



Eurodan Huse
Skånevej 15
6250 Røddekro

Rådhuset
Plan og Byg
Planogbyg@alleroed.dk
Tlf.: 48127240

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 08-14

Rasmus Strandgård Jensen

27. april 2022

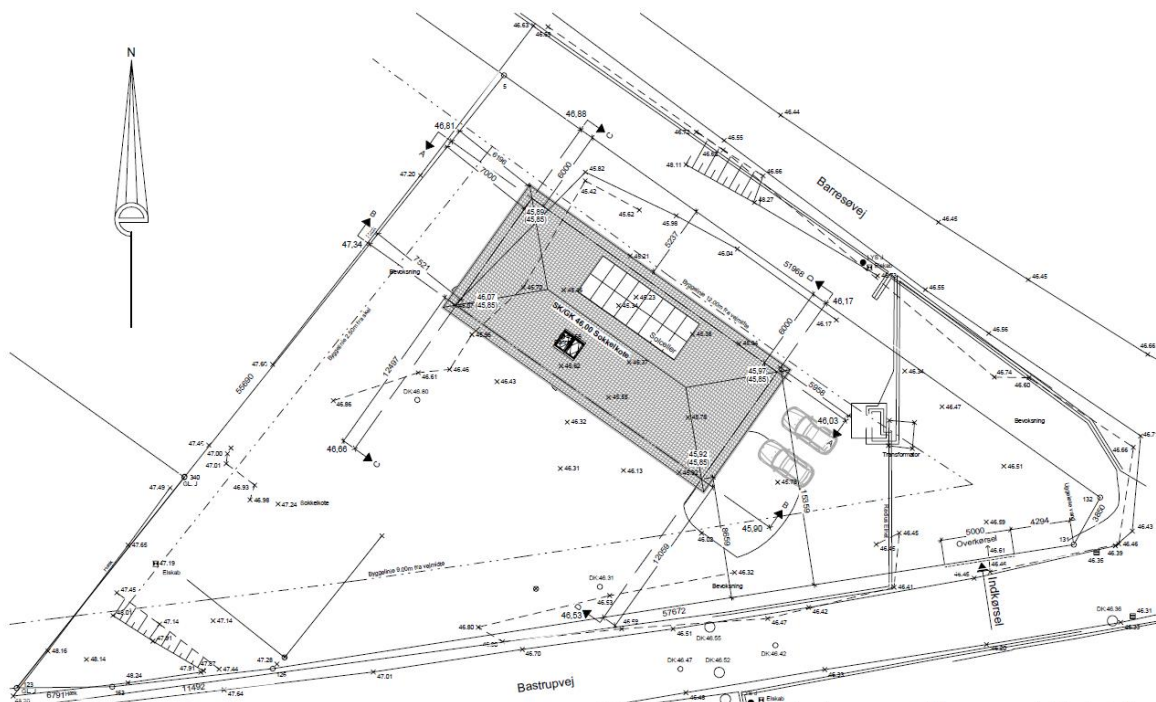
Journalnr.: 21/10733

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ejendommen Bastrupvej 16, 3540 Lyngø, matr. nr. 9z, Bastrup By, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus i et plan på 200 m² på ejendommen, (se nedenstående situationsplan med koter, samt bilag 1 for facadetegninger), samt mindre terrænregulering (se bilag 1).



Figur 1 Situationsplan med koter for det ansøgte enfamiliehus

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At bygning 2 på matriklen, der ikke skal nedrives, ændrer anvendelse fra beboelsesformål til garage/udhus.

Ansøgningen er behandlet af Forvaltningen efter bemyndigelse fra det politiske udvalg.

Vær opmærksom på, at landzonetilladelsen ikke tilsidesætter eller erstatter andre tilladelser, som det ansøgte måtte kræve.

Tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Se i øvrigt under bemærkninger.

Sagsredegørelse

Allerød Kommune har den 6. oktober 2021 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens §35, stk. 1.

Det ansøgte projekt omfatter en mindre terrænregulering og en bolig på 200m². Se bilag for konkrete tegninger af det ansøgte.

Det ansøgte består konkret af:

- Facader opført i blødstrøgne strøjer tegl i sort og gråbrun nuance med flash.
- Et sadel tag med valm med en taghældning 25 grader. Taget opføres i sorte betontagsten med glansværdi 5.
- Vinduer og døre opføres i sort Træ/Alu.
- Stern udføres i sort træ.
- Tagrender og nedløb opføres i stål.

Den eksisterende bebyggelse består af 4 bygninger, hvoraf bygning 1,3 og 4 skal nedrives. Bygning 2 på 105 m² skal ikke nedrives, men anvendes til garage/udhus. For nuværende er bygning 2 i BBR registreret som værende *anden bygning til helårsbeboelse*. Kommunen har modtaget en skriftlige tilkendegivelse fra ansøger om at bygningen ikke skal anvendes til beboelse, men til garage/udhus. Ydermere mener ansøger at bygningen for nuværende er indrettet således at den ikke benyttes til beboelse, men garage/udhuse. Kommunen er i landzoneøjemed tilbøjelig til at give ansøger ret på baggrund af fremsendt billeddokumentation (se bilag 2).

Begrundelse

Allerød Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage.

Kommunen lægger vægt på, at enfamiliehuset opføres i en eksisterende landsby og på en matrikel med eksisterende bolig, som det ansøgte vil erstatte og derfor ikke belaster landskabet yderligere.

Vurdering af det ansøgte i forhold til Lokalplan 343.

Lokalplan 343 "Nymølle Landsby" er gældende for området.

Relevant for nærværende projekt er særligt lokalplanens §2, §9 og §10.

I lokalplanens §2 vurderes det relevant for nærværende projekt, at lokalplanens har til formål:

"at fastlægge en række overordnede bestemmelser for bebyggelsens placering og ydre fremtræden, dog således at der samtidig kan fastholdes en stor bebyggelsesmæssig frihed og variation."

Kommunen lægger i denne tilladelse vægt på ordlyden: *"der skal fastholdes stor bebyggelsesmæssig frihed og variation"*. Derfor har kommunen ej heller yderligere kommentarer til, hvorvidt det ansøgte enfamiliehus stemmer overens med landsbyens andre bygninger og karakteristika.

Kommunen vurderer at projektets ydre fremtræden, og placering lever op til bestemmelserne i lokalplanens §9 - bebyggelsens omfang, placering og udformning.

Der meddeles tilladelse til terrænreguleringen, da kommunen vurderer, at denne vil stemme overens med lokalplanens §10, 10.2 samt ikke har indflydelse på det omkringliggende terræn.

§10, 10.2: "Terrænreguleringer skal udføres så nye bygninger i videst muligt omfang kommer til at ligge i niveau med veje."

Begrundelse for vilkår:

Vilkåret om anvendelsesændringen af bygning 2 er stillet, da der ifølge lokalplanens §9 ikke må være mere end 250 m² bolig på ejendommen. Bygning 2 er registreret som boligbebyggelse jf. BBR. Allerød Kommune har dog modtaget dokumentation fra ejer om, at bygningen i dag ikke anvendes til dette, samt at det fremtidigt ønskes anvendt til udhusformål. Denne anvendelsesændring kræver ikke landzonetilladelse. For at sikre at lokalplanens bestemmelser overholdes samt at der ikke opstår to boliger på ejendommen, har Allerød Kommune i denne afgørelse stillet vilkår om anvendelsen af bygning 2.

Lovgrundlag

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1: *"I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5u og 36-38"*.

Væsentlige hensyn

Det ansøgte skal vurderes ud fra en lang række hensyn. De væsentligste i denne sag er følgende:

- Hensigtsmæssig udvikling af landzonen
- Undgå spredt og uplanlagt bebyggelse
- Landskab og natur
- Nabohensyn

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

Det ansøgte ønskes opført inden for den udpegede arealreservation til en transportkorridor, som fremgår af Fingerplan 2019. Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nye boliger inden for transportkorridoren. Allerød Kommune har dog vurderet, at ejer har en berettiget forventning om at kunne opføre en bolig, da der allerede er placeret et enfamiliehus og andre bygninger på matriklen.

Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.BE.02, der udlægger området til blandet bolig og erhverv.

- Boligområder, bestemmelse 1.2.4
Det ansøgte ligger i et område, der er udpeget som boligområde i landzone, samt inden for udpegnings lav boligbebyggelse, i hvilke områder der kan opføres villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse o.lign.

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Lokalplan

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "Lokalplan 343 Nymølle Landsby". Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning og erstatter ikke eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Lokalplanens bestemmelser skal til enhver tid overholdes.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte enfamiliehus er beliggende inden for landskabskarakterområdet Tunneldalene. Tunneldalene er et område med store natur- og landskabsværdier og mange visuelle oplevelsesmuligheder.

Det vurderes, at det ansøgte enfamiliehus kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 176 m fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af det ansøgte enfamiliehus ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Naturbeskyttelseslovens § 3: Sø, mose, overdrev, vandløb mv.

Der er ca. 149 meter til nærmeste naturbeskyttelsesområdet, som er beskyttet ved naturbeskyttelseslovens §3. Grundet afstanden samt det ansøgte omfang, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af naturbeskyttelsesområdet.

Beskyttelsesinteresser

Skovbyggelinjen:

- Ejendommen ligger inden for 300 m af skovbyggelinjen mod Nyvang og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens¹ § 17, stk. 1. Der kræves dog ikke en dispensation, idet hensyn til skovbryn er varetages med denne landzonetilladelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Naboorientering

Der er blevet foretaget naboorientering. Kommunen har ikke modtaget henvendelser fra naboer i forbindelse med landzonetilladelsen.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet, dvs. fire uger efter offentliggørelsen. Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden fem år efter, at den er meddelt jf. Planloven § 56, stk. 2.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Rasmus Strandgård Jensen
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi til:
Naboorienterede
Danmark Naturfredningsforening, dnalleroed-sager@dn.dk
Energinet, El: 3.parter@energinet.dk
Energinet, Gas: ledningsinfo@energinet.dk

Klagevejledning

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. 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.

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

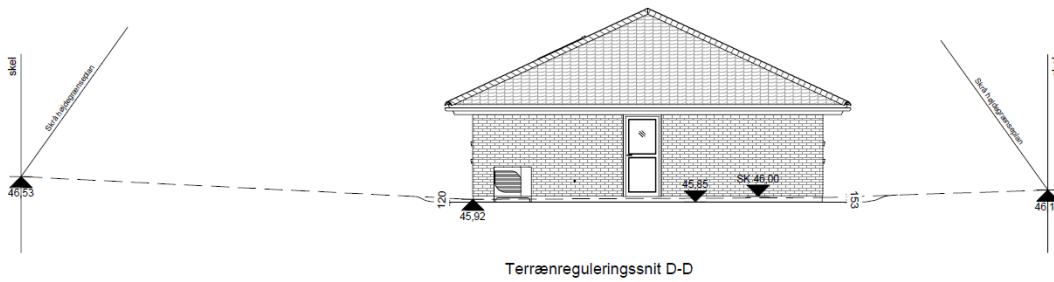
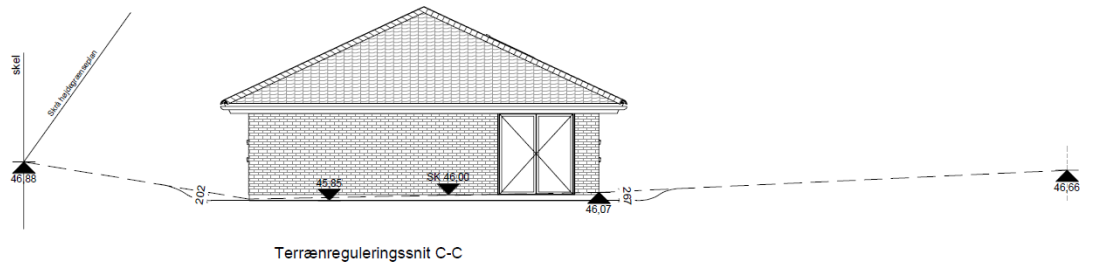
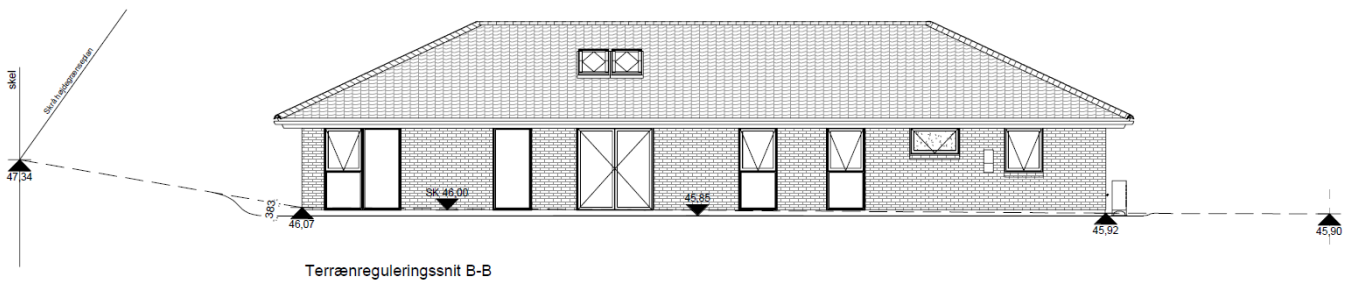
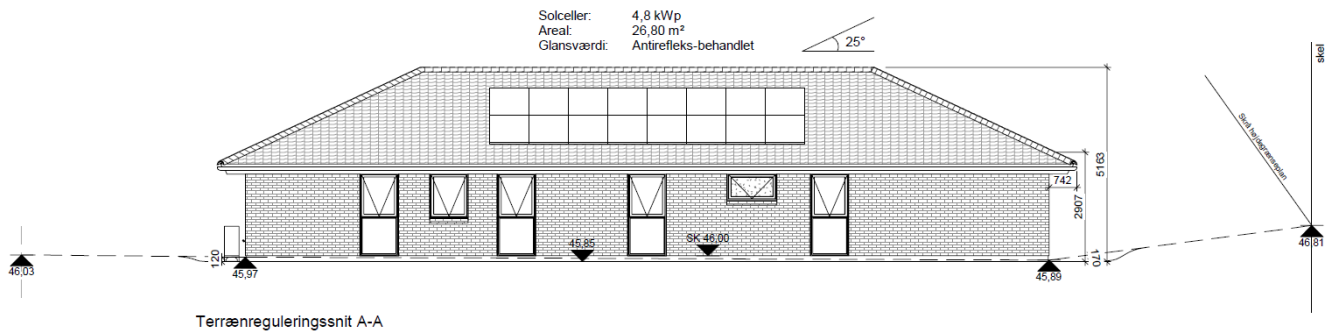
Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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.

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, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. planlovens § 62.

Bilag 1 - facadetegninger



Bilag 2 – Billeder af bygning 2 indvendigt

