



Hansen og Gammelgaard arkitekter ApS
Bakkevej 12
3450 Allerød

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Clara Pickering
clap@alleroed.dk

21. december 2021

Journalnr.: 21/10469

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af dobbelthus på ejendommen Vassingerød Bygade 11 med matrikelnumrene 2d og 31, Vassingerød By, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

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

Landzonetilladelsen betinges af dispensation fra lokalplan.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Mageskiftet jf. situationsplan skal ske forud for udnyttelsen af landzonetilladelsen

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 31. marts 2021 modtaget ansøgning om opførelse af dobbelthus på ovennævnte ejendom. Situationsplan, facadetegninger mv. er vedlagt som bilag. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk.1.

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

Det ansøgte omfatter et dobbelthus i 1½ plan med et samlet boligetageareal på 265,6 m², heraf 132,8 m² på hver ejendom. Ejendommene har tidligere bestået af en købmandsgårds, som Allerød Kommune i 2011 meddelte tilladelse til at nedrive. Allerød Kommune meddelte i samme ombæring byggetilladelse til opførelse af et dobbelthus på ejendommen. Ejendommene er i dag ubebyggede.

Dobelthuset vil bestå af hvidpudsede facader, rødt tegltag og tagrender og nedløb af zink. Vinduer og døre vil fremstå hvidmalede og sokkel i kønrøg sort med blålig tone. Der foretages ikke terrænregulering.

Ejendommene vil med det nu tilladte dobbelthus få en bebyggelsesprocent på hver 30 %, hvilket forudsætter mageskifte og dispensation fra lokalplan, da denne har en bestemmelse om maksimal bebyggelsesprocent på 25 %. Mageskifte kræver ikke landzonetilladelse, men er en forudsætning for udnyttelsen af landzonetilladelsen, da det er væsentligt for dispensationen fra lokalplanen.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at ejendommen er omfattet af lokalplan, som udlægger området til boligformål og mindre erhverv.

Kommunen lægger yderligere vægt på, at der i forbindelse med nedrivningstilladelsen i 2011 blev meddelt dispensation fra lokalplanen og byggetilladelse til et dobbelthus på ejendommen.

Lovgrundlag

Det ansøgte kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1: *"I landzonen 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:

Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. LU.BE.03, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Rammen fastsætter yderligere en bebyggelsesprocent på 30 %.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 324 for Vassingerød landsby. Dispensation fra lokalplanen meddeles i samme ombæring som denne landzonetilladelse. Dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse betinges derfor af hinanden.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte er beliggende inden for den overordnede landskabstype: Mosaikken, som er et sammensat bynært landbrugsområde i overvejende lille skala. I mosaikken er de oprindelige landbrugsejendomme mindre, mens de nyere bebyggelse består af større og mere bymæssig bebyggelse. Landskabstypen er yderligere udpeget som landskabskarakterområdet Vassingerød mosaiklandskab. Landskabskarakterområdet er karakteriseret ved landskabets ujævne terræn med dødisrelief og mange småsøer omgivet af bevoksning med mange mindre ejendomme, der ofte er beliggende langs med vej.

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

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 950 meter fra ejendommen. Nærmeste § 3-beskyttede område er beliggende ca. 300 meter fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af det ansøgte ikke vil påvirke §3-søen, Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

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

Kommunen har foretaget naboorientering, jf. § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger.

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 meddelt byggetilladelse.

Venlig hilsen

Clara Pickering
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg

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

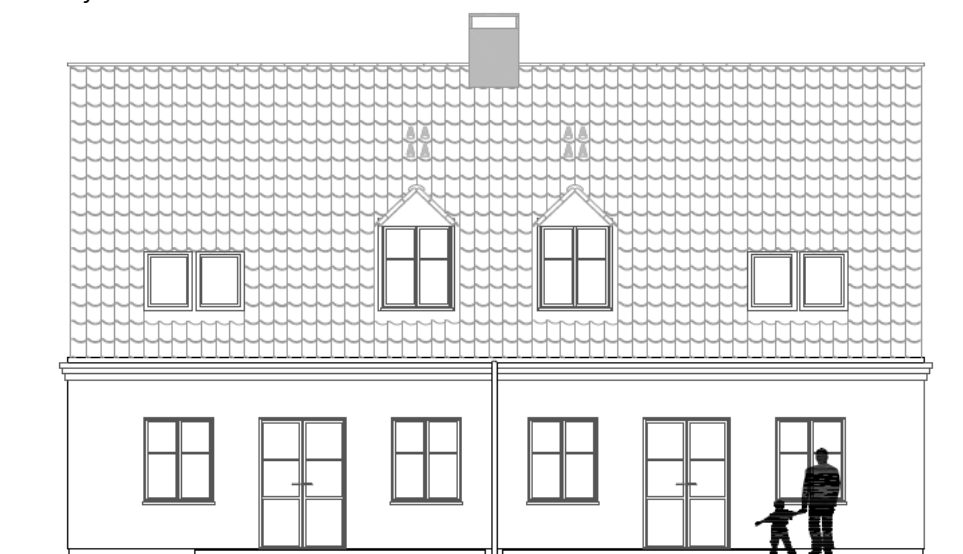
Bilag

Situationsplan

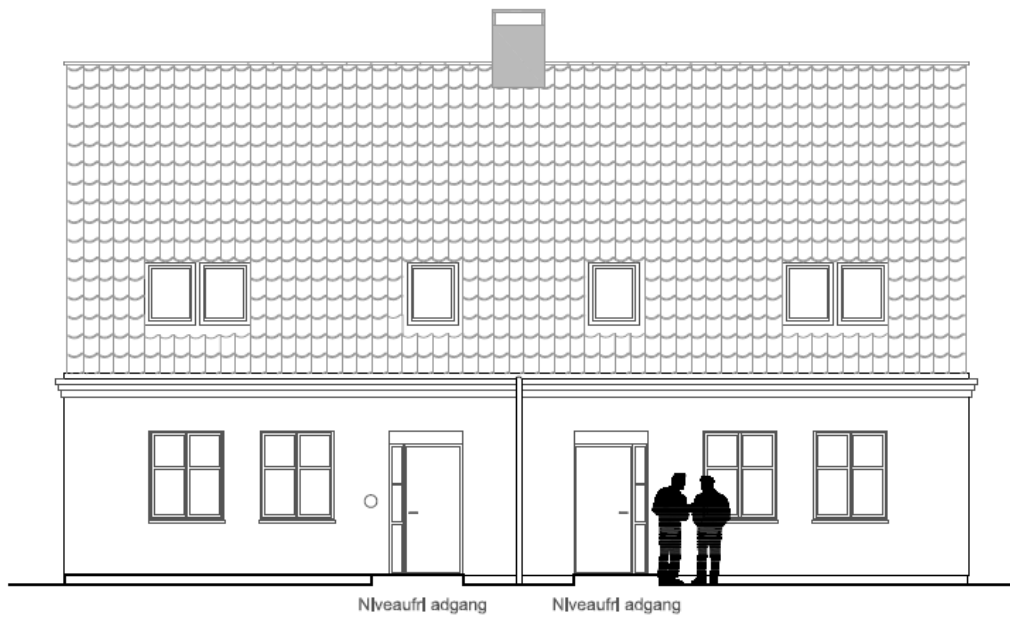


Facadetegninger

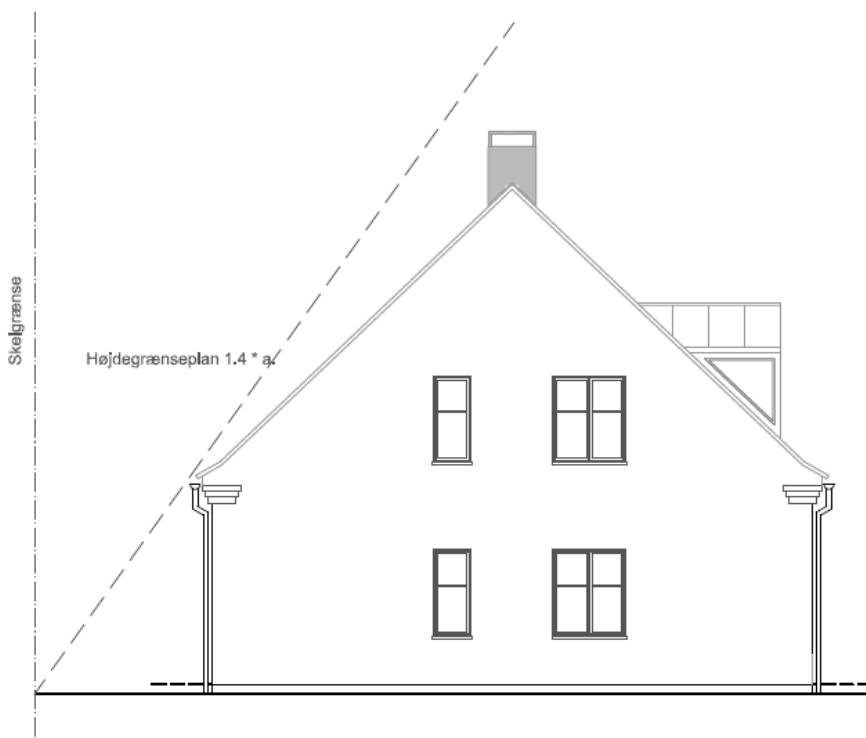
Nordvest-facade



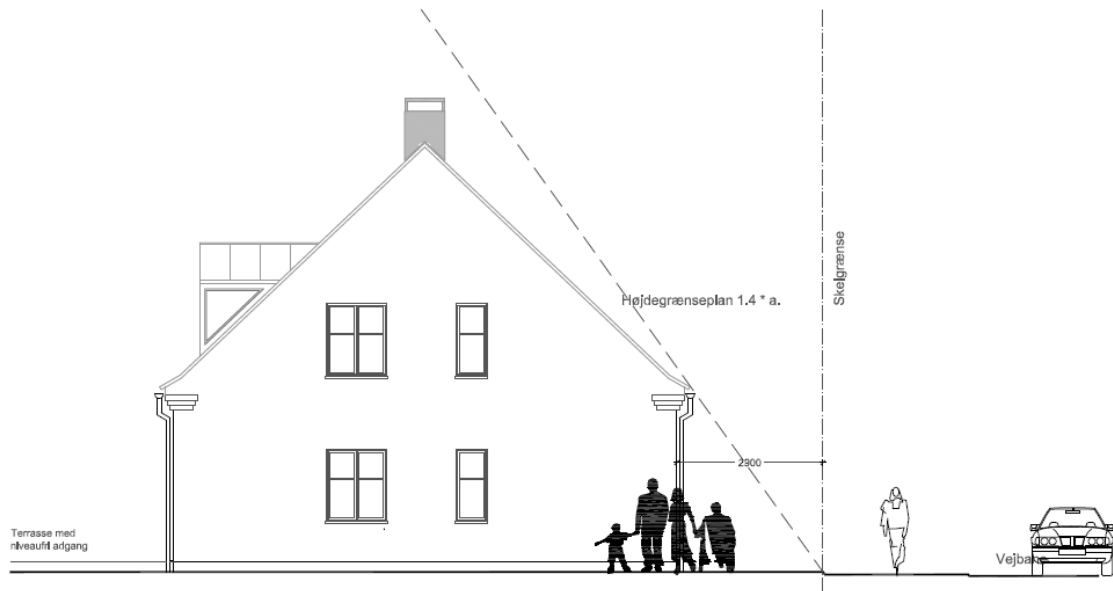
Sydøst-facade



Nordøst-facade



Sydvest-facade



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.