

Ejerne af Kattehalevej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15
Forsvaret og Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om ændring af vilkårene for en landzonetilladelse fra 2012 - med virkning for de 9 berørte ejendomme på Kattehalevej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 samt nabomatriklen 41e som de 8 ejendomme er udmatrikulerede fra.

Der er tale om matr. nr. 41e, 41u, 41v, 41x, 41y, 41z, 41æ, 41ø og 41aa, alle sammen Høvelte By, Blovstrød.

Teknik-, Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget behandlede sagen på sit møde den 22. september 2020. Se vedlagte kopi af referat fra mødet.

Afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 træffer Allerød Kommune hermed afgørelse om en *ændring af vilkårene* i landzonetilladelse af 10. oktober 2012 til udstykning af 8 boliger. Kopi af landzonetilladelsen fra 2012 vedlægges som bilag og forudsætning for nærværende afgørelse.

Landzonetilladelsen af 10. oktober 2012 blev meddelt på 9 vilkår, som var præciserede i afgørelsen, og med krav om at de skulle tinglyses på de enkelte udstykkede ejendomme.

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om, at følgende vilkår slettes:

- *Vilkår 3. Der må ikke ske tilbygninger, der ændrer facaden mod Kattehalevej.*
- *Vilkår 5 (andet led). Træværk, døre, vinduer samt tagudhæng på skal holdes i en ensartet grå farve som det eksisterende.*
- *Vilkår 6. Carporte, garager og lignende småbygninger må kun opføres i gule mursten eller malet træværk i naturlige træfarver eller mørke nuancer. Som tagbeklædning skal anvendes tagpap eller sort eller gråt bølgeeternit i samme farve som de eksisterende tage.*
- *Vilkår 7. Den nuværende beplantning skal så vidt som muligt fastholdes, og der må ikke etableres hegn eller hæk i skel.*

Allerød Kommune ændrer ikke følgende vilkår, som derfor består uændrede:

- *Vilkår 1. Bebyggelsen på ejendommene må ikke ved om- eller tilbygning ændre karakter eller arkitektonisk udtryk.*
- *Vilkår 2. Bebyggelse må kun opføres i én etage med evt. forskudt plan samt kælder.*

Allerød Kommune

Forvaltningen Plan og Byg

Bjarkesvej 2
3450 Allerød
Tlf: 48 100 100
planogbyg@alleroed.dk
www.alleroed.dk

Åbningstider:
Mandag og torsdag 12-17

Dato: 28. september 2020

Journalnr.: 2020-000060

Sagsbehandler:
Steinar Bakke



- *Vilkår 4. Ny bebyggelse må ikke opføres med en taghældning, der overstiger den nuværende bebyggelses taghældning.*
- *Vilkår 5 (første led). Bebyggelsen må kun fremstå som bygninger af gule mursten samt sort/gråt bølgeeternittag som det eksisterende.*
- *Vilkår 8. Der kan ikke udstykkes yderligere fra ejendomme. Dette forhindrer imidlertid ikke, at skellet mellem de enkelte udstykkede ejendomme ændres ved arealoverførelse eller ejendomsberigtigelse.*
- *Vilkår 9. Påtaleretten til deklarationen tilfalder Allerød Kommune*

Allerød Kommune tinglyser et dokument på de 8 udstykkede ejendomme med oplysning om de slettede vilkår samt oplysning om at landzonetilladelsen og vilkår indberettes i Plandata.dk.

Ansøgningen er behandlet af Forvaltningen efter beslutning i 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.

Baggrund

Allerød Kommune har modtaget en række henvendelser fra beboere på Kattehalevej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15 samt Forsvaret som ejer nabomatriklen 41e, med forespørgsler og naboklager relateret til vilkårene i landzonetilladelsen fra 2012. Allerød Kommune har gennemført en besigtigelse af området, og har konstateret en række uoverensstemmelser med vilkårene og forudsætningerne for landzonetilladelsen. Dette har ført til flere sager:

- Nærværende sag om ændring af vilkårene.
- En sag om inddragelse af naturområdet på matr. nr. 41e til private haver.
- Enkelt-sager, herunder om lovliggørelse af forhold som er i uoverensstemmelse med vilkårene i landzonetilladelsen.

Begrundelse

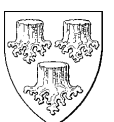
Allerød Kommune vurderer, at sletningen af ovenstående vilkår (og kun dem) er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser og den konkrete landzonetilladelse fra 2012 søger at varetage. Kommunen lægger i den forbindelse vægt på de samme forhold som i 2012:

"... at der med de stillede vilkår ikke sker en negativ påvirkning af de rekreative-, landskabelige- og naturmæssige værdier, idet der: - ikke sker ændring af den arkitektoniske helhed, hvad angår materiale- og farvevalg og facaderytme, - at det nuværende naturmæssige præg i skellene fastholdes, - at udstykningen ikke inddrager eksisterende naturområder, men kun nuværende og tidligere havearealer, - at den offentlige adgang til området ikke forringes".

Vilkåret om ændring af facader mod Kattehalevej varetages tilstrækkeligt af vilkår nr. 1.

Vilkåret om farve på træværk kan ikke håndhæves, eftersom der ikke er en entydig angivelse af hvilken grå farve der er tale om, og eftersom der ikke er en registrering af den daværende farve. Kommunen vurderer desuden, at vilkåret ikke er afgørende for de centrale hensyn i sagen.

Vilkåret om materialer på sekundære bygninger er ikke væsentlig i forhold de ovennævnte hensyn, eftersom der er andre forhold som ikke er reguleret og som kan have større betydning for oplevelsen af bebyggelsen, fx udformning og placering. Kommunen vurderer derfor at vilkåret ikke er proportionalt med de



centrale hensyn i sagen. Landzonetilladelsen vil herefter ikke have krav til materialer til sekundære bygninger.

Vilkåret om den 'nuværende' beplantning kan ikke håndhæves, allerede fordi der mangler en registrering. Kommunen kan ikke dokumentere hvilken beplantning der er tale om.

Vilkåret om hegn og hæk i skel har vist sig at være uhensigtsmæssig. Der var efter al sandsynlighed delvist beplantning og hegn i eller tæt på skel allerede i 2012, og vilkåret forhindrer ikke hegn og beplantning inde på egen grund tæt på og/eller langs med skel. Det oprindelige vilkår tilgodeser således i praksis ikke de centrale landskabelige eller naturmæssige hensyn. Hensyn til anvendelsen, fx at holde børn og husdyr inde på egen grund, taler for at der kan være behov for en form for hegning. På denne baggrund vurderes fjernelsen af vilkåret at have en lille betydning for de hensyn som landzonetilladelsen søger at varetage, og samtidig en stor betydning for borgerne som med dette får en regelforenklung.

Lovgrundlag

Ændringen af vilkårene for landzonetilladelsen forudsætter en afgørelse jf. planlovens § 35, stk. 1.

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2017. Sletningen af vilkårene er vurderet i forhold til disse udpegninger.

Fingerplan 2019

- Grøn kile (ydre kiler)

Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. BL.M.02 Høvelte Kaserne, der udlægger området til landområde og militært område.

- Området er ikke udpeget til fx 'boligområde i landzone' eller andre boligformål eller lignende
- Området er ikke udpeget i forhold til kriterier vedr. kulturhistorie.

Lokalplan

Der er ingen lokalplan for området. Kommunen vurderer, at afgørelsen om at slette enkelte vilkår ikke udløser krav om udarbejdelse af en (ny) lokalplan. Kommunen henviser i øvrigt til Naturklagenævnets afgørelse af 27. februar 2013 i sag NMK-31-00804, hvor en omboende klagede over landzonetilladelsen fra 2012.

Landskabskarakterområder

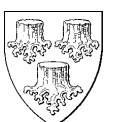
De 8 ejendomme er ikke beliggende inden for et landskabskarakterområde, men den tilstødende matr. nr. 41e (naturområdet) er beliggende i området 'Skovryggen'. Emnet har ikke konkret betydning for den aktuelle sag, og kommunen vurderer, at ændringen ikke har væsentligt betydning for det omkringliggende landskab.

Natura 2000 og Bilag 4 arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose ca. 300 m fra de 8 ejendomme.

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

Det bemærkes, at der ikke er beskyttet natur på de 8 berørte ejendomme, men at der er beskyttet natur på det tilstødende naturområde på matr. nr. 41e helt ned til afstande på ca. 15-20 m fra enkelte af de 8 berørte ejendomme. Området er ikke



udpeget som et område med høj naturværdi. Kommunen vurderer, at sletningen af vilkårene ikke konkret vil påvirke de beskyttede naturområder.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Hele området er omfattet af OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) og NFI (nitratfølsomme indvindingsområder), men de 8 ejendomme er ikke beliggende inden for udpegningen af områder umiddelbart omkring brønde. Kommunen vurderer, at sletningen af vilkårene ikke konkret vil påvirke drikkevandsinteresserne.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering den 20. maj 2020, jf. Planlovens § 35 stk. 4. Der er indkommet en lang række bemærkninger fra de berørte ejendomme samt en bemærkning fra naboer til bebyggelsen.

Naboerne er bekymret over den udvikling der har været i området, hvor beboerne har inddraget dele af naturområdet til private haver, og dermed en reduceret tilgængelighed for offentligheden.

Fra de 8 berørte ejendomme kan følgende bemærkninger nævnes:

- Opklarende spørgsmål.
- Gentagelse af forskellige naboklager, herunder kritik af at der kan opnås retlig lovliggørelse af ulovligt opført byggeri ved ændring af vilkårene.
- Indsigelse imod mulighed for variation af materialevalg for småbygninger.
- Indsigelse imod mulighed for forskellige farver på træværk.
- Indsigelse imod krav om levende hegn (som var den version der blev udsendt i naboorienteringen)
- Synspunkt om, at ejerne forholder sig til ordlyden i bestemmelserne i den tinglyste deklaration, og ikke til landzonetilladelsen fra 2012, herunder kritik af at oplysningerne i landzonesagen ikke umiddelbart er tilgængelige for ejerne sådan som den tinglyste deklaration.
- Synspunkt om, at vilkår nr. 5 (om tagmateriale) ifølge skødet indeholder en formulering om 'lignende bølgeplader'.
- Ønske om udvidelse af private haver.
- Kritik af sagsbehandlingen.

Med hensyn til opklarende spørgsmål og kritik af sagsbehandlingen henvises til diverse vejledning som er sendt til de berørte i forløbet samt på orienteringsmøde på rådhuset den 2. september 2020.

Med hensyn til indsigelserne om ændringer af vilkårene, har kommunens noteret at der er forskellige holdninger, herunder at de berørte ikke indbyrdes er enige om alle forhold. Kommunen har truffet afgørelsen ud fra en afvejning af de hensyn, der indgår i sagen, og alle oplysninger er inddraget i sagsbehandlingen, men vægtet forskelligt i forhold til om de indgår i de saglige kriterier, der kan vægtes efter landzonereglerne.

Med hensyn til forskelle i ordlyden mellem vilkårene i landzonetilladelsen i 2012 og de tinglyste vilkår samt eventuelle formuleringer i skøder, er det kommunens vurdering, at det afgørende er ordlyden i landzonetilladelsen. Spørgsmålet er dog ikke relevant i nærværende sag, som kun vedrører sletning af en række vilkår, og ikke håndhævelse af vilkårene. Vi bemærker, at oplysningerne om landzonetilladelsen er blevet gjort tilgængelig for alle berørte via aktindsigt, og at nærværende afgørelse med kopi af landzonetilladelsen fra 2012 vil blive gjort tilgængelig på Plandata.dk.

Med hensyn til beplantning og hegning indebærer afgørelsen ikke en ændring inde på egen grund, men langs med skel vil det herefter være muligt at etablere levende



og faste hegn samt trådhegn mv., som fælleshegn i skel eller egne hegn langs med skel inde på egen grund. Indsigelserne er således delvist taget til følge.

Med hensyn til forhold udenfor de 8 berørte ejendomme, herunder inddragelse af naturområdet til private haver, samt ønsker om ændringer i matrikulære forhold, henvises til egen sag herom.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at 'tilladelsen' ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56.

Byggearbejder som forudsætter byggetilladelse må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Det videre forløb

Afgørelsen kan påklages.

Når klagefristen er udløbet, og hvis afgørelsen ikke er påklaget, vil kommunen fortsætte sagsbehandlingen af de mange enkeltsager som på forskellig vis er berørt af vilkårene. Mange af sagerne vil kunne afsluttes med de ændrede vilkår.

Når klagefristen er udløbet vil afgørelsen blive indberettet i Plandata.dk.

Tinglysning af ændringen vil ske når alle klagefrister er udløbet.

Kommunen vil fortsætte dialogen med parterne om ønsket om matrikulære ændringer.

Med hensyn til hegn henvises til hegnslovens bestemmelser, herunder om fælleshegn og egne hegn. Bemærk, at enkelte (omfattende) hegn kan udløse krav om byggetilladelse og landzonetilladelse.

Venlig hilsen

Steinar Bakke
Byggesagsbehandler

Kopi til:

Nabo, som indsendte bemærkninger.
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.



Landzonesag, Kattehalevej 1-15

Sagsnr: 20/7854

Punkttype

Beslutning

Tema

Udvalget anmodes om at tage stilling til ændring af vilkår i landzonetilladelse for udstykning af 8 boliger på Kattehalevej 1-15

Kompetence

Teknik-, Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget har kompetence til at træffe beslutning i sagen.

Sagsbeskrivelse

Sagen vedrører en række lokalplanlignende vilkår, som i 2012 blev fastsat i en landzonetilladelse, i forbindelse med udstykning. Der er tale om 8 boliger, som tidligere blev anvendt af Forsvaret til medarbejderboliger. Kommunen inddrog en lang række hensyn i sagen, herunder statslige hensyn. Det var en afgørende forudsætning for tilladelsen til udstykning, at der var 8 boliger inden matrikuleringen, og 8 boliger bagefter, og at udstykningen ikke førte til ændret anvendelse. Afgørelsen blev påklaget af en nabo, som var af den opfattelse at udstykningen forudsatte en lokalplan. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse.

Der er rejst en række sager i området, og der er i dag uklarhed om nogle af vilkårene. Det foreslås derfor, at vilkårene lempes og forenkles.

Vilkårene i dag

Landzonetilladelsen i 2012 var betinget af en række bebyggelsesregulerende lokalplanlignende vilkår, som er tinglyst på ejendommene, f.eks. krav om 1 etage, regler for tilbygninger og nybyggeri, og forbud mod hegning. Begrundelsen for at stille vilkårene var følgende: "... at der med de stillede vilkår ikke sker en negativ påvirkning af de rekreative-, landskabelige- og naturmæssige værdier, idet der: - ikke sker ændring af den arkitektoniske helhed, hvad angår materiale- og farvevalg og facaderytme, - at det nuværende naturmæssige præg i skellene fastholdes, - at udstykningen ikke inddrager eksisterende naturområder, men kun nuværende og tidligere havearealer, - at den offentlige adgang til området ikke forringes".

De eksisterende vilkår og ændringsforslagene fremgår af bilag 1.

Forslag til nye vilkår

Der er en række konkrete sager i området, som tydeliggør, at nogle af vilkårene ikke er hensigtsmæssige eller er svære at håndtere. Eksempler:

- Der er krav til tagmateriale og facademateriale til nye carporte og udhuse, men ingen krav til placering eller udformning af sådanne bygninger (som kan have større betydning for oplevelsen af bebyggelsen).
- Der er flere naboklagesager om farver og ændringer af facader, men vilkårene er uklart formuleret, så det er svært at vide, hvilke præcise regler der gælder.
- Der er krav om at eksisterende beplantning skal fastholdes, og krav om at der ikke må etableres hegn eller hæk i skel, men det er ikke helt tydeligt hvilken beplantning, der var der i 2012 (som ikke må fjernes), og noget af dette var beplantning i skel.

Forslaget er derfor at beholde de væsentlige vilkår, og at de uklare eller uhensigtsmæssige vilkår helt fjernes:

- Fjernes: "Der må ikke ske tilbygninger, der ændrer facaden mod Kattehalevej".
- Fjernes: "Træværk, døre, vinduer samt tagudhæng på skal holdes i en ensartet grå farve som det eksisterende".
- Fjernes: "Den nuværende beplantning skal så vidt som muligt fastholdes".
- Fjernes: "Der må ikke etableres hegn eller hæk i skel".

Der har været en omfattende dialog med borgerne i området, og forslaget til ændring af vilkårene har været udsendt i naboorientering. I det udsendte var der dog et forslag om at ændre vilkåret om hegning til "Der må etableres levende hegn eller hæk i skel". Ejerne af de 8 ejendomme har indsendt en lang række indsigelser, blandt andet om hegning. Ejerne har dog først og fremmest en række synspunkter på sagsbehandlingen samt et ønske om udvidelse af matriklerne. En eventuel sag om ændringer af de matrikulære forhold behandles senere.

Forslag 1

Vilkårene i landzonetilladelsen fra 2012 ændres som det fremgår af bilag 1.

Forslag 2

Vilkårene fra landzonetilladelsen i 2012 ændres ikke, og forholdene på ejendommene skal lovliggøres, så de overholdes vilkårene.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler forslag 1.

Dialog/høring

En afgørelse om ændring af vilkårene skal offentliggøres, og derefter tinglyses på de berørte ejendomme.

Beslutning Teknik, Erhverv, Plan og Miljøudvalget 2018-2021 den 22-09-2020

Udvalget godkendte forslag 1.



Notat

Plan og Byg
Steinar Bakke/stba
Sagsnr. 2020-000060
16. september 2020

Bilag 1, oversigt over ændringer af vilkår

Vilkår nr.	Dekl. nr.	Vilkår fra 2012	Ændringer 2020
-	-	Forudsætning: ikke ændre natur	Uændret
-	-	Forudsætning: offentlighedens adgang	Uændret
1	§ 1, stk. 1	Bebyggelsen på ejendommene må ikke ved om- eller tilbygning ændre karakter eller arkitektonisk udtryk.	Uændret
2	§ 1, stk. 2	Bebyggelse må kun opføres i én etage med evt. forskudt plan samt kælder.	Uændret
3	§ 1, stk. 3	Der må ikke ske tilbygninger, der ændrer facaden mod Kattehalevej.	Slettes
4	§ 1, stk. 4	Ny bebyggelse må ikke opføres med en taghældning, der overstiger den nuværende bebyggelses taghældning.	Uændret
5	§ 1, stk. 5	Bebyggelsen må kun fremstå som bygninger af gule mursten samt sort/gråt bølgeeternittag som det eksisterende. Træværk, døre, vinduer samt tagudhæng på skal holdes i en ensartet grå farve som det eksisterende.	Uændret
			Slettes
6	§ 1, stk. 6	Carporte, garager og lignende småbygninger må kun opføres i gule mursten eller malet træværk i naturlige træfarver eller mørke nuancer. Som tagbeklædning skal anvendes tagpap eller sort eller gråt bølgeeternittag i samme farve som de eksisterende tage.	Slettes
			Slettes
7	§ 2	Den nuværende beplantning skal så vidt som muligt fastholdes, og der må ikke etableres hegn eller hæk i skel.	Slettes
			Slettes

8	§ 3	Der kan ikke udstykkes yderligere fra ejendomme.	Uændret
		Dette forhindrer imidlertid ikke, at skellet mellem de enkelte udstykkede ejendomme ændres ved arealoverførelse eller ejendomsberigtigelse.	Uændret
9	§ 5	Påtaleretten til deklarationen tilfalder Allerød Kommune	Uændret

Landinspektørkontoret
Vesterbrogade 35, 4.
1620 København V
Att. landinspektør Robert Jakobsen

Allerød Kommune

Plan og Byg

Allerød Rådhus
Bjarkesvej 2
3450 Allerød
Tlf: 48 100 100
kommunen@alleroed.dk
www.alleroed.dk

Åbningstider
Mandag-Tirsdag 10-14
Onsdag lukket
Torsdag 10-18
Fredag 10-12

Landzonetilladelse til udstykning af Forsvarets boliger på Kattehalevej 1-8, 3460 Birkerød, matr. nr. 41e, Høvelte By, Blovstrød

Dato: 10. oktober 2012

J.nr. 11/6966

Sagsbehandler: Karen Tommerup

./.

Under henvisning til Landinspektørkontorets ansøgning på vegne af Forsvaret af 31. august 2012 skal Allerød Kommune herved meddele landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til udstykning af Forsvarets boliger på Kattehalevej 1-8 med henblik på salg, jf. vedlagte udstykningsplan af 9. oktober 2012.

Landzonetilladelsen meddeles på vilkår af, at Forsvaret foranlediger tinglysning af deklARATIONER på de enkelte udstykkede ejendomme med følgende servitutbestemmelser med bindende virkning for de til enhver tid værende ejere af ejendommene og andre rettighedshavere over disse:

1. Bebyggelsen på ejendommene må ikke ved om- eller tilbygning ændre karakter eller arkitektonisk udtryk.
2. Bebyggelse må kun opføres i én etage med evt. forskudt plan samt kælder.
3. Der må ikke ske tilbygninger, der ændrer facaden mod Kattehalevej.
4. Ny bebyggelse må ikke opføres med en taghældning, der overstiger den nuværende bebyggelses taghældning.
5. Bebyggelsen må kun fremstå som bygninger af gule mursten samt sort/gråt bølgeeternittag som det eksisterende. Træværk, døre, vinduer samt tagudhæng på skal holdes i en ensartet grå farve som det eksisterende.
6. Carporte, garager og lignende småbygninger må kun opføres i gule mursten eller malet træværk i naturlige træfarver eller mørke nuancer. Som tagbeklædning skal anvendes tagpap eller sort eller gråt bølgeeternittag i samme farve som de eksisterende tage.
7. Den nuværende beplantning skal så vidt som muligt fastholdes, og der må ikke etableres hegn eller hæk i skel.
8. Der kan ikke udstykkes yderligere fra ejendomme. Dette forhindrer imidlertid ikke, at skellet mellem de enkelte udstykkede ejendomme ændres ved arealoverførelse eller ejendomsberigtigelse.
9. Påtaleretten til deklARATIONEN tilfalder Allerød Kommune.

DeklARATIONEN tinglyses på ejendommene for Forsvarets regning, jf. planlovens § 55, stk. 1.



Tilladelsen offentliggøres på Allerød Kommunes hjemmeside *onsdag den 10. oktober 2012*.

Efter offentliggørelsen er der 4 ugers klagefrist. Hvis der klages rettidigt over afgørelsen om landzonetilladelse, må tilladelsen ikke udnyttes før klagen er afgjort, med mindre Natur- og Miljøklagenævnet beslutter andet, jf. planlovens § 60, stk. 4.

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Sagsfremstilling

Ansøgningen omfatter udstykning af 8 eksisterende helårsboliger fordelt på 2 x 3 rækkehuse samt 2 fritliggende huse, som indtil for nylig har været anvendt som tjenesteboliger for Forsvarets personale. Bebyggelsen ligger i landzone.

Bebyggelsen er beliggende i en regional grøn kile, jf. Fingerplan 2007. Det fremgår af fingerplanen, at de grønne kiler ikke må inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsaktiviteter. Kilerne skal friholdes for yderligere sommerhuse, bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. Hovedformålet er at tilgodese behovet for det almene friluftsliv. Det indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet, herunder oplevelsen af landskabet.

Bebyggelsen ligger desuden i et værdifuldt landskab iht. Kommuneplan 2009. Det følger af kommuneplanen, at der i de værdifulde landskaber kun må ske en ændring af tilstanden og arealanvendelsen, hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde elementer. Der må som hovedregel ikke gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er landbrugsmæssigt nødvendigt, og bygninger og anlæg skal udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne.

Bebyggelsen ligger endvidere på grænsen mellem kommuneplanens landskabskarakterområder "Søbakken" og "Skovryggen", hvor det bl.a. anbefales at:

- friholde udsigter for permanente anlæg, byggeri og træopvækst
- genoprette og pleje naturområderne
- øge muligheden for offentlig adgang
- etablere rekreative faciliteter, der understøtter det almene friluftsliv
- fastholde andelen af løvskov
- friholde vigtige skovbryn og lysninger med særlige visuelle oplevelser for byggeri, anlæg
- friholde for yderligere byggeri, der ikke er landbrugsmæssigt nødvendigt

Området ligger op til en biologisk spredningskorridor, som ikke må reduceres uden kompenserende foranstaltninger.

Boligerne har en lokal kulturhistorisk værdi som tjenesteboliger for forsvaret.

Hovedparten af vilkårene i landzonetilladelsen er aftalt i forbindelse med kommunens principielle godkendelse af udstykningen i mail af 7. juni 2012.

Der er ikke gennemført naboorientering, idet kommunen vurderer, at det er af underordnet betydning for naboerne, da der ikke sker ændring i boligernes anvendelse og ydre fremtræden, jf. planlovens § 35, stk. 5.



Begrundelse for afgørelsen

Kommunen har lagt vægt på, at der ikke sker ændring i den nuværende anvendelse af boligerne, og at der med de stillede vilkår ikke sker en negativ påvirkning af de rekreative-, landskabelige- og naturmæssige værdier, idet der:

- ikke sker ændring af den arkitektoniske helhed, hvad angår materiale- og farvevalg og facaderytme.
- at det nuværende naturmæssige præg i skellene fastholdes
- at udstykningen ikke inddrager eksisterende naturområder, men kun nuværende og tidligere havearealer.
- at den offentlige adgang til området ikke forringes.

Natura 2000 og bilag IV arter

Det fremgår af § 7, stk. 1 og § 11, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, at kommunen ved meddelelse af landzonetilladelser skal vurdere, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000 område eller beskadige eller ødelægge rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de plante- og dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Kommunen har vurderet, at udstykningerne ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og programmer kan påvirke et Natura 2000 område eller bilag IV arter negativt.

Nærmeste Natura 2000 område er Kattehale Mose (nr. 137), som ligger ca. 1,2 km mod nordvest. Truslerne mod området er luftbårent kvælstof, tilgroning og intensiv skovdrift. Det ansøgte har ingen indvirkning på disse trusler og påvirker dermed ikke Natura 2000 området.

Der er ikke kendskab til bilag IV-arter på de udstykkede ejendomme, men der er observeret følgende bilag IV-arter i nærområdet (Kattehale Mose, Sønderskov eller på øvelsesterrænet): stor kærguldsmed, markfirben, stor vandsalamander og flagermus. Uden for de tidligere havearealer mod søen ligger området med en blanding af urørt krat og løvskov med væltede træer og mindre lysninger, hvilket vurderes egnet som levested for flagermus. Det ansøgte vurderes dog ikke at påvirke disse arter, idet der ikke sker ændring af de eksisterende naturområder og krat, og der udelukkende er tale om udstykning af eksisterende boliger og havearealer uden større biologisk funktion.

Klagevejledning

./.
Klagevejledning fremgår af vedlagte bilag.

Venlig hilsen

Karen Tommerup
landskabsplanlægger



Klagevejledning

Landzonetilladelse

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 1 i lov nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning.

Klagen skal være skriftlig og klagefristen er 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, jf. lovens § 60, stk. 1.

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 inde 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.

En klage skal klage sendes til kommunen@alleroed.dk eller til Allerød Kommune, Forvaltningen, Bjarkesvej 2, 3450 Allerød.

Allerød Kommune videregiver klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægger sagens akter. Klager modtager kopi af kommunens brev til Natur- og Miljøklagenævnet.

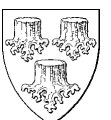
Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

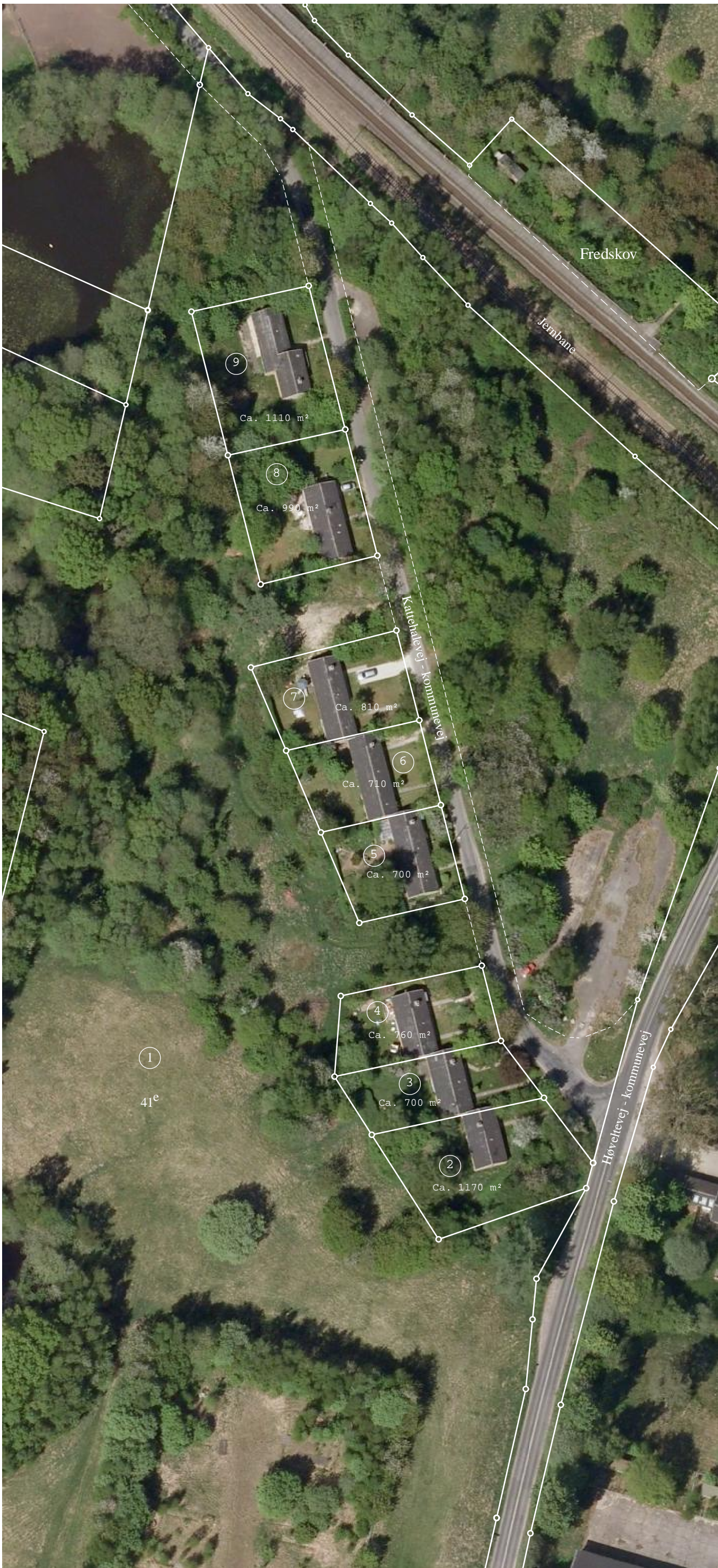
Gebyret tilbagebetales, hvis:

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Der findes yderligere information om gebyrordningen og klagebestemmelser på www.mnkn.dk.

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





Udstykningsplan

vedrørende matr. nr. 41^e

Ejerlav: Høvelte By, Blovstrød

Kommune: Allerød

Udfærdiget d. 9. oktober 2012

Fil UDSTYKNINGSPLAN.STD

Målforhold 1:1000

J.nr. 2011-854

Landinspektør

LANDINSPEKTØRERNE KJERSIDE HANSEN & LUND
VESTERBROGADE 35, 1620 KØBENHAVN V. - TLF. 33212176 - FAX 33215680

Ortofoto er DDO, copyright COWI

Kortet indeholder en bearbejdet kopi af det digitale matrikelkort.

Copyright Kort & Matrikelstyrelsen