



HHM A/S
Bragesvej 4
3400 Hillerød

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

Rasmus Strandgård Jensen

03.06.2022
Journalnr.: 21/11479

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ejendommen Vassingerød Bygade 28, 3540 Lyngø matr. nr. 5f, Vassingerød By, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 træffer Forvaltningen hermed følgende afgørelse:

- Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 184m² i halvandet plan på ovennævnte ejendom.
- Ændret anvendelse af eksisterende stuehus til erhvervsmæssig anvendelse kræver ikke landzonetilladelse.

Landzonetilladelsen betinges af dispensation fra lokalplan nr. 324 – for Vassingerød Landsby.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At det eksisterende stuehus (jf. BBR bygning 4 og 5) ikke anvendes til bolig.

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 8. november 2020 modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på Vassingerød Bygade 28 samt nedrivning af det

eksisterende stuehus (bygning 4 og 5). For området gælder en bevarende lokalplan (nr. 324 – for Vassingerød By), der bl.a. har til formål at sikre bevaringen af bygninger med arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi. I den forbindelse blev Museum Nordsjælland og Lokalhistorisk Arkiv Og Forening i Allerød (LAFAK) inddraget for at vurdere, hvorvidt det eksisterende stuehus havde arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. Museum Nordsjælland vurderede, at en nedrivning af det eksisterende stuehus ville: *"(...) ødelægge den sidste kulturhistorisk vigtige bygningsmasse på adressen, fjerne opfattelsen af udformning af det oprindelige gårdkompleks og desuden gå imod bestemmelserne af lokalplan 324"*. En vurdering LAFAK tilsluttede sig.

Nedrivning af det eksisterende stuehus er derfor ikke muligt. Ejer har yderligere undersøgt mulighederne for renovering af det eksisterende stuehus. Ejer oplyser, at en renovering vil være for omkostningstung, og reducere antallet af kvadratmeter betydeligt, da huset skal isoleres markant.

D. 26. oktober 2021 modtog Allerød Kommune ansøgning om landzonetilladelse til nærværende projekt, hvor det eksisterende stuehus ændrer anvendelse til driftsbygning i forbindelse med det stutteri, der drives på ejendommen, og at den nuværende garage (bygning 1 jf. BBR) nedrives og erstattes med et nyt enfamiliehus.

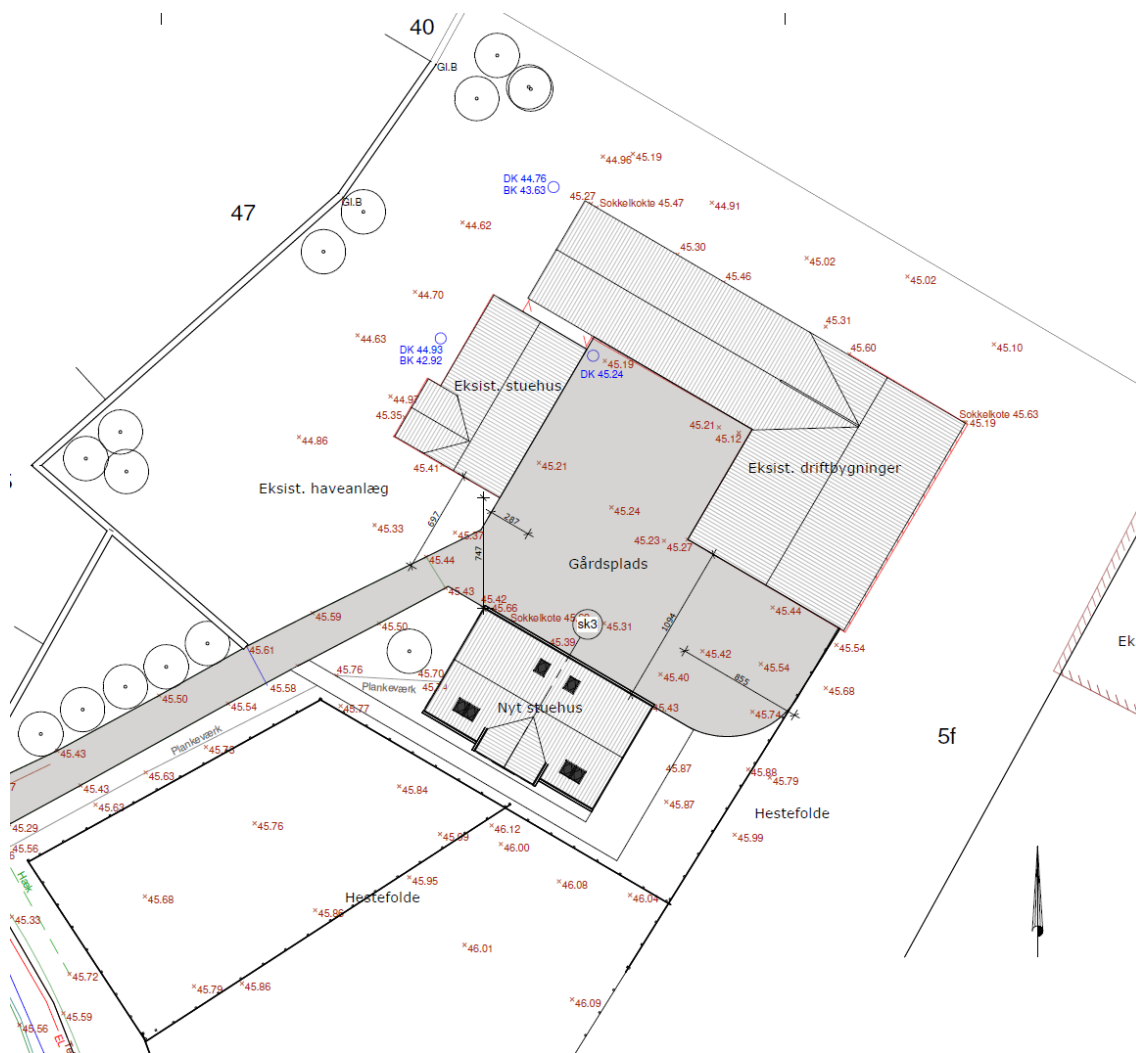
Anvendelsesændring af eksisterende stuehus (bygning 4 og 5)

Anvendelsen af det eksisterende stuehus skal ændres fra boligformål til opbevaring af maskiner samt værksted. Der er stutteri på ejendommen, og ansøger vurderer, at den ændrede anvendelse er erhvervsmæssig nødvendig for driften af stutteriet. Anvendelsesændringen kræver imidlertid byggetilladelse.

Ansøger ønsker ligeledes at sætte en port i det eksisterende stuehus ind mod gårdspladsen, så den ikke kan ses fra landsbyen og det omkringliggende landskab. Dette kræver yderligere dispensation fra §8 af lokalplan nr. 324. Foruden porten ændres det ydre udtryk af det eksisterende stuehus ikke.

Nærværende projekt

Det ansøgte enfamiliehus har omtrent samme placering som den eksisterende bebyggelse (bygning 1, jf. BBR). Enfamiliehuset skal opføres som et halvandet plans længehus. Se figur 1 for oversigt over boligens placering og størrelse på matriklen.

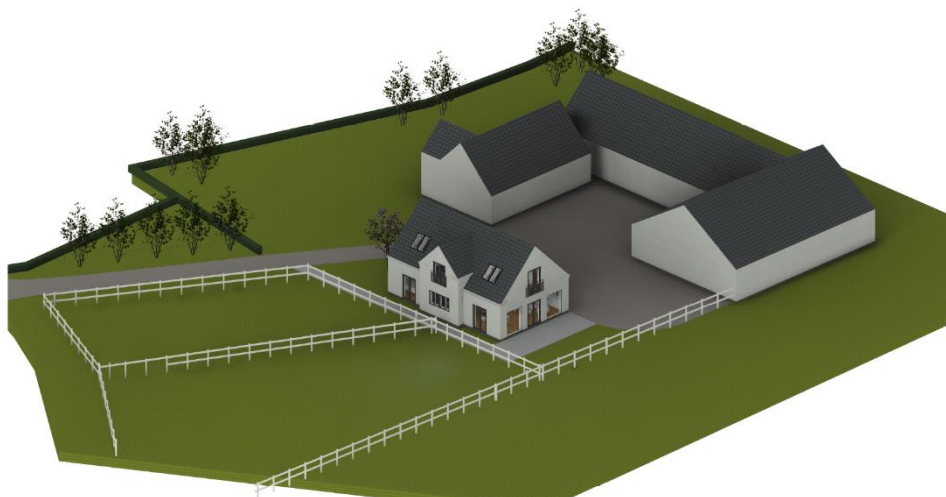


Figur 1 - Situationsplan med koter

Husets udformning:

- 184 m² med et grundareal på 107m².
- Sadeltag, 45 graders hanebåndspær uden udhæng.
- Mat sorte Teglsten
- Opmurede gavle med gesims
- Tagrender og nedløbsrør i blank zink
- Filtstning udvendigt i farven hvid
- Træ/alu vinduer Auraplus 3-lags hvid RAL 9010/mørkegrå - noir 2100 Sablé.
- Sålbenke i skifer.

Se figur 2 og 3 for 3D visualisering af husets udformning. Uddybende materiale af projektets udformning kan findes i bilag 1. Det skal bemærkes, at tagvinduerne kommer til at vende ind mod gårdspladsen og ikke mod foldene som vist på figur 2 og 3.



Figur 2- 3D-visualisering af projekt. Det skal bemærkes, at illustrerede tagvinduer placeres på facade ind mod gårdsplads og ikke som vist her.



Figur 3- 3D-visualisering af projekt. Det skal bemærkes, at illustrerede tagvinduer placeres på facade ind mod gårdsplads og ikke som vist her.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at den gamle gårdstruktur med fire længer består, samt at det eksisterende stuehus bevarer sit udtryk ud mod landsbyen. Dermed vurderer kommunen, at det ansøgte opfylder lokalplanens formålsbestemmelser i forhold til bevaring af bygninger af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi og placering af ny bebyggelse i overensstemmelse med den stedlige bebyggelses særlige præg og karakter. Kommunen lægger yderligere vægt på at Museum Nordsjælland, i sagen om nedrivning af det eksisterende stuehus, har vurderet at, den nuværende gårdstruktur med fire længer skal bevares, da andet vil virke skæmmende på den kulturhistoriske karakter i området.

Kommunen lægger yderligere vægt på, at grundplanen for det ansøgte enfamiliehus har omtrent samme størrelse, og placering som den eksisterende bebyggelse (bygning 1). Dette taler for, at det nye enfamiliehus ikke belaster landskabet markant på trods af, at det bliver højere end den nuværende bygning (bygning 1). I forhold til det omkringliggende landskab er det væsentlig at bemærke, at der vest for ejendommen er placeret et større erhvervsområde. Dette bidrager til kommunens vurdering af, at et nyt enfamiliehus på matriklen ikke vil føre til en øget belastning på landskabet.

Det ansøgtes udformning, omfang og placering er i overensstemmelse med lokalplanens § 6 og § 7 på nær vinduerne, der i det ansøgte bliver opført i aluminium og i træ. Dette kræver dispensation fra lokalplanen.

Vilkårene i nærværende landzonetilladelse er stillet, da kommunen er opmærksomme på, at der ikke må komme to selvstændige boliger på ejendommen på trods af, at det eksisterende stuehus får lov at bestå.

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 2021. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

Ejendommen er ikke omfattet af bestemmelser i fingerplan 2019, der har relevans for nærværende projekt.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.BE.03, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Det ansøgte ligger i et område, der er udpeget som boligområde i landzone, samt inden for udpegningen lav boligbebyggelse, i hvilke områder der kan opføres villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse o.lign. Kommunen vurderer, at nærværende projekt, ligger indenfor kommuneplanrammen.

Lokalplan

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "Lokalplan nr. 324 for Vassingerød Landsby". Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning og erstatter ikke eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Lokalplanens bestemmelser skal til enhver tid overholdes.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte hus er beliggende inden for landskabskarakterområdet Vassingerød Mosaiklandskab. Vassingerød Mosaiklandskab er det bynære landskab, der danner Allerøds sydvestlige og Lynges østlige bykant. Området er delvist i landbrugsdrift, men er flere steder stærkt præget af den bynære beliggenhed og nye anvendelser som bynært fritidslandskab og erhvervslandskab. Området indeholder naturområdet Lynges Grusgrav.

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. 890 m fra ejendommen.

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

Der er ca. 385 meter til nærmeste naturbeskyttelsesområdet, som er beskyttet ved naturbeskyttelseslovens §3. Grundet afstanden samt det ansøgtes omfang, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af naturbeskyttelsesområdet.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes at opførelse af det ansøgte hus ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af henholdsvis landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4 og dispensation fra lokalplanen jf. § 20, stk. 1. Der er indkommet en bemærkning fra nabo.

Bemærkningen gik på, at man fra gavlvinduerne mod nordvest vil kunne se ned i haven på Vassingerød Bygade 36.

Kommunen vurderer, at bemærkningen ikke fører til, at der skal stilles yderlige vilkår i nærværende landzonetilladelse. Dette skyldes afstanden mellem det nye hus og haven, på omtrent 26 meter. Yderligere står der i lokalplanens §6.9, at bygninger må opføres i 1 plan med udnytteligt tagareal. Det ansøgte enfamiliehuset opfylder disse vilkår.

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,
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

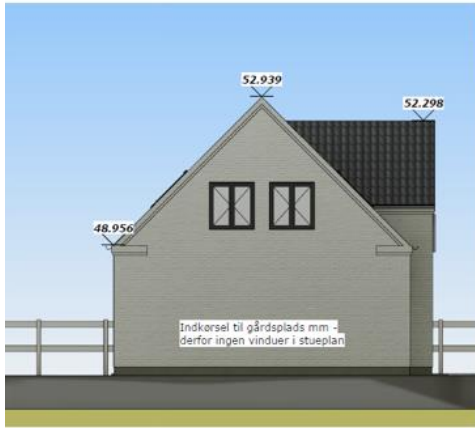
Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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 – Detaljeret placering og udformning af det ansøgte enfamiliehus



Vest, Myn.
1 : 100



Øst, Myn.



Nord, Myn.



Syd, Myn.



