede terrænreguleringer godkendes. Begrundelsen er, at ændringerne på op til 0,7 m i forhold til den tidligere meddelte godkendelse ikke er omfattende i forhold til ejendommens og bebyggelsens størrelse, og at ændringerne derfor kan accepteres i forhold til de hensyn kommunen skal inddrage i sagen.

Forslag 2

Kommunen godkender kun terrænreguleringerne markeret med grøn, blå og lyserød på situationsplanen, og områderne med gul farve skal holdes indenfor den tidligere godkendelse. Begrundelsen er, at reduktionen i højere grad end forslag 1 tilgodeser hensynet til omgivelserne, og at kommunen derfor kan godkende terrænreguleringerne.

Forslag 3

Kommunen afviser at ændre den tidligere godkendelse af terrænreguleringerne. Der meddeles derfor afslag til omfanget af terrænreguleringer. Begrundelsen er, at kommunen tidligere har taget stilling til omfanget af acceptable terrænreguleringer, og at de ansøgte ændringer samlet set medfører større ulemper for omgivelserne end kommunen finder rimelig.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1

Dialog/høring

Forvaltningen har gennemført naboorientering og partshøring af berørte naboer. Kommunen har modtaget en indsigelse fra Birkholm Planteskole, som er bekymret for de ulemper en godkendelse vil medføre, f.eks. vedr. belysning og en mere markant bebyggelse. Se bilag 3.

Beslutning Miljø-, Erhvervs- og Byudvalget 2022-2025 den 01-03-2022

Udvalget besluttede forslag 1, idet virksomheden skal fremsende dokumentation for at krav om lysforholdene overholdes, så lysinstallationer og lignende, herunder belysning af veje og andre færdselsarealer, udendørs oplagspladser og ubebyggede arealer, ikke må være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

