

Nicholas von Rosen
Stæremosen 21
Gilleleje3250

DISPENSATION

Matr. nr. 11a Vassingerød By, Uggeløse, Bøgeholm Alle 1 og 9

Vi har den 27. august 2018 modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 3-392 (Erhvervsområde ved Farremosen) vedrørende terrænregulering på ovennævnte ejendomme. Kommunens lovhjemmel til at meddele dispensation fremgår af Planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningens afgørelse

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

Forvaltningen meddeler hermed dispensation fra § 9.9 i lokalplan 3-392 til at regulere terrænet på ejendommene Bøgeholm Alle nr. 1 og 9 (se **Bilag 1 og 2**) til råjordskote 47.

Begrundelsen for dispensationen er, at terrænreguleringerne foretages for at byggemodne de pågældende områder, så der efterfølgende kan etableres virksomheder. Områderne er stærkt kuperet, idet de eksisterende terrænkoter varierer fra kote 55 til kote 46, og det er en forudsætning for at kunne etablere erhvervsbebyggelser, at der skabes plane arealer, der er egnede til bebyggelse. Det er kommunens vurdering, at et fremtidigt terræn i råjordskote 47 på de omtalte ejendomme, vil være en fordel både for at kunne udnytte området til erhvervsbebyggelse, men også for at sikre, at de kommende bebyggelser ikke kommer til at ligge unødvendigt højt over de tilstødende omgivelser.

Sagsredegørelse

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 3-392.

Lokalplanen bestemmer i § 9.9, at *"Der må ikke uden kommunens godkendelse terrænreguleres nærmere skel end 2 meter, og herudover med mere end +/- 1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn"*. I bestemmelsen står der (Ad 9.9), at kommunen kan tillade større terrænreguleringer som led i byggemodningen, hvis det er nødvendigt af hensyn til en ejendoms udnyttelse eller ved anlæg af støjvolde.

Det eksisterende terræn på Bøgeholm Alle nr. 1 ligger i kote 55-54 ved ejendommens skel mod vest og falder til kote 51 ved skellet mod øst. Bøgeholm Alle nr. 9 har et højdepunkt i kote 51 i det sydvestlige hjørne af ejendommen, mens den resterende del af ejendommen for det meste ligger i kote 46-46,5.

Allerød Kommune

Forvaltningen Plan og Byg

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

Åbningstider:
Mandag og tirsdag 10-14
Onsdag lukket
Torsdag 10-18
Fredag lukket

Dato: 22. november 2018

Journalnr.: 2018-030430

Sagsbehandler:
Bo Frederiksen

Direkte telefon:
48100208



De terrænmæssige forskelle i lokalplanområdet generelt er flere steder på adskillige meter. Bestemmelsen i lokalplanens § 9.9. er derfor bevidst udformet med et restriktivt krav i lokalplanen for at sikre, at kommunen får kontrol over terrænreguleringer, der går ud over +/- 1,5 m. Teksten i Ad 9.9 giver kommunen mulighed for at tillade større reguleringer end angivet i § 9.9 (en såkaldt kompetencegivende norm).

Det betyder lovgivningsmæssigt, i forhold til Planloven, at tilladelser til større terrænregulering end nævnt i § 9.9 skal gives som dispensationer fra lokalplanen, også når der er tale om støjvolde, der anlægges efter krav i lokalplanen.

Der er foretaget naboorientering den 4. oktober 2018 af ejere/brugere inden for lokalplanområdet jf. Planlovens § 20, stk. 1, litra 1. Der er modtaget indsigelse fra en nabo - ejeren af matr. 4m Vassingerød By, Uggeløse.

Indsigeren undrer sig over, at naboorienteringen ikke er sendt til naboer uden for lokalplanområdet. Forvaltningen har vurderet, at den ansøgte terrænregulering er af underordnet betydning for personer og foreninger uden for lokalplanområdet jf. Planlovens § 20. stk. 2, litra 1. Der er tale om er jordregulering, der fortrinsvist sænker terrænet i forhold til det oprindelige terræn, og dermed ikke påvirker naboejendomme uden for lokalplanområdet negativt i form af skyggegener eller tab af udsyn.

Der har vist sig stor interesse fra borgere, der bor op til lokalplanområdet, og kommunen har derfor udsendt en uddybende redegørelse til disse borgere vedrørende lokalplanen, dispensationsmulighederne, naboorientering m.m. (Se **Bilag 3**).

Efter planlovens § 56 bortfalder dispensationen efter 3 år, såfremt byggeriet ikke er påbegyndt.

Venlig hilsen

Bo Frederiksen
Byggesagsbehandler

Vedlagt:

- Bilag 1: Oprindeligt kort over terrænregulering.
- Bilag 2: Rev. kort over terrænregulering.
- Bilag 3: Uddybende orientering til interesserede borgere.



KLAGEVEJLEDNING

Planloven

FORHOLD DER KAN PÅKLAGES

Afgørelsen og vilkårene kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 3 i LBK nr 287 af 16/04/2018 lov om planlægning.

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.

INSENDELSE AF KLAGE

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk.

Link til Klageportalen ligger også 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 videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvor vidt din anmodning kan imødekommes.

KLAGEFRIST

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, bekendtgørelse (BEK nr 130 af 28/01/2017) om klagefrist jf. lovens § 58, 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.

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.

Der findes yderligere information om klageregler, gebyr og Klageportal på www.nmkn.dk.

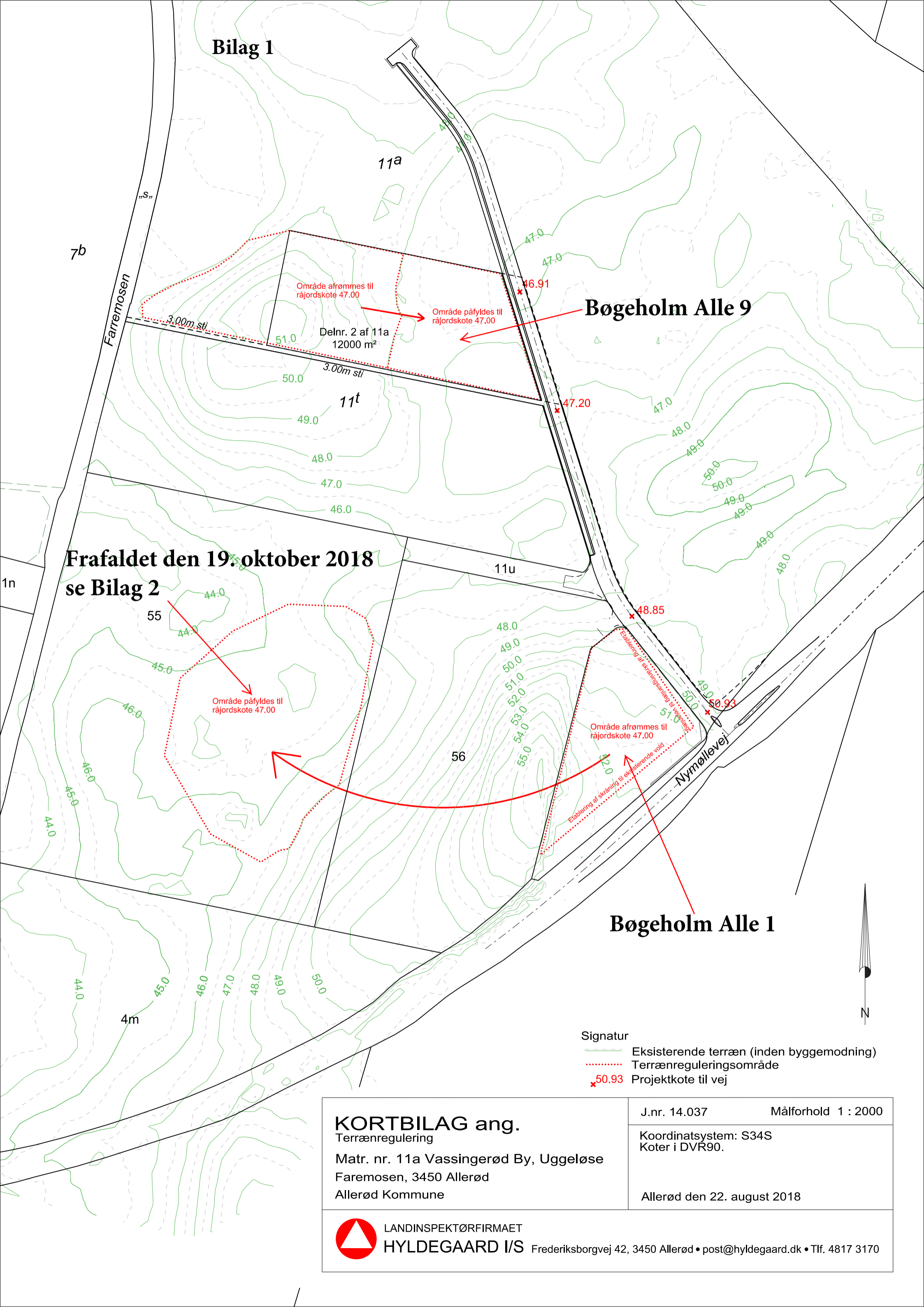
DOMSTOLSPRØVELSE



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



Bilag 1



Bøgeholm Alle 9

**Frafaldet den 19. oktober 2018
se Bilag 2**

Bøgeholm Alle 1

Signatur

- Eksisterende terræn (inden byggemodning)
- Terrænreguleringsområde
- x 50.93 Projektkote til vej

KORTBILAG ang.

Terrænregulering

Matr. nr. 11a Vassingerød By, Uggeløse
Faremosen, 3450 Allerød
Allerød Kommune

J.nr. 14.037

Målforhold 1 : 2000

Koordinatsystem: S34S
Koter i DVR90.

Allerød den 22. august 2018



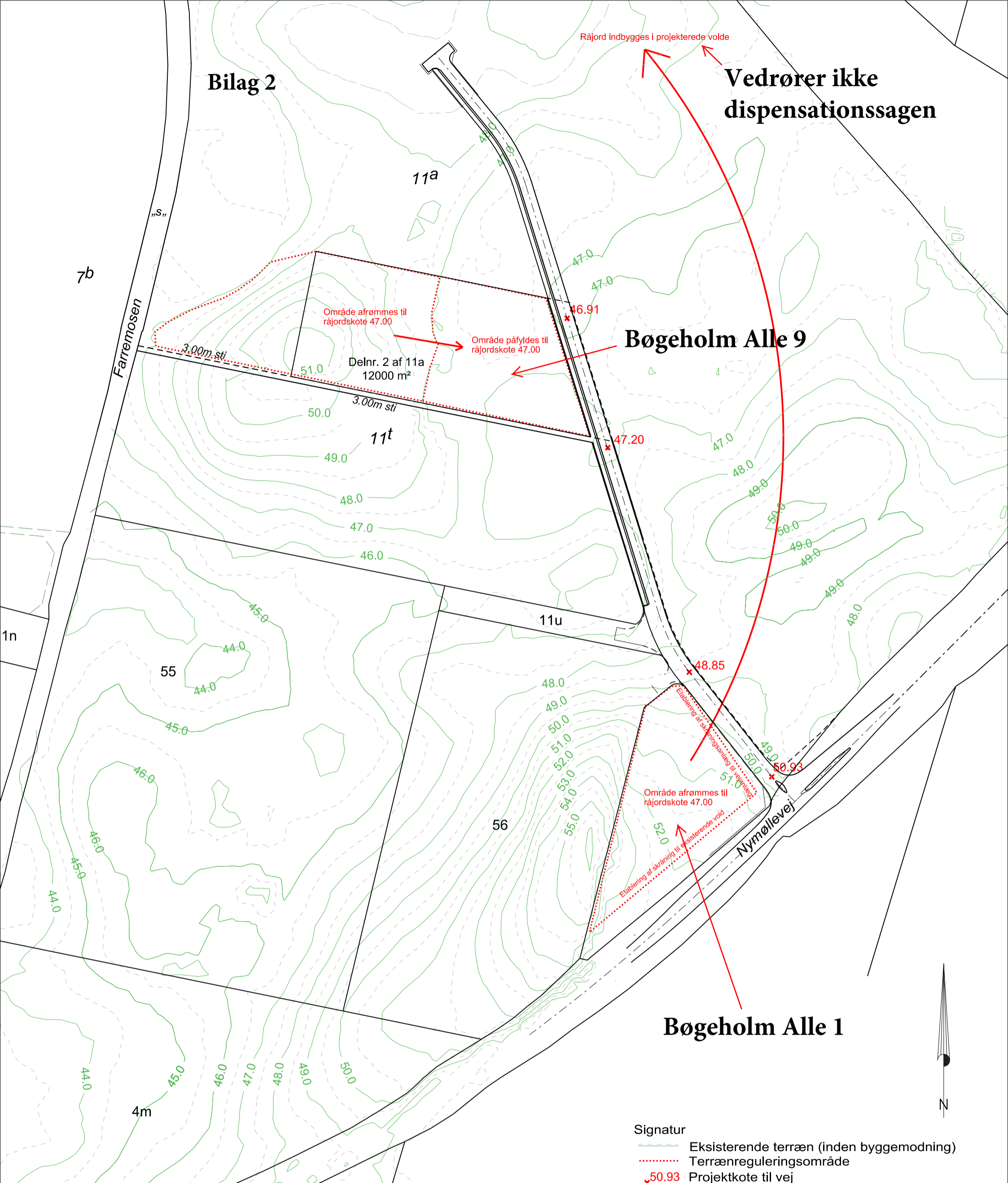
LANDINSPEKTØRFIRMAET

HYLDEGAARD I/S


Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød • post@hyldegaard.dk • Tlf. 4817 3170

Bilag 2

Vedrører ikke dispensationssagen



- Signatur
- Eksisterende terræn (inden byggemodning)
 - Terrænreguleringsområde
 - x 50.93 Projektkote til vej

KORTBILAG ang. Terrænregulering Matr. nr. 11a Vassingerød By, Uggeløse Faremosen, 3450 Allerød Allerød Kommune	J.nr. 14.037	Målforhold 1 : 2000
	Koordinatsystem: S34S Koter i DVR90.	
Allerød den 19. oktober 2018		
 LANDINSPEKTØRFIRMAET HYLDEGAARD I/S Frederiksborgvej 42, 3450 Allerød • post@hyldegaard.dk • Tlf. 4817 3170		

Bilag 3

Vedrørende naboorientering om terrænregulering inden for lokalplan 3-392 (Erhvervsområde ved Farremosen)

Baggrund

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om terrænregulering inden for lokalplan 3-392 (Erhvervsområde ved Farremosen). Omfanget af den ansøgte terrænregulering er nødvendigt for at byggemodne området til fremtidig placering af de virksomhedstyper, der kan etableres jf. lokalplanens bestemmelser.

Der er blevet spurgt til følgende forhold omkring den naboorientering, der er udsendt:

1. Muligheden for dispensation til terrænregulering inden for lokalplanen
2. Terrænreguleringens karakter – herunder at reguleringen ikke påvirker den tilladte bygningshøjde i forhold til naboer
3. Procedure for naboorienteringer

1. Muligheden for dispensation til terrænregulering inden for lokalplanen

Lokalplan 3-392 fra 2017 er det grundlag, som giver grundejere mulighed for at etablere virksomheder i området og derfor byggemodne grundene forud for dette.

I den konkrete sag er der tale om en normal byggemodning og nivellering af et areal, hvor muligheden for dispensation til terrænregulering allerede er nævnt i lokalplanen.

Lokalplanen bestemmer i § 9.9, at *"der ikke uden kommunens godkendelse må terrænreguleres nærmere skel end 2 m, og herudover med mere end +/- 1,5 m i forhold til det eksisterende terræn"*. I bestemmelsen står der (Ad 9.9), at kommunen kan tillade større terrænreguleringer som led i byggemodningen, hvis det er nødvendigt af hensyn til en ejendoms udnyttelse eller ved anlæg af støjvolde.

Der er terrænmæssige forskelle i lokalplanområdet flere steder på adskillige meter. Bestemmelsen i § 9.9. er derfor bevidst udformet med et restriktivt krav i lokalplanen for at sikre, at kommunen får kontrol over terrænreguleringer, der går ud over +/- 1,5 m. Teksten giver kommunen mulighed for at tillade større reguleringer end angivet i § 9.9 (en såkaldt kompetencegivende norm).

Allerød Kommune

Sekretariat

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

Dato: 2. november 2018

Sagsbehandler:



Lovgivningsmæssigt, i forhold til Planloven, betyder det, at tilladelser til større terrænregulering end nævnt i § 9.9 skal gives som dispensationer fra lokalplanen, også når der er tale støjvolde, der anlægges efter krav i lokalplanen.

Når der skal meddeles dispensation fra en lokalplan, er der nogle lovmæssige procedurer, der skal følges, herunder at brugere og ejere inden for lokalplanområdet skal orienteres om de ansøgte arbejder.

2. Terrænreguleringens karakter - herunder at reguleringen ikke påvirker den tilladte bygningshøjde i forhold til naboer

De ansøgte terrænreguleringer er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 20, stk. 2., da terrænreguleringerne foretages lokalt inden for lokalplanområdet i en afstand af 150 m – 350 m til nærmeste naboer, og at karakteren af de terrænmæssige ændringer ikke har væsentlig betydning for naboerne.

Dertil kommer, at der ingen påvirkning er af miljø ej heller nabogener ved denne terrænregulering. Reguleringsarbejdet går ud på at tage jord fra højere liggende områder og placere den i lavereliggende områder, dvs. at der ikke tilføres jord til området.

Omfordelingen af jord er nødvendigt for at kunne etablere tilstrækkelig store plane arealer, der kan bebygges, og dermed sikre at lokalplanen kan udnyttes til dens formål.

Byggemodning går ud på at gøre området klar til bebyggelse med mindst mulig gener for naboejendomme, og samtidig få skabt en infrastruktur, der hænger sammen med den fremtidige brug af området. Det interne vejsystem skal kunne tilsluttes eksisterende adgangsvej og kunne overholde de lovmæssige krav til udformning af veje.

Når et areal skal byggemodnes, bliver der fastsat et niveauplan (læs § 7.3 i lokalplanen). Niveauplanen er udgangspunkt for den efterfølgende byggetilladelse og det kommende byggeri - herunder afsætning af bl.a. bygningshøjder i området.

Niveauplanen fastsættes af kommunen, og der tages højde for de eksisterende terrænmæssige forhold på nabobeyggelserne og eksisterende adgangsveje i området. Niveauplaner er et begreb, der bruges i forbindelse med planlægning og regulering af nyt byggeri. Et niveauplan er et vandret plan, der defineres i et landsdækkende "kotesystem". Niveauplanerne bruges til at bestemme højdebegrænsninger i et byggeri, dvs. hvor højt et byggeri må være. Niveauplanernes beliggenhed skal



fremgå af en byggetilladelse. Der kan godt være flere niveauplaner for samme grund. Der vil typisk være behov for fastlæggelse af et niveauplan, hvis et planlægningsområde er meget kuperet eller skrånende, eller hvis der er en meget attraktiv udsigt.

De ansøgte terrænreguleringer til byggemodning kan efter Forvaltningens opfattelse ikke sammenlignes med eksempelvis dispensationer til bebyggelse, der overskrider lokalplanens bestemmelser omkring højder, beliggenhed og omfang af bebyggelser, eller tillader større miljøbelastning end fastsat i planen.

3. Procedure for naboorienteringer

Det er vigtigt at være opmærksom på forskellen mellem en naboorientering og partshøring. I sagen om terrænregulering er der udelukkende tale om en *naboorientering* for naboer, som er ejere og brugere i lokalplanområdet, som foreskrevet i Planlovens § 20, stk. 1.

Birkholm Planteskole A/S står som ejer af den sydligste ejendom inden for lokalplanområdet, og de har derfor modtaget en naboorientering.

Dertil kommer at det ansøgte reguleringsarbejde ikke har en sådan væsentlig, særskilt, individuel personlig eller økonomisk interesse for naboerne, at de kan opnå partstatus i sagen om terrænregulering, og de skal derfor ikke høres, men kun orienteres efter reglerne i Forvaltningslovens § 19.

Derfor er det ikke tale om en partshøring, da det først og fremmest kræver, at der er parter i en sag – men altså om naboer, der skal orienteres. I sådanne sager orienteres beboere af ejendomme uden for lokalplanområdet ikke.

Naboer uden for lokalplanområdet skal kun orienteres, såfremt det ansøgte arbejde har betydning for dem. Forvaltningen har vurderet, at det ikke er tilfældet, da terrænreguleringerne er af underordnet betydning.

