



EURODAN-HUSE A/S
på vegne af ejer af ejendommen
Bøgevangen 29
3540 Lynge

Plan og Byg
Nanna Dreyer Mikkelsen/nadm
15. februar 2021
Sags nr.: 20/13239

LANDZONETILLADELSE

Landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen Bøgevangen 29, matr. nr. 8y, Vassingerød By, Uggeløse

Allerød Kommune har den 25. november 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til en ny bolig på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35 stk.1.

FORVALTNINGENS AFGØRELSE

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

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til at opføre nyt byggeri bestående af et enfamilieshus på ejendommen Bøgevangen 29, matr. nr. 8y, Vassingerød By, Uggeløse. Opførelsen af en ny bolig på ejendommen erstatter ejendommens eksisterende bolig.

Der gøres opmærksom på, at nærværende landzonetilladelse ikke tilsidesætter andre tilladelser, det ansøgte måtte kræve.

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

SAGSREDEGØRELSE

Baggrund

Den eksisterende bebyggelse består af en bolig til helårsbeboelse på 137 m² opført i 1943 samt en separat carport på 30 m² opført i 1960 (Figur 3 i vedlagte bilag).

Det ansøgte projekt omfatter en ny bolig til helårsbeboelse på 189 m² samt en integreret garage på 67 m² (Figur 1 og 2 i vedlagte bilag).

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

Boligen opføres i blødstrøgne teglsten i beige med brune og hvide nuancer samt matte betontagsten i sort. Døre og vinduesrammers udføres i sorte træ/aluminium elementer. Tagrender og nedløb udføres i zink.

Lokalplan

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af lokalplan nr. 319 *For et boligområde for Vassingerød Øst* af den 15. maj 1985.

Den gældende lokalplan bestemmer:

- **§ 6.1.**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%, og det max. bruttoetageareal på den enkelte ejendom må højst udgøre 300 m²

- **§ 8.1.**

Eksisterende træplantning skal i princippet bibeholdes og må kun fældes efter byrådets nærmere godkendelse i forbindelse med udstykning og nybyggeri.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.B.16 *Boligområde ved Bøgevangen*, der udlægger området til helårsboligformål mm. for åben lav bebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal på 250 m² for boliger.

Ejendommen ligger desuden inden for Allerød Kommuneplans delområde for landskaber med det strategiske mål "Vedligehold". Her kan der indpasses byggeri og gennemføres ændringer i tilstanden af området, hvis det kan dokumenteres, at det ikke slører eller forringer landskabets karakter samt væsentlige terrænforhold, udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder og helhed.

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområdet Mosaikken, som er et sammensat bynært landbrugsområde i lille skala, hvor landskabet er inddelt i mange mindre landskabsrum. I Mosaikken er de oprindelige landbrugsejendomme mindre, mens den nyere bebyggelse er større og mere bymæssig. Ejendommen ligger i delområdet Vassingerød Mosaiklandskab, som er sammensat af små markfelter og mange mindre ejendomme, der ofte er beliggende langs med vejene.

BEGRUNDELSE FOR LANDZONETILLADELSE

Ejendommen er beliggende i landzone. Der må ikke opføres ny bebyggelse i landzonen uden en landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1.1. I behandlingen af landzonetilladelsen er der foretaget en konkret vurdering med afvejning af de planmæssige hensyn herunder Allerød Kommuneplan, gældende lokalplan samt øvrige sektorplaner og landskabshensyn.

Det ansøgte overholder lokalplanens krav til bebyggelsesprocent jf. ovenstående § 6.1. samt maksimalt bruttoetageareal jf. ovenstående kommuneplanramme LU.B.16.

Allerød kommune har været på besigtigelse på ejendommen for at vurdere byggeriet ift. det omkringliggende landskab samt karakteren og omfanget af den eksisterende beplantning på grunden i henhold til ovenstående lokalplanbestemmelse § 8.1.

Som følge af lokalplanbestemmelse § 8.1 har Allerød Kommune godkendt en beplantningsplan for ejendommen udarbejdet af ansøger, der redegør for henholdsvis

bevaring, fældning og erstatning af eksisterende beplantning mm. Kommunen vurderer, at beplantningsplanen bidrager til en vedligeholdelse af haven, idet udtrættet beplantning erstattes af ny beplantning, mens de væsentligste træer bevares.

Det vurderes, at boligen kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, da boligen erstatter en eksisterende bebyggelse og placeres inden for haveafgrænsningen delvist bag beplantning som omkranser hele ejendommen.

Allerød Kommune vurderer, at ændringen af ejendommen i forbindelse med boligopførelsen samlet set bidrager til en vedligeholdelse af området. Dette i kraft af, at det eksisterende byggeri erstattes af et tidssvarende byggeri og at det ubebyggede areal vedligeholdes med bevaring af dets havekarakter.

Det vurderes at den nye boligs placering er i overensstemmelse med landzonereglernes hovedformål om, at forhindre byspredning i det åbne land. Da ejendommen ligger inden for et boligområde og allerede indeholder en bolig, vurderes det, at placeringen af boligen er hensigtsmæssig.

Allerød Kommune har på den baggrund vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte bolig.

VURDERING AF PROJEKTET I FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING

Særlige drikkevandsinteresser

Boligen ønskes opført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser. Der stilles derfor vilkår til de anvendte byggematerialer, så udvaskning af miljøfremmede stoffer undgås.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov/Kattehale Mose ca. henholdsvis 500 m og 2,5 km fra ejendommen. Allerød Kommune har på grund af afstanden samt omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelsen af boligen ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

NABOORIENTERING

Der har været foretaget naboorientering af ejere og lejer af ejendommene Bøgevangen 27, Bøgevangen 31, Egevangen 6, 3540 Lyngby jf. Planlovens § 35 stk. 4. Der er ikke indkommet indsigelser mod det ansøgte.

GENERELLE BEMÆRKNINGER

Der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får ansøger straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

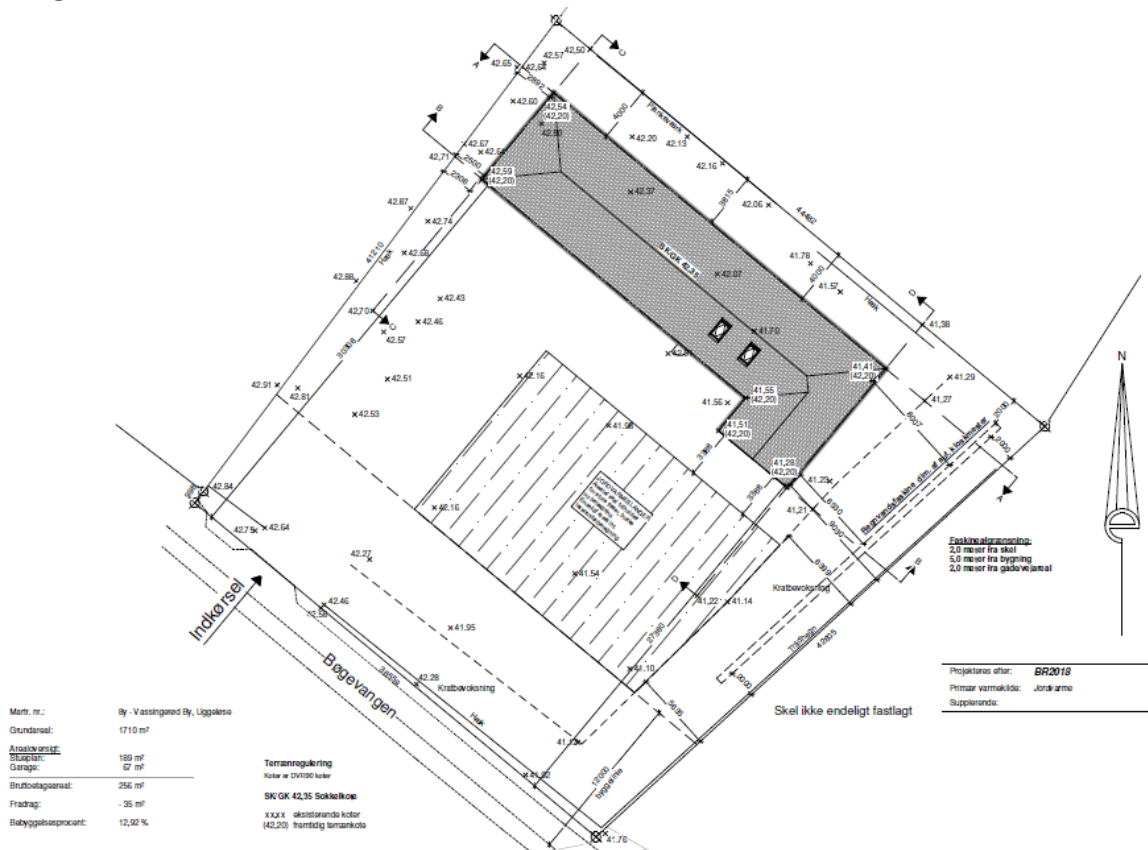
Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 2.

Den eksisterende bygning må ikke nedrives, før der er givet nedrivningstilladelse. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

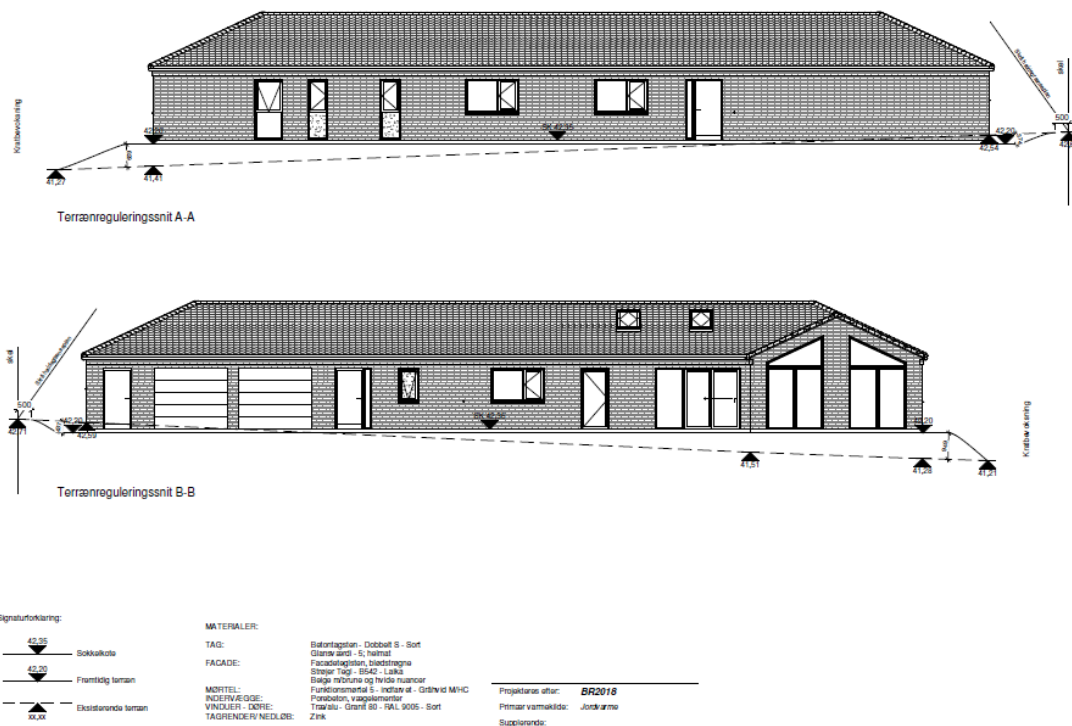
Venlig hilsen

Nanna Dreyer Mikkelsen
Planlægger
Allerød Kommune

BILAG



Figur 1. Situationsplan for ansøgte projekt



Figur 2. Bygningsfacader/terrænregulering



Figur 3. Eksisterende bebyggelse på ejendommen

KLAGEVEJLEDNING

Planloven

FORHOLD DER KAN PÅKLAGES

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

KLAGEFRIST

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. bek. nr. 130 af 28. januar 2017, § 2, 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.

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 pkn.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger 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, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

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