

Jens Willemoes Maribo  
Ganløsevej 3  
3540 Lynge

## LANDZONETILLADELSE

**Matr. nr. 8a m.fl. Bastrup By, Uggeløse, Ganløsevej 3 Bastruplund**

**Landzonetilladelse til udstykning af arealer ved Ganløsevej til etablering af ny landbrugsejendom uden beboelse.**

Vi har den 21. februar 2019 modtaget ansøgning om udstykning af arealer på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens<sup>1</sup> § 35 stk.1.

### Forvaltningens afgørelse

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

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til udstykning af arealer ved Ganløsevej til etablering af ny landbrugsejendom uden beboelse. Den nye landbrugsejendom består af del nr. 2, 3, 7 og 9 på det vedhæftede kortbilag.

Tilladelsen meddeles med begrundelsen:

- At der ved udstykning til en ny landbrugsejendom uden beboelse, ikke skabes nye byggegrunde.
- At udstykningen ikke medfører en planmæssigt relevant ændring i forhold til arealernes nuværende anvendelse.
- At den fremtidige anvendelse er i overensstemmelse med planlovens formål om at bevare værdifulde landskaber og understøtte biodiversitet.
- At de forventede effekter ved "*Den levende Ådal*"-projektet vurderes at understøtte planlovens formål om at skabe og bevare værdifulde landskaber og understøtte biodiversiteten.

Tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside den 4. juni 2019. Se i øvrigt under bemærkninger.

### Sagsredegørelse

Det ansøgte projekt omfatter udstykning af en ny landbrugsejendom uden beboelse fra landbrugsejendommen Ganløsevej 3 matr. nr. 8a m.fl Uggeløse by, Uggeløse.

De udstykkede arealer skal sælges til Allerød kommune, og skal efterfølgende indgå i det kommunale projekt, [Den levende Ådal: Synergi i Kedelsø-Langesø Ådal: Landbrug, klimatilpasning og rekreative stier i naturen.](#)

<sup>1</sup> Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018

## 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: 4. juni 2019

Journalnr.: 2018-030663

Sagsbehandler:  
Asger Kring Høst

Direkte telefon:  
48 12 64 95



Der er ikke eksisterende bebyggelse på arealerne der udstykkes fra den ovennævnte ejendom, da der udelukkende er tale om mark- og naturarealer i og omkring Kedelsø - Langsø ådal og et mindre naturområde syd-øst for Lyngby.

Arealerne er i kommuneplanen udlagt til jordbrugsformål under rammeområdet LU.L.01 Jordbrugsområder i Lyngby. Ejendommen er herudover omfattet af lokalplan nr. 320B for et renseanlæg syd for Lyngby.

Området er i Allerød Kommuneplan 17 udpeget med det strategiske mål: Beskyt. Inden for beskyttede områder må der kun opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug og skovbrug. Ved al indpasning, placering og udformning af byggeri og anlæg samt ved alle ændringer i tilstanden og arealanvendelse skal det dokumenteres at landskabets karakter og karaktergivende elementer, terrænforhold, udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder og helhed ikke påvirkes negativt.

De omfattede arealer ligger ca. 1,5 km fra Natura 2000 området Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov og er i Allerød Kommuneplan 2017 udpeget som et naturbeskyttelsesområde.

Arealet anvendes i dag primært til landbrugsformål, men dele af arealerne er tilgroet med vildtvoksende natur og er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

De arealer der udstykkes fra den ovennævnte ejendom (del nr. 2, 3, 7 og 9 på det vedlagte kortbilag) udgør primært naturområder der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Arealerne kan i praksis ikke anvendes til landbrugsformål.

Når udstykningen er gennemført vil den nye landbrugsejendom uden beboelse bestå af de førnævnte naturområder som efterfølgende skal indgå i projektet *Den levende Ådal*. Formålet med projektet er at sikre og højne de terrestriske naturmæssige værdier og øge de rekreative interesser i området.

Den fremtidige anvendelse af den nye landbrugsejendom bliver derfor en blanding af rekreative formål og klimaformål i form af afledning og forsinkelse af overfladevand fra Lyngby.

#### *Vurdering*

Udstykning og oprettelse af nye ejendomme i landzonen er normalt omfattet af en meget restriktiv praksis, da formålet med landzonebestemmelserne er at begrænse byudvikling til byzonen. I ovenstående tilfælde er der tale om en udstykning af en landbrugsejendom uden beboelse, som ikke har til formål at skabe nye byggemuligheder i landzonen.

Formålet med udstykningen er, at Allerød Kommune kan erhverve arealer i Kedelsø - Langsø ådal til projektet *Den levende Ådal*, der skal sikre rekreative værdier og muligheden for at aflede overskydende regnvand fra Lyngby.

Størstedelen af arealerne der frastykkes er § 3 naturarealer som betragtes som mindre værdifulde landbrugsarealer.

Den konkrete udstyknings sag er så særegen i sin karakter, at en tilladelse til udstykning ikke vurderes at ville skabe uønskede præcedens i lignende sager.

Allerød Kommune har på baggrund af ovenstående vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte udstykning. Begrundelsen er, at udstykningen ikke medfører en ændring i den nuværende anvendelse og de forventede synergieffekter ved *"Den levende Ådal"*-projektet vurderes at understøtte planlovens formål om at skabe og bevare værdifulde landskaber og understøtte biodiversiteten.

#### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af projektet i 14 dage jf. Planlovens § 35 stk. 4.



Der er ikke indkommet nogle indsigelser mod det ansøgte. Dog har forvaltningen modtaget tre henvendelser med spørgsmål til det ansøgte. Spørgsmålene omhandlede betydningen af begrebet "landbrugsejendom uden beboelse".

Følgende begrebsafklaring citeret fra vejledning i landbrugsloven<sup>2</sup>

*"En landbrugsejendom uden beboelsesbygning benævnes også en bygningsløs landbrugsejendom. Begrebet relaterer sig alene til, at der ikke er en beboelsesbygning på ejendommen.*

*Der kan på en landbrugsejendom uden beboelsesbygning sagtens være driftsbygninger, medhjælperboliger mm. Der er efter landbrugsloven ikke noget i vejen for, at der opføres driftsbygninger, fx en gyllebeholder eller et maskinhus på en landbrugsejendom uden beboelse, uden at noteringen ændres."*

I det konkrete tilfælde skal ejendommen frasælges til Allerød Kommune, hvor den skal indgå i projektet [Den levende Ådal: Synergi i Kedelsø-Langesø Ådal: Landbrug, klimatilpasning og rekreative stier i naturen](#). Der er således ikke planer om, at der skal bygges på arealerne.

### 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 Naturklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Asger Kring Høst  
Planlægger

Kopi til:  
Danmark Naturfredningsforening, [dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)

---

<sup>2</sup> [Vejledning om landbrugsloven](#)



# 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 erhvervsministeren 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 brugerinteresser 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.

## INDSENDELSE AF KLAGE

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

Link til Klageportalen ligger også på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 videresender 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 klage regler, gebyr og Klageportal på [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.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.

