



Allerød
Kommune

Mangor & Nagel A/S
A C Hansensvej 7
3600 Frederikssund

Att.: Nicolai Gram Hansen

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

21. juni 2022

Journalnr.: 21/11371

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til etablering af kaninstald på ejendommen Frederiksborgvej 71, matr.nr. 4a, Lillerød By, Lillerød.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til etablering af kaninstald på ejendommen.

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 17. november 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af kaninstald på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk. 1.

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen består af fem landbrugsbygninger på hhv. 225 m², 243 m², 344 m², 697 m² og 545 m², to lagerbygninger på hhv. 491 m² og 473 m², en stald på 1995 m², en kontorbygning på 224 m², et udhus på 34 m², en bygning til parkering- og transportanlæg på 48 m² samt to stuehuse på 75 m² og 150 m². Disse bygninger bevarer.

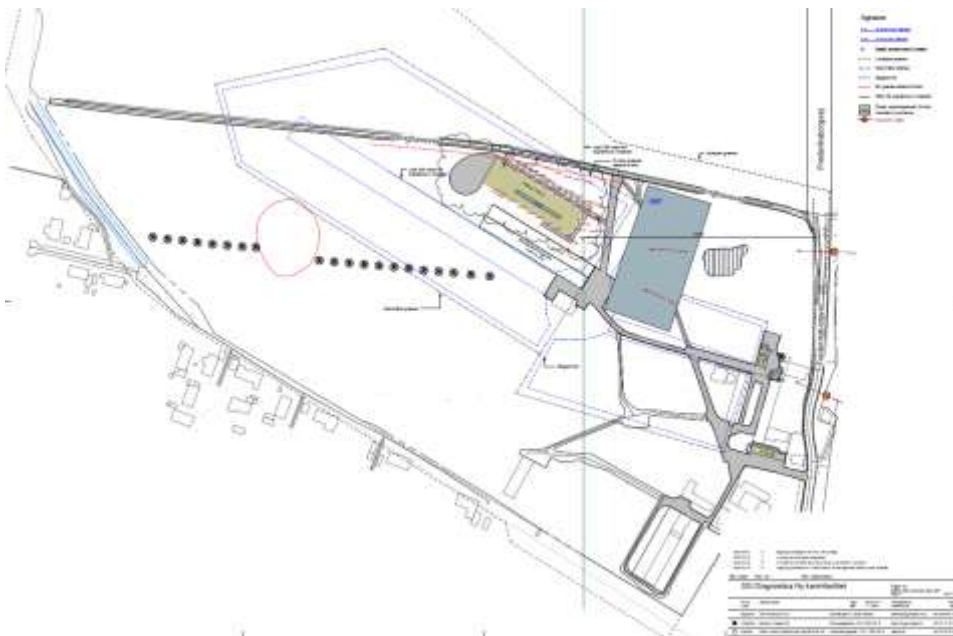
¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020



Ortofoto fra foråret 2021 af ejendommen viser eksisterende bebyggelse

Det ansøgte projekt omfatter en ny staldbygning på 1787 m² med en højde på 7,5 meter, længde på 77,2 meter og en bredde på 22,7 meter.

Bygningen placeres parallelt med den eksisterende hestestald på den nordlige side mod Enghavevej som vist på situationsplanen nedenfor.



Situationsplan der viser placeringen af den ansøgte bygning syd for Enghavevej

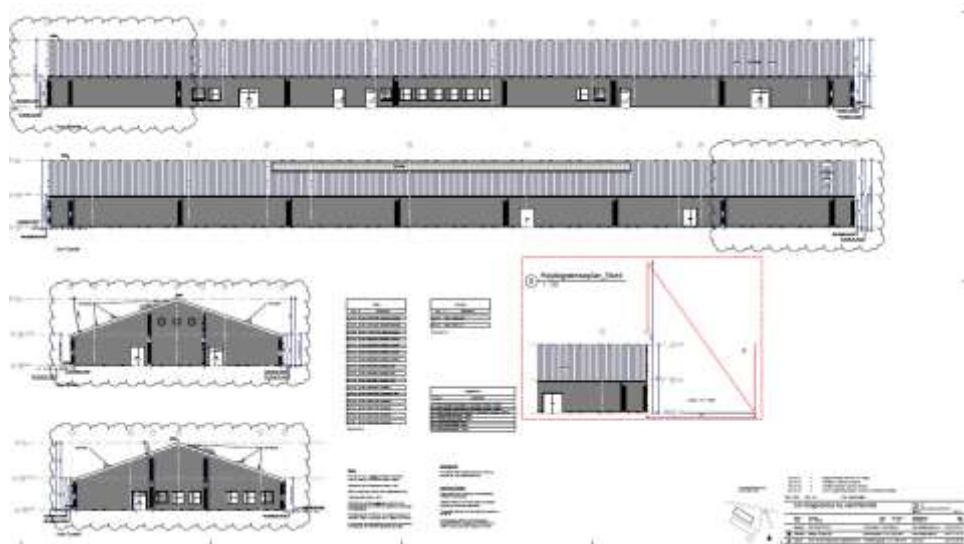
Adgangen til bygningen sker fra eksisterende interne vej på østsiden af gavlen, hvor der kan ske betjening af forsyningsbiler og ansatte. Det sker langs den nordlige side og delvist mod syd.

Der anlægges 1167 m² asfalt rundt om bygningen samt begrønnede marker som reetablering efter opførelse. Derudover erstattes eksisterende træer 1:1 med en trælinje mellem bygningen og Enghavevej.

Parkering for ansatte foregår ved hovedbygningen på eksisterende parkeringsplads.

Bygningen opføres som traditionelt byggeri med facader i blødstrøgne, røde facadetegl. Facaderne planlægges med lodrette markeringer i takter, for at nedbryde længdeskalaen. De udføres enten som fugefarve eller fremspring, ligeledes en markering ved tagfoden. Vinduer er i rødt træ/alu, samt tagbeklædning i stålplader med profilerede riller pr. 20 cm i en antrasitgrå farve.

Der etableres derudover solceller på taget.



Facadetegninger af den ansøgte, nye staldbygning.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at byggeriet er i overensstemmelse med formålet i gældende lokalplan og øvrige regionale og kommunale bestemmelser samt at bygningen anlægges i nærhed til eksisterende bebyggelse.

Ydermere lægger Kommunen vægt på, at bygningen opføres uden at tilsidesætte væsentlige landskabelige- og naturbeskyttelseshensyn.

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

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Allerød Kommuneplan 2021. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

Ejendommen er omfattet af udpegningsområdet 'Ydre landområde', der betegner landområder mellem byfingrene uden for købstadsringen. Planlovens § 5j, stk. 1, nr. 4 fastlægger, at den kommunale planlægning i det øvrige hovedstadsområde skal sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.

Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan opføres uden at tilsidesætte denne udpegningsområde, da der er udarbejdet en gældende lokalplan for det ansøgte areal, hvilken det ansøgte er i overensstemmelse med.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. LI.L.01 - Jordbrugsområde i Lillerød, der udlægger området til jordbrugsmæssig anvendelse. Området må kun anvendes til landbrugs- og skovbrugsformål, og der må kun opføres bebyggelse eller anlæg, som er nødvendig for jordbrugsdriften.

Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er kategoriseret som landbrugsbygning, da denne skal anvendes til opdræt af forsøgsdyr samt administrativt arbejde (dyrlægerum, vaskehal mm.). Dog er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan opføres, da det planlægningsmæssige hensyn er varetaget med en lokalplan for området, som det ansøgte stemmer overens med.

Ejendommen er desuden underlagt følgende udpegninger i kommuneplanen:

- Kulturmiljøer, bestemmelse 3.5.1
Det ansøgte er beliggende inden for udpegningsområdet 'kulturmiljøer'. Her må etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, ikke finde sted.
- Kirkeomgivelser, bestemmelse 3.1.1
Det ansøgte ligger inden for udpegningsområdet 'kirkeomgivelser', hvor indenfor der kun kan opføres bygninger eller anlæg, hvis byggeriet eller anlægget ikke visuelt slører eller forringer indblikket til kirken eller samspillet mellem kirke og landskab.

- Skovrejsning, bestemmelse 2.6.2
Det ansøgte ligger inden for området 'uønsket skovrejsning'. I det udpegede område må der ikke plantes skov.
- Landbrugsinteresser, bestemmelse 2.5.6
Det ansøgte er beliggende i et landbrugsinteresseområde, hvor landbrugsproduktion søges indrettet efter områdets beskyttelsesinteresser.
- Strategisk mål landskab beskyt, bestemmelse 2.1.2
Det ansøgte er placeret i et område, der er udpeget som værende beskyttet landskab, hvor der kun må opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug og skovbrug. I området skal landskabets karakter, terræn- og udsigtsforhold, naturområder og visuelle oplevelsesmuligheder bevares.

Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan opføres uden at tilsidesætte ovenstående bestemmelser med den begrundelse, at der forelægger en vedtaget lokalplan for området, som det ansøgte lever op til.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 253 – Hvidesten af den 23. september 1993. Lokalplanens formål er at sikre, at området anvendes til dyrehold med forsøgsdyr. Samtidig sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse udformes på en måde, der ikke virker fremmed eller skæmmende i landskabet. Dispensation fra lokalplanen meddeles parallelt med nærværende landzonetilladelse. Dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse betinges derfor af hinanden.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet 'Mosaikken', som er et sammensat bynært landbrugsområde i overvejende lille skala. Her er mange og mindre elementer, og landskabsrummet er afgrænset af bevoksninger og flere levende hegn. Området er præget af sin bynære beliggenhed.

Det vurderes, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab idet bygningen placeres i nærhed til lignende bygning, således vil de fremstå som én samlet bygningsmasse.

Beskyttelsesinteresser

- Naturbeskyttelsesloven § 3
Nærmeste § 3-område er en sø på ejendommen, knap 100 meter fra det ansøgte byggeri.
- Fredning
Nærmeste fredede område, Lillerød Kirke, er beliggende ca. 50 meter fra ejendommen. Kirkernes omgivelser trues af byggeri som siloer,

lader, vindmøller og elmaster i det åbne land. Også uhensigtsmæssig beplantning – både skovrejsning og læhegn – kan sløre kirkerne.

- Natura 2000 og Bilag IV
Nærmeste habitatområde, Natura 2000, er nr. 137 Kattehale Mose beliggende ca. 750 meter fra ejendommen.
- Kirkebyggelinje
Den østlige del af ejendommen, og omtrent halvdelen af det ansøgte byggeri, er beliggende i kirkebyggelinje, hvor inden for det er forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

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

Grundet byggeriets højde, skal der ikke dispenseres fra kirkebyggelinjen.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Det ansøgte ønskes opført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering jf. Planlovens § 20, stk. 2. Der er indkommet én bemærkning fra én nabo.

Bemærkning

Bemærkningen til byggeriet omhandler:

- Byggeriets indflydelse på dyrelivet i området
- At byggeriet er malplaceret i området
- Dyrevelfærd
- Ændret udsigt til natur

Forvaltningen og udvalgets vurdering af bemærkningen

Dyrevelfærd reguleres ikke i hverken planloven eller bygge-loven, og er således ikke hensyn der kan indgå i sagsbehandlingen i forbindelse med opførelse af nyt byggeri.

Det er Forvaltningens vurdering, at byggeriet ikke vil have negativ indflydelse på dyrelivet i området og udsigten til naturen samt at bygningen ikke vil virke malplaceret i området med begrundelse i, at:

- det ansøgte byggeri har en lignende udformning, som den bygning den placeres i tæt forbindelse til.
- ansøger genetablerer rækken af træer, der på nuværende tidspunkt ligger på den nordlige side af eksisterende bebyggelse.

Bemærkningen er præsenteret for det politiske udvalg. Udvalget er principielt positivt indstillet, og begrundet at det ansøgte kan accepteres i forhold til de hensyn kommunen skal inddrage i sagen.

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

Esben Juliussen
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.