



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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

Sagsbehandler:
Maria Sophia Lehim

21. august 2023

Journalnr.: 23/391

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om udstykning og anvendelsesændring til regnvandsbassin på ejendommen, matr. nr. 3i, Uggeløse By, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til planlovens¹ § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til udstykning, etablering af regnvandsbassin og til ændring af arealanvendelsen for arealet med regnvandsbassin.



Situationsplan. Den røde prik angiver placering.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

1. Bassinet skal følge landskabet, så den indgår naturligt i det omgivende landskab. Der må ikke etableres øer i bassinet.
2. Der må kun anlægges jordvolde rundt om bassinet i det omfang, det er nødvendigt for nytten af bassinet.
3. Overskydende, opgravet materiale skal udplaneres på ejendommen, så det følger terrænet og maksimalt i 0,5 meters højde, eller bortskaffes.
4. Anlæg af bassinet må ikke påvirke naboejendommenes drænforhold.

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

5. Der må ikke foretages terrænændringer uden for tilladte udgravningsareal udover tilladte volde og udplanering af opgravet overskudsjord.
6. Der må ikke udsættes fisk, krebs eller ænder, eller ske fodring i eller ved bassinet.
7. Der må ikke beplantes med buske eller træer ved bassinet.
8. Når anvendelsen til regnvandsbassinet er ophørt, skal ejendommen genetableres til landbrugsformål eller anvendes til naturformål.

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 6. januar 2023 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udførelse af regnvandsbassin og udstykning på ovennævnte ejendom.

Det ansøgte regnvandsbassin er indeholdt i spildevandsplan tillæg IV, og er en del af synergiprojektet 'den levende ådal'. Regnvandsbassinet har til formål at reducere tillædningen til Kedelsø-Langso Å, og dermed opnå en bedre vandkvalitet i åen.

Regnvandsbassinet skal placeres i forbindelse med eksisterende ledning til udløb U3.13. Placeringen af regnvandsbassinet er valgt for at sikre afstand til nærliggende vandværksboringer, issøbakke, lokale terrænforhold og boliger.

Bassinet indpasses i det nuværende terræn i eksisterende lavning og udføres uden hegn og beplantning. Da terrænet er skrånende mod syd, er det nødvendigt at anlægge mindre jordvolde rundt bassinet, særligt mod syd. Bredden af voldene afhænger af det eksisterende terræn, da anlægget indarbejdes i landskabet.

Bassinets anlægges med en hældning på 1:5 på indersiden, dog med en hældning på 1:2 i vest og nord, hvor der er stejlest.

Regnvandsbassinet etableres som et åbent jordbassin med membran til kronekant, således at det vil fremstå som en naturlig sø. Bassinet vil have et konstant vandspejl på 1875 m² og en vanddybde på ca. en meter afhængigt af regnhændelser. Bassinet er dimensioneret til en 10-års regnhændelse, og der vil i regnfulde perioder staves mere vand. En del af bassinets skråninger er reserveret hertil.

Der vil ikke vil være nedsivning fra bassinet.

Der etableres adgangsvej fra Højrisvej og kørevej rundt bassinet af hensyn til driften. De udføres i naturlige materialer uden beton, asfalt og fliser for mindst mulig påvirkning af landskabelige forhold.

Bassinets drift består af årlige tilsyn og oprensning hvert 5-30 år. Arealerne rundt bassinet anlægges som græs/eng og slås årligt.

Kortmateriale med koter for terræn og vandspejl findes på bilag 1.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at ansøgte regnvandsbassin og udstykning ikke er i strid med planlægningen for området, ikke påvirker beskyttelsen af natur-, kulturhistoriske- og jordbrugsmæssige interesser, og at der ikke tilsigtes bebyggelse på udstykningen.

Det er kommunens vurdering, at ansøgte regnvandsbassin og udstykning ikke kræver lokalplan, da der er tale om et mindre anlægsarbejde, der ikke medfører væsentlig ændring i det bestående miljø.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af natur- og landskabsværdier.

De enkelte vilkår begrundes således:

- Vilkår 1-4 skal sikre landskabelige hensyn, herunder bevarelse af landskabet, samt forhindre negativ, visuel indvirkning på landskabet.
- Vilkår 5 skal sikre hensynet til naboer og beskyttet å.
- Vilkår 6 skal sikre, at det er hjemmehørende og naturligt forekommende arter, der indvandrer til bassinet.
- Vilkår 7 er stillet for at sikre fredningsbestemmelser i området.
- Vilkår 8 skal sikre landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder.

Væsentlige hensyn

Det ansøgte skal vurderes ud fra en lang række hensyn. De væsentligste i denne sag er følgende:

- Landskabelige hensyn
- Naturhensyn
- Nabohensyn
- Geologiske hensyn

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige og kommunale udpegninger.

Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Kommuneplan 2021

- **Kommuneplanramme**
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. LU.U.01, der udlægger området til landområde. Området skal anvendes til landbrugs- og skovbrugsformål.
- **Landskabskarakterområder, bestemmelse 2.1.1**
Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet 'Tunneldalene', der er kendetegnet ved et overvejende åbent landskab med tunneldalstrøg, moræneplateauer og skovområder. Tunneldalene har en høj sårbarhed over for elementer, og som bryder med landskabets rytme.
- **Strategisk mål landskab, udviklingsområder, bestemmelse 2.1.5**
Inden for landskaber med udviklingsmuligheder kan der gennemføres ændringer af tilstanden eller arealanvendelsen samt indpasses byggeri og anlæg, såfremt ændringerne genopretter, styrker eller udvikler landskabets karakter og visuelle oplevelsesmuligheder.
- **Uforstyrret landskab, bestemmelse 2.1.6**
Inden for de udpegede områder med større uforstyrrede landskaber, skal landskabet friholdes for støjende anlæg eller større tekniske anlæg, som veje, el- og telemaster, vindmøller mv.
- **Nationalt geologisk interesseområde, bestemmelse 2.2.1 og 2.2.2**
Inden for dette område må værdifulde landskabstræk ikke må sløres med bl.a. bebyggelse. Anlæg skal placeres og udformes med hensyn til bevaring og beskyttelse af geologiske værdier.
- **Naturbeskyttelsesområde, bestemmelse 2.3.1 og 2.3.2**
Her må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.
- **Landbrugsinteresseområde, bestemmelse 2.5.6**
Her søges landbrugsproduktion indrettet efter områdets beskyttelsesinteresser.

Det vurderes, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, herunder visuelt bryde med tunneldalene, forringe oplevelsesmulighederne og forringe værdifulde sammenhænge, da der er tale om et regnvandsbassin, der indpasses landskabet.

Natur- og beskyttelsesinteresser

- **Habitatområder**
Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ca. 1300 meter fra ejendommen.
- **Fredningsforslag**
Det ansøgte er omfattet af Fredningsforslag ved Bastrup Nord, der bl.a. har til formål at bevare landskabet, som det er. Det ansøgte projekt er tilladt jf. fredningsforslaget § 6, stk. 7.
- **§ 3-områder**
Nærmeste område, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 er et overdrev beliggende ca. 50 meter mod syd.
- **Sten- og jorddiger**
Der er et beskyttet sten- og jorddige ca. 50 meter fra ansøgte mod vest.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering. Ligeledes er det Allerød Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke påvirker tilstanden af nærliggende § 3-område og stendige grundet omfang og afstand.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Det ansøgt ønskes opført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser, OSD, der skal friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, samt inden for udpegningen af følsomme indvindingsområder, FI, og indsatsområder for grundvandssikring, IO.

Regnvandsbassinet etableres med en tæt membran, således at overfladevand fra oplandet ikke nedsiver til grundvandet. Dette er essentielt for beskyttelsen af grundvandet, da der er en ringe naturlig beskyttelse af grundvandet i dette område.

Etablering af membranen i regnvandsbassinet betyder samtidig, at der ikke længere vil ske grundvandsdannelse fra dette areal.

Realisering af projektet får dermed den konsekvens, at beskyttelsen af grundvandskvaliteten bliver på bekostning af grundvandsdannelsen. Det forventes dog ikke, at grundvandsdannelse vil blive påvirket væsentligt idet området generelt er præget af åbne, ikke befæstede arealer.

Naboorientering

Allerød Kommune har d. 4. juli 2023 foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger fra naboer.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der, jf. planlovens § 58, 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.

Vejledende oplyses det, at planloven ikke omhandler sammenlægning af ejendomme og ejendomsberigtigelse. Landzonebestemmelserne har derfor ikke betydning for arealmæssige strukturændringer i landbruget.

Bemærk at etablering af søer over 100 m² vil blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, når et naturligt dyre- og planteliv har indfundet sig.

Vedrørende andre tilladelser

Bemærk at overkørsel fra Højrisvej kræver overkørseltilladelse. Denne meddeles i en særskilt tilladelse.

Allerød Kommune har vurderet, at projektet er omfattet af reglerne om screeningsafgørelse jf. miljøvurderingslovens § 21, da projektet er omfattet af lovens bilag 2:

- Pkt. 10 g) Dæmninger og andre anlæg til opstuvning eller varig oplagring af vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).
- Pkt. 11 c) Rensningsanlæg (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)

Allerød kommune træffer afgørelse i henhold til lovens bilag 6. i en særskilt afgørelse.

Venlig hilsen

Maria Sophia Lehim
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 fire uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1 i BEK nr. 130 af 28. januar 2017. 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.

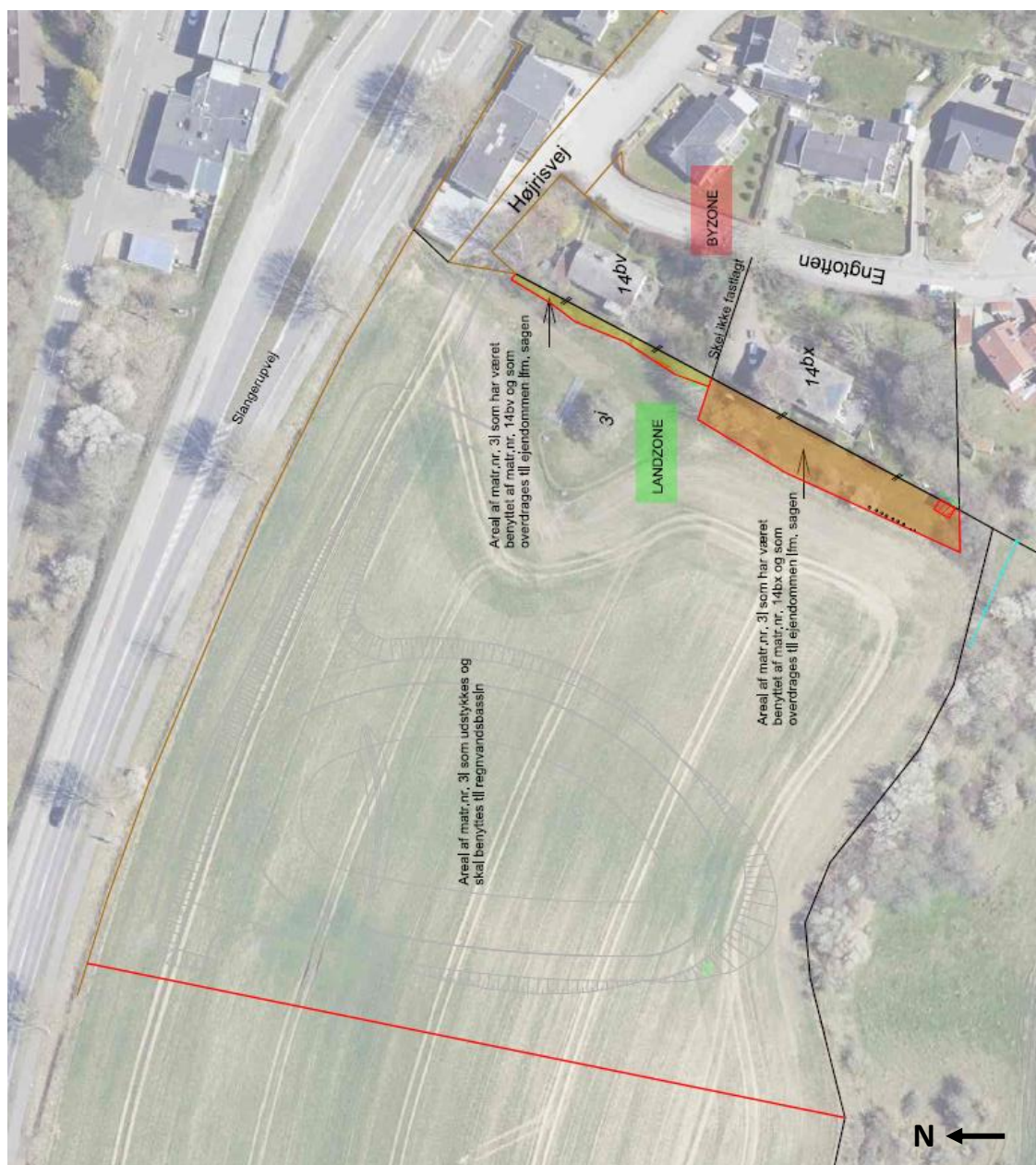
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender 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

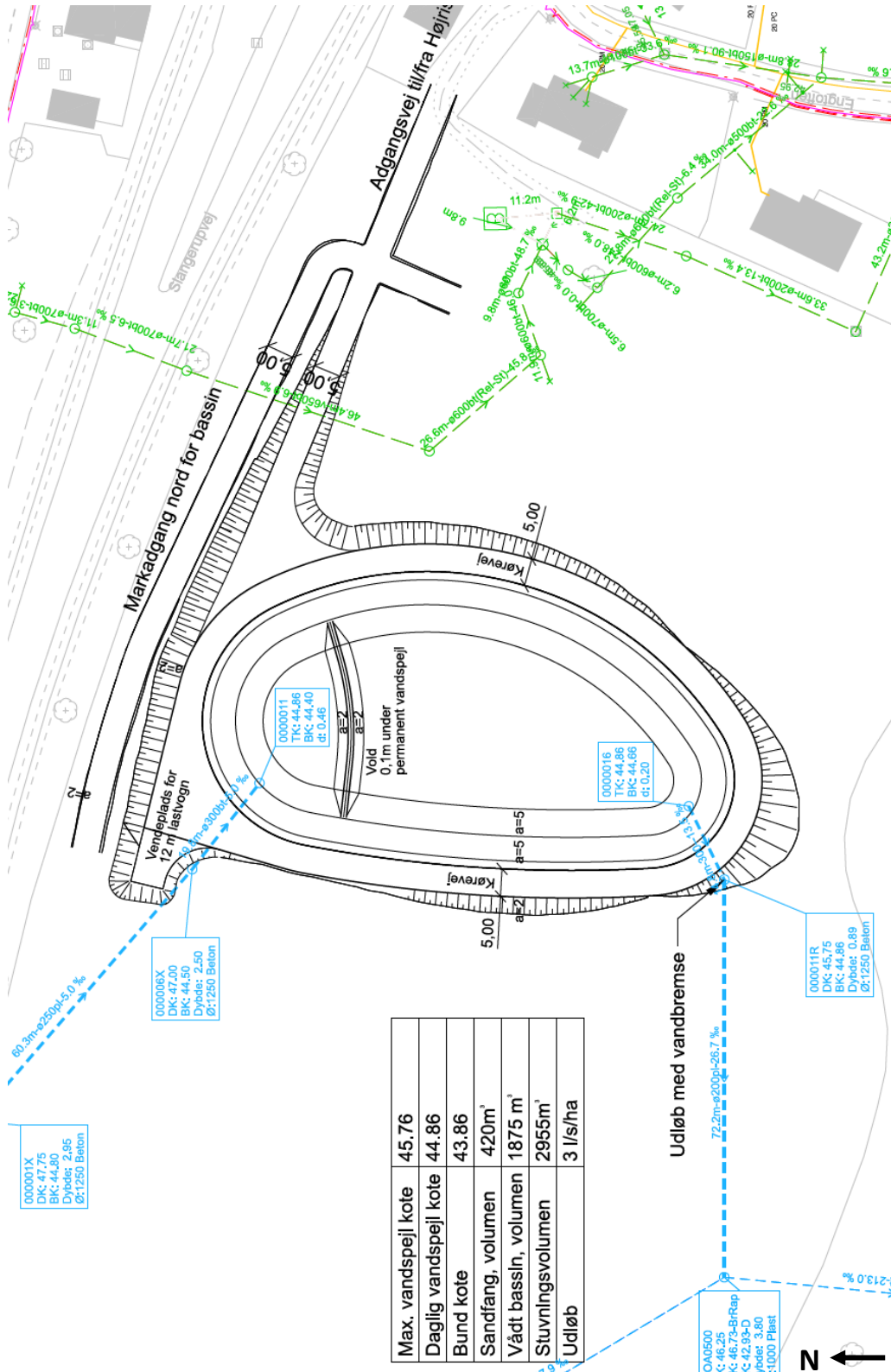
KORTMATERIALE

Plantegning



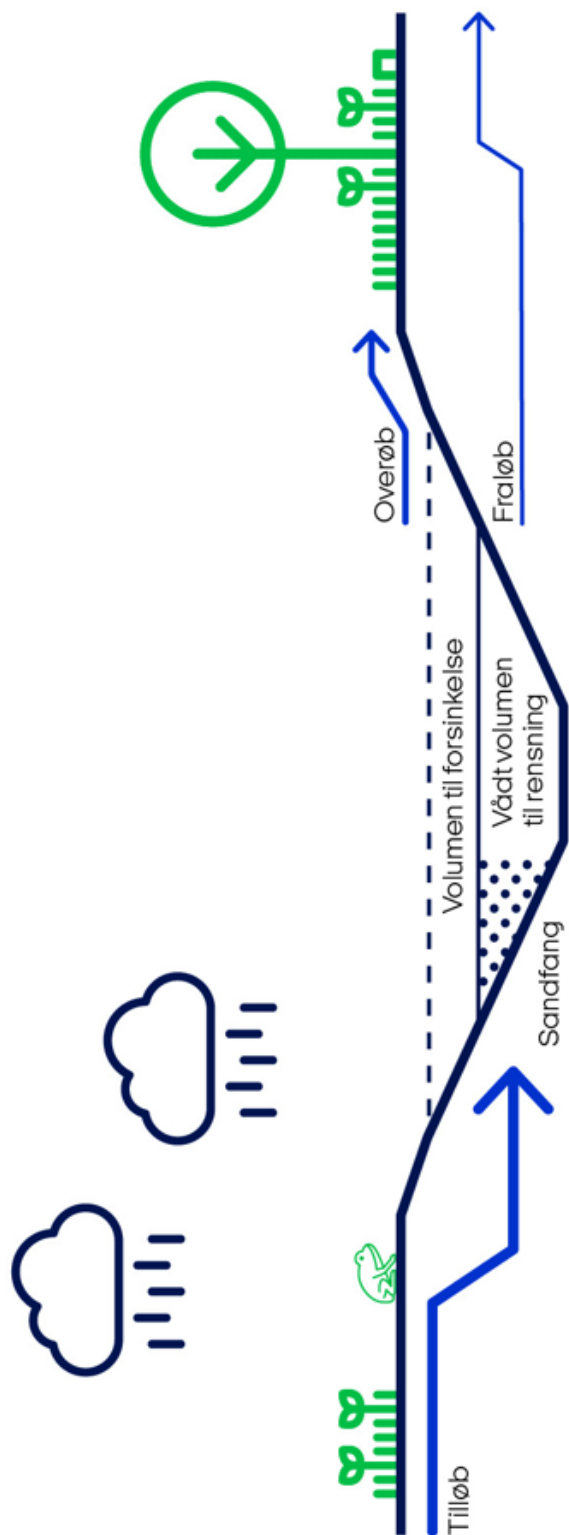
Kortet viser det nye skel efter udstykning (rød aftegning). Foruden udstykning foretages en arealoverførsel til naboer på Engtoften. Der etableres kørevej fra Højrisvej. Regnvandsbassinets placering og afgrænsning, jordvolde og kørevej kan anes med grå aftegning.

Teknisk plantegning



Tegningen viser vandspejl og terræn med koter for regnvandsbassinet.

Principsnit



Principsnit for regnvandsbassinet.