

Claus Vesti Olsen
Vesti Olsen
Bukkerupvej 92
4340 Tølløse

LANDZONETILLADELSE

Opførelse af en 495 m² ny lagerhal på ejendommen Hamm. Erhvervspark 1. Matr. nr.: 3 aa, Hammersholt By, Nr. Herlev

Natur, Miljø og Klimaudvalget og Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har på deres møder henholdsvis den 1. og 2. december 2020 behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en 495 m² lagerhal på virksomheden Nordisk Perlite, beliggende på Hammersholt Erhvervspark 1-7, 3400 Hillerød.

Ejendommen ligger i landzone.

Det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelse

Natur, Miljø og Klimaudvalget og Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 15. maj 2019 med supplerende oplysninger modtaget løbende og senest den 9. oktober 2020.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:

1. Der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
2. Bygningen holdes i jordfarver og/eller hvid og sort.

By og Miljø

8. december 2020

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 72322129
byg@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag 2019-0690

3. Eventuel belysning kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde og i bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere.
4. Lagerhallen må alene benyttes til opbevaring af emballeret materiale og ikke til produktion.

Vilkårene skal tinglyses via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen på ejers foranledning og for ejers regning før tilladelsen må tages i brug. Tinglysningen skal være gennemført før Hillerød Kommune kan meddele byggetilladelse. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

Begrundelse for afgørelsen

Ansøgning

Der søges om tilladelse til at opføre en ny lagerhal på 495 m². Begrundelsen er, at levering af emballerede råvareprodukter i mindre mængder er bekosteligt. Lagerhallen vil give en større lagerkapacitet og dermed nedbringe antallet af leveringer til virksomheden. Lagerhallen opføres som en lukket bygning. Der etableres ingen nye udendørs oplag efter byggeriet.

Naboorientering

Sagen har været sendt i naboorientering til de nærmeste naboer, Danmarks Naturfredningsforening, Brødeskov Lokalråd samt Foreningen Rent Miljø i Hillerød Syd.

Der er kommet bemærkninger til sagen fra naboer, Hillerød Lilleskole, Foreningen Rent Miljø i Hillerød Syd og Danmarks Naturfredningsforening.

Opsummering af bemærkningerne er følgende:

- Ansøgningen betyder, at virksomheden igen ønsker at udvide produktionsapparatet
- Byggeriet vil forøge de allerede eksisterende gener i form af støv og støj, som virksomheden skaber
- En forøgelse af lagerkapacitet vil medføre øget transport. Lagerhallen vil forøge lagerkapaciteten med 50 %. Udvidelsen vil medføre forøget kørsel både til/fra og internt på virksomheden
- En virksomhed udvider ikke med 149 m² kontorbygning uden et ønske om flere medarbejdere. Ifølge tegningerne øges med min. 4 arbejdspladser
- Der stilles spørgsmålstejn ved, om virksomheden stadig kan kategoriseres som en kategori 4 virksomhed
- Lokalplanens idémæssige indhold er ikke opfyldt. Den beskriver, at formålet med lokalplanen er at regulere, at den fremtidige anvendelse skal tage hensyn til det nærliggende boligområde
- Valg af materialer til byggeriet overholder ikke lokalplanen
- Reference til den igangværende sag omkring miljøforholdene på fabrikken. Antager at virksomheden med de ønskede udvidelser på sigt vil udvide produktionen og medarbejderantallet.

Efterfølgende har ansøger og bygherre sendt sine kommentarer til de modtagne bemærkninger:

- Øger ikke antallet af medarbejdere. Kontorbygningen er alene en forbedring af de eksisterende forhold på virksomheden, herunder kantineforholdene
- Udvider ikke produktionen. Der er tale om en lagerhal til opbevaring af større mængder råvarer, så antallet af leveringer nedbringes med deraf følgende færre kørsler til virksomheden
- Materialevalget til de 2 bygninger holdes i samme farve som eksisterende
- Der vil ikke opstå støvproblemer, da der ikke er tale om levering af løst råmateriale til den nye lagerhal.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 243 for Hammersholt erhvervsområde. Lokalplanens formål er at skabe byplanmæssig hjemmel for byggeri i Hammersholt erhvervsområde samt at regulere områdets anvendelse til erhvervsformål, således at der ikke opstår konflikter i forhold til det nærliggende boligområde.

Området er med lokalplanen fastholdt i landzone og er uden bonusvirkning. Den manglende bonusvirkning betyder, at det ønskede byggeri ligeledes skal godkendes efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Ansøger oplyser, at produktionen ikke ændres eller forøges, og at der ikke ændres i antallet af medarbejdere, men alene skabes bedre arbejdsmæssige forhold på virksomheden. Ansøger oplyser endvidere, at lagerhallen alene skal indeholde materiale, der er emballeret, og ikke skal benyttes til løst råmateriale.

Forvaltningen har kontaktet ejer, og bedt ham om at redegøre for følgende:

- Hvilke materialer skal den nye hal benyttes til?
- Vil leverancerne til den nye hal betyde, at der skal leveres mindre materialer af den støvende slags til den gamle hal?
- Hvor meget vil mængden af råvarer øges?
- Vil hallen gøre, at der kommer flere leverancer til virksomheden?
- Kunne placeringen af lagerhallen evt. skærme for de støv og støjgener, som naboerne oplever fra virksomheden?

Her følger ejers svar på spørgsmålene:

- Den nye hal skal anvendes til opbevaring af Perlitemateriale leveret i big bags.
- Det vil betyde, at der skal leveres tilsvarende færre materialer i bulk til den eksisterende hal.
- Dette øger ikke mængden af leverede råvarer.
- Hallen vil ikke medføre, at der kommer flere leverancer, men færre, da der kan leveres mere på samme tid.
- Lagerhallen vil skærme for evt. støv og støj mod sydøst.

Ejer har ligeledes redegjort for følgende:

- at lastbiltrafikken ikke overstiger den nuværende trafik

- at den nye hal vil betyde en støvreduktion i forbindelse med levering af materialer.

En lastbil er begrænset af den max. kapacitet, den må være lastet med. Lastbilen må være lastet med det samme, om det er løst materiale eller emballeret.

Det er almindelig kendt viden, at et emballeret produkt altid vil støve mindre end et løst produkt på en lastbil. Det emballerede produkt vil forblive emballeret, indtil det når området, hvor der i dag modtages råmaterialerne. Råmaterialet vil blive håndteret for lukkede døre/porte, og det vil derfor ikke være muligt for støv at slippe ud, når produktet skal bruges.

Den nye lagerhal vil bevirke, at færre produkter vil blive opbevaret udendørs, hvilket vil medvirke til en lavere risiko for, at der vil være et læk af perlite.

Nordisk Perlite har i 2020 iværksat flere nye tiltag, som har bevirket, at støv ved leverancer af råperlite er minimeret. Kigger man på leverancer i 2020 har der ikke været støvproblemer ud over en time i marts, hvor der opstod et teknisk problem, som var uforudsigeligt, og dette er nu blevet forebygget. Virksomheden håber på snart at kunne få sat byggeriet i gang. Så de kan få fokus på at gøre verdens grønneste og mest bæredygtige perlitefabrik, mere bæredygtig.

Forvaltningen har i forbindelse med behandling af sagen fået en juridiske belysning af sagen fra Horten advokatfirma.

Advokatfirmaet Hortens vurdering af sagen:

På baggrund af de foreliggende oplysninger om, at det ansøgte byggeri ikke vil føre til en forøgelse af trafik eller støj- og støvemissioner fra virksomheden, vurderes det, at en hensyntagen til sådanne emissioner fra virksomheden – dels ved den eksisterende indretning af ejendommen og dels ved en ændret indretning ved opførelsen af det ansøgte byggeri – ikke kan føre til et afslag på landzonetilladelse til det ansøgte.

Det vurderes således, at der ikke vil komme yderligere støvgener på virksomheden i forbindelse med opførelse af lagerhallen. Det vurderes endvidere, at ved en større lagerkapacitet vil det ikke længere være nødvendigt med mange små leveringer. Der kan leveres større mængder emballeret materiale af gangen på grund af den forøgede lagerkapacitet. Der vil således ikke ske øget til- og frakørsel til virksomheden.

Natur, Miljø og Klimaudvalget og Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har noteret sig bemærkningerne i det juridiske notat og giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 9. december 2020.

Tilladelser efter anden lovgivning:

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Der skal bl.a. indhentes byggetilladelse efter BR18.

Du skal være opmærksom på at materialevalg og farver ikke er godkendt med denne landzonetilladelse, men vil blive vurderet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Med venlig hilsen

Sascha Frederiksen
Bygge-og landzonesagsbehandler

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser truffet i medfør af planlovens § 35, stk. 1:

Der er mulighed for at klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58 stk. 1. Klageberettiget er alle med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage, skal du senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen klage via Klageportalen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for bekendtgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En rettidigt modtaget klage har opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på med NemID. I søgefeltet, skal du skrive "Klageportalen" og herefter vælge "Selvbetjening" og "Klag til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet". Følg i øvrigt vejledningen i Klageportalen.

Det koster 900 kr. at klage som privatperson. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort eller bankoverførsel i Klageportalen. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt klagen.

Klage er indgivet rettidigt, når den er tilgængelig for Planklagenævnet i Klageportalen, og gebyret er betalt inden udløbet af klagefristen.

Planklagenævnet vil som udgangspunkt afvise en klage, hvis der er klaget udenom Klageportalen, klagen er indkommet for sent eller gebyret ikke er betalt.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, som beslutter om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere om Planklagenævnet, og om hvordan klagesagen behandles på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

Klage til domstolene:

Hvis du ønsker at klage til domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra dette brev dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1/ byggeloven § 25, stk. 1.