



## AFGØRELSE OM LANDZONETILLADELSE TIL Udstykning

**Matr. nr. 1a, Sønderskov, Blovstrød By, Kattehalevej 31, 3460 Birkerød.  
Landzonetilladelse til udstykning.**

Allerød Kommune har den 15. juni 2020 modtaget ansøgning om tilladelse til udstykning af en overflødiggjort skovløberbolig på ovennævnte adresse. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens<sup>1</sup> § 35, stk.1.

### Kommunens afgørelse

I henhold til § 35, stk. 1 i Planloven, meddeler kommunen landzonetilladelse til udstykning. Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- a) At anvendelsen fastlægges til et fritliggende enfamiliehus til helårsbolig,
- b) At eksisterende helårsbolig og udhus på ejendommen skal bevares som det fremgår af sagsredegørelsen, og ikke ved om- eller tilbygning må ændre karakter eller arkitektonisk udtryk,
- c) At helårsboligen og eventuelle tilbygninger kun må udføres i mursten med stråtag som det eksisterende, samt i én etage med udnyttet tagetage og 45 graders taghældning, dog må eventuelle tilbygninger udføres med få større vinduer og glasdøre, forudsat at det fremtræder som enkelte åbninger i murstensvæggene og ikke som større sammenhængende glaspartier,
- d) At udhuset kun må udføres i mursten med stråtag som det eksisterende, samt i én etage og 45 graders taghældning,
- e) At eventuel til- og ombygning samt opførelse af ny sekundær bebyggelse kun må placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 1, hvor der er markeret en afstand fra skel mod vej og skel mod vest på 5 m, og ved garagebygningen en afstand til skel på 2,5 m (gul stiplede linje).

---

<sup>1</sup> Lov om planlægning, jf. LBK nr. 1157 af 1. juli 2020

- f) At andre sekundære bygninger kun må opføres i én etage, i mursten eller træ, med tagsten eller tagpap, og glas på drivhuse,
- g) At der kan foretages terrænregulering på maksimalt +/- 0,5 m, dog mindst 2,5 m fra skel, og mindst 5 m fra matriklens nordlige skel langs med Kattehalevej,
- h) At der ikke må ske matrikulære ændringer på ejendommen, som fx udstykning, arealoverførsel, sammenlægning og lign.,
- i) At hegning ved skel kun må etableres som levende hegn, og skal holdes inde på egen grund. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn i en maksimal højde på 2 m, som integreres i det levende hegn, så trådhegnet skjules mod omgivelserne. Hegning kan også helt eller delvist undlades. Der kan også anvendes vegetation med buske langs med skel.

Begrundelsen er, at skovløberboligen allerede i dag anvendes som helårsbolig. Det er kommunens vurdering, at udstykningen således ikke vil lede til en væsentlig ændret anvendelse af området, end den, der allerede er mulig i dag.

Der lægges desuden vægt på, at udstykning af ejendommen ikke kan medføre, at der vil kunne opføres en ny driftsbolig i skoven, jf. Miljøstyrelsens afgørelse af d. 11. februar 2020.

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

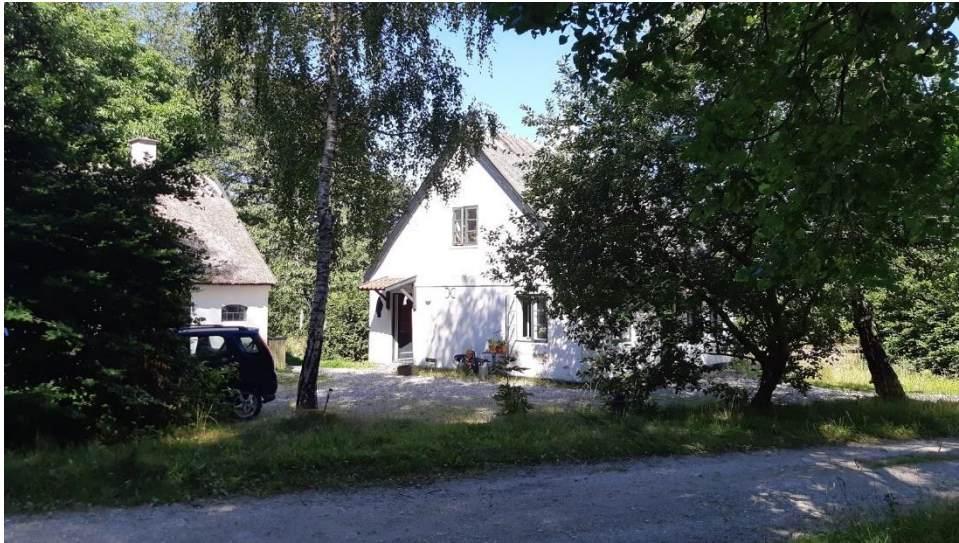
Der gøres opmærksom på, at nærværende landzonetilladelse ikke tilsidesætter andre tilladelser, det ansøgte måtte kræve.

Tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Se i øvrigt under bemærkninger.

### **Sagsredegørelse**

#### Eksisterende forhold

Den eksisterende bebyggelse, Sønderskovhus, på Kattehalevej 31, består af den oprindelige skovløberbolig og to sekundære bygninger. Skovløberboligen udlejes i dag som helårsbolig.



*Sønderskovhus, Kattehalevej 31*

Helårsboligen på ejendommen er registreret som fritliggende enfamiliehus med et boligareal på 100 m<sup>2</sup> i ét plan med udnyttet tagetage. De to sekundære bygninger er registreret som udhus og garage. Stuehus og udhus står som opført i 1760, mens garagen er fra 1970'erne. Sønderskovhus er således blandt en af de ældste eksisterende ejendomme i Allerød Kommune.

Helårsboligen og udhus er begge stråtagsbelagt og opført i pudset, hvidkalket murværk med mindre vinduer med trærammer. Ejendommen Sønderskovhus fremstår med dens udformning, størrelse og beliggenhed, som et hus med en funktion i forhold til skoven.



*Stuehus set fra gårdsplads*





*Stuehus set fra have*



*Udhus set fra gårdsplads*

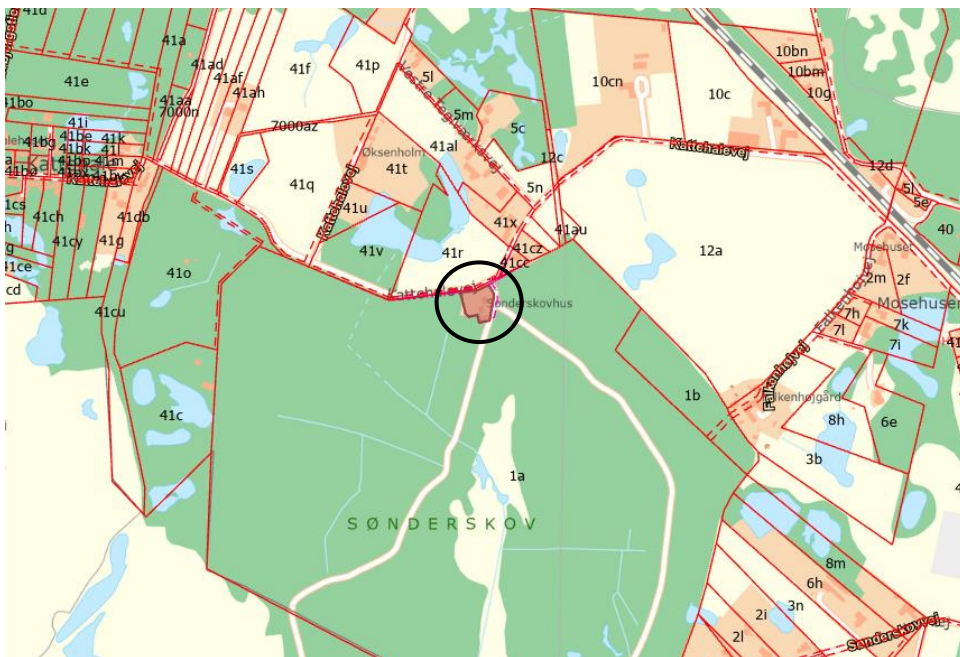
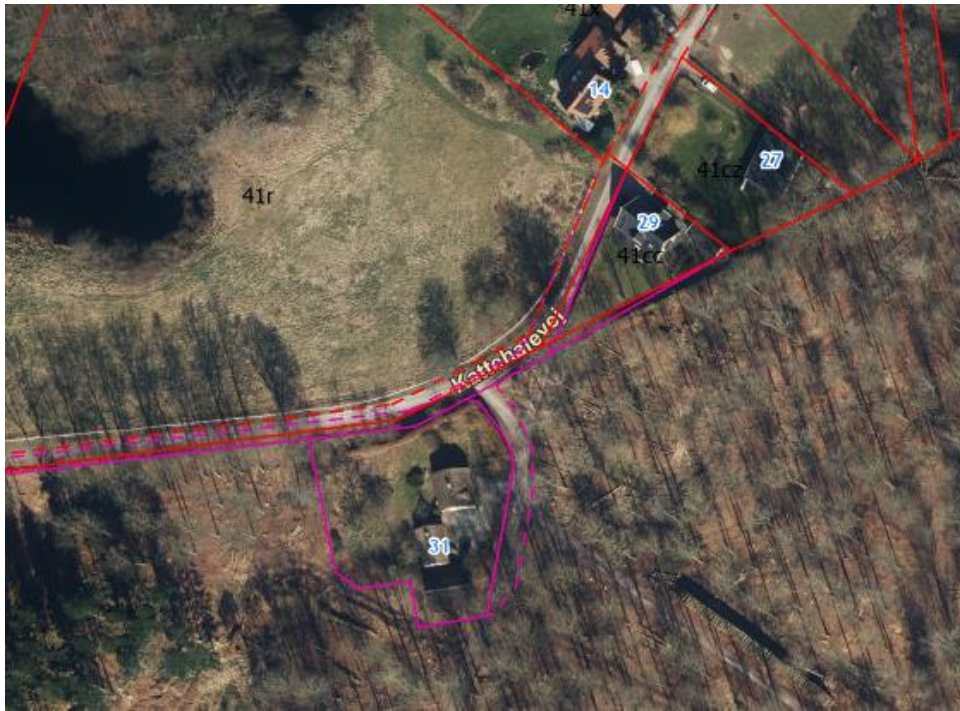
Ejendommen ligger i landzone, og er, som det skovstykke den frastykkes fra, registreret som fredskov. Miljøstyrelsen har med deres afgørelse af d. 11. februar 2020 givet tilladelse til, at fredskovspligten kan ophæves på den nye matrikel.

Matriklen ligger inden for kommuneplanramme BL.L.02 Sønderskov, der udlægger området til landbrugs- og skovbrugsformål. Området er ikke lokalplanlagt.

Ejendommen ligger i ydre grøn kile og inden for landskabskarakterområdet Skovryggen. Matriklen er derudover delvist beliggende i Natura 2000-område nr. 137, habitatområde 121, Kattehole Mose.

Ejendommen er i gældende kommuneplan udpeget som bebyggelse af kulturhistorisk værdi, der så vidt muligt skal bevares, fordi den har kulturhistorisk betydning for kommunen eller for lokalsamfundet.





### Det ansøgte

Naturstyrelsen har, som tidligere ejer af ejendommen, søgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny matrikel fra en større matrikel, der indgår i skovstykket Sønderskov. Arealet af den ønskede udstykning er på 1866 m<sup>2</sup>.

Sagen har baggrund i statens ønske om salg af overflødiggjorte bygninger, der ikke længere er nødvendige for drift af skoven.

Fra d. 26. november 2020 er ejendommen indskudt i statens ejendomsselskab Freja Ejendomme, hvor matriklen frasælges som selvstændig ejendom.

### Vurdering i forhold til overordnet planlægning

Ejendommen er placeret i et område omfattet af statslige udpegninger samt udpegninger i Kommuneplan 2017, hvilket der redegøres for i nedenstående afsnit.

#### Bebyggelse af kulturhistorisk værdi

Ejendommen er i gældende kommuneplan udpeget som bebyggelse af kulturhistorisk værdi, der så vidt muligt skal bevares, fordi den har kulturhistorisk betydning for kommunen eller for lokalsamfundet.

Landzoneadministrationen har til formål at bevare værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber, jf. planlovens § 1. Kommunalbestyrelsen skal således i administrationen af det åbne land beskytte værdifulde kulturelementer og kulturhistoriske helheder i landskabet. Der kan f.eks. være tale om bebyggelser som "fortæller en historie".

Allerød Kommune har indhentet høringssvar fra Museum Nordsjælland og Lokalhistorisk Arkiv og Forening Allerød (LFAK), der begge påpeger ejendommens kulturhistoriske betydning i kommunen.

Høringssvar fra LFAK:

*"Ifølge [www.ois.dk](http://www.ois.dk) er ejendommen Kattehalevej 31 fra 1760 og ombygget i 1930. Det er med andre ord en af de allerældste eksisterende ejendomme i Allerød Kommune og har fungeret som skovløberhus i det helt særlige naturområde ved Sønderskov og Kattehale. Så efter vores opfattelse er Kattehalevej 31 helt klar bevaringsværdig. I en eventuel udstykning af matriklen bør ejendommen indgå som en del af den "ny" bebyggelse - i hvert fald i sin ydre form med kalkede vægge og stråtag.*

*Rammerne og krav til en ny bebyggelse må derfor være med udgangspunkt i den nuværende ejendoms karakter. Forstået således at en ny og moderne ejendom får en ydre fremtoning, der harmonerer med den nuværende ejendom Kattehalevej 31, og at den nuværende ejendom indgår som en integreret del af en kommende ejendom."*

Høringssvar fra Museum Nordsjælland:

*"Allerød Kommune har henvendt sig til Museum Nordsjælland i forbindelse med, om nogle af bygningerne på ejendommen Kattehalevej 31, 3460 Birkerød, bør betragtes som bevaringsværdige. Henvendelsen sker i forbindelse med en ansøgning om udstykning af ejendommen med henblik på frasalg. Museum Nordsjælland giver i der følgende en kort bevaringsvurdering.*

*På Kattehalevej 31 ligger skovløberboligen Sønderskovhus. To af ejendommens tre bygninger er ifølge BBR opført i 1760. Der er her tale om det oprindelige stuehus og udhus. Begge bygninger er stråtagsbelagte og i deres udformning, størrelse og beliggenhed typiske for nordsjællandske skovløberhuse. Trods enkelte ændringer fremstår de i deres ydre også i rimelig original stand. I forbindelse med en SAVE-registrering vil begge bygninger antagelig opnå en samlet SAVE-vurdering på 3. Stuehus og udhus er således at betragte som bevaringsværdige. Den tredje bygning, en garage fra 1970'erne, har ikke nogen arkitektur- eller kulturhistorisk betydning. Selvom Museum Nordsjælland ikke modsætter sig den egentlige udstykningsansøgning, bør man fra Allerød Kommunes side være yderst restriktiv i forhold til om- eller nybyggeri på ejendommen, hvilket et frasalg kan medføre. Bygninger som disse er pga. deres størrelse og simple udformning sårbare over for større arkitektoniske ændringer. Netop ældre skovhuse må betragtes som en vigtig del af Allerøds Kommunes*

*bygningskulturarv. Vigtigst af disse er selvfølgelig Dæmpegård, men Sønderskovhus må ligeledes betragtes som en vigtig del af fortællingen om den nordsjællandske skovhistorie."*

Det vurderes, at ejendommen med dens udformning, størrelse og beliggenhed, fremstår som et hus med en funktion i forhold til skoven, og at det oprindelige skovløberhus og udhus skal fastholdes med sit nuværende udtryk.

På matriklens nordlige grænse langs med Kattehalevej ligger et beskyttet sten- eller jorddige (DigeID 7922). Diget er udpeget i kommuneplanen som bebyggelse af kulturhistorisk værdi, der så vidt muligt skal bevares. Jf. museumslovens § 29 a, stk. 1, må der ikke foretages ændringer som ændrer tilstanden af diget.

#### Landskabskarakterområder

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen, som er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab, der strækker sig nord/syd igennem hele kommunen. Inden for området lægges der vægt på, at bibeholde de små isolerede beboelses- og sommerhusområder i skovens kant, samt sikre, at bebyggelsen i området er i mindre skala, så enkeltbygninger ikke kommer til at dominere oplevelsen af landskabet.

Det vurderes, at ejendommen, med vilkår som fastholder skovløberhusets nuværende udtryk, kan udstykkes, uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

#### Ydre grøn kile

Matriklen ligger inden for ydre grøn kile, som skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse, jf. fingerplanens § 19 stk. 1.

Kommunen vurderer, at ejendommen kan udstykkes uden at tilsidesætte fingerplanens bestemmelser for ydre grøn kile, da det ansøgte fastholder den nuværende anvendelse i eksisterende bebyggelse, der er egnet til formålet.

#### Særlige drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger inden for udpegningen af et område med særlige drikkevandsinteresser. Da det ansøgte hverken omfatter ændret anvendelse af området eller om- og tilbygning, vurderes det ikke at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Ved eventuelle fremtidige ansøgninger om til- og ombygning, vil der blive stillet krav til valget af udvendige materialer, så udvaskning af miljøfremmede stoffer undgås. Krav til materialer vil i så tilfælde fremgå af en eventuel byggetilladelse.

#### Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen skal ved meddelelse af landzonetilladelser vurdere, om det ansøgte kan påvirke et Natura 2000 område eller beskadige eller ødelægge rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de plante- og dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Den nye matrikel er delvist beliggende i Natura 2000-område nr. 137, habitatområde 121, Kattehale Mose.

Kattehale Mose er specielt udpeget på grundlag af en væsentlig tilstedeværelse af følgende naturtyper og arters levesteder: Hængesæk (7140), skovbevokset tørvemose (91D0), næringsrig sø (3150), brunvandet sø (3160), hængesæk (7140), bøg på muld (9130), stor kærguldsmed og stor vandsalamander.

Allerød Kommune har ikke observeret bilag IV-arter i området. Området vurderes at være for tørt til at være ynglested for padde optaget på bilag IV og for skyggefuldt til at være levested for markfirben. Det er ikke usandsynligt, at padde optaget på bilag IV anvender området som en del af deres raste-område.

Da udstykningen ikke leder til en ændret anvendelse af området, vurderes det ansøgte ikke at medføre væsentlig negativ påvirkning på eventuelle padde optaget bilag IV. Da der ikke fældes gamle træer, vurderes eventuelle flagermus ikke at blive påvirket.

### **Tilladelse til ophævelse af fredskovpligten**

Den ansøgte udstykning er omfattet af Miljøstyrelsens afgørelse af den 11. februar 2020, om ophævelse af fredskovpligten for den nye matrikel.

Praksis efter skovloven er, at der kan gives dispensation til udstykning af mindre parceller med helårsbeboelse, som eksempelvis nedlagte skovtjenestesteder med tilhørende haver, som ikke længere er nødvendige for skovens drift. Dispensation gives normalt kun, hvis boligparcellen støder direkte op til offentlig vej eller en privat fællesvej uden for det fredskovspligtige areal.

Miljøstyrelsen lægger i deres afgørelse vægt på, at boligen ikke længere forventes at blive nødvendig for skovens drift. Deraf følger, at der normalt ikke dispenseres til udstykning af boligparceller fra fredskovspligtige arealer, hvor der senere uden dispensation vil kunne opføres en ny bolig med henvisning til, at den er nødvendig for skovens drift, jf. skovlovens § 11, stk. 2.

Miljøstyrelsen lægger til grund for deres afgørelse, at parcellen ligger i udkanten af skoven, og at den er beliggende langs Kattehalevej, som er en offentlig vej. Det fredskovspligtige areal, som boligen udstykkes fra, vil efter udstykning have et areal på ca. 45 ha og er den sidste bolig i skoven. Henset til skovens størrelse vil udstykning af parcellen derfor ikke kunne medføre, at der vil kunne opføres en ny driftsbolig i skoven.

Miljøstyrelsen meddeler herefter i medfør af § 6, stk. 1 og § 39 i skovloven tilladelse til, at fredskovpligten ophæves på dele af matr. nr. 1a Sønderskov, Blovstrød, som ligger i Allerød Kommune, med henblik på udstykning og frasalg af overflødig driftsbolig.

### **Udstykning til bolig i landzone**

Allerød Kommune tager i vurderingen af det ansøgte udgangspunkt i planlovens landzonebestemmelser samt Miljøstyrelsens afgørelse af d. 11. februar 2020.

Det fremgår af Erhvervsministeriets *Vejledning om landzoneadministration* vedrørende emnet udstykning til boliger, at:

*”Ved vurdering af ansøgninger om udstykning af arealer, der er bebygget med enligt beliggende beboelseshuse, som ikke længere anvendes til det oprindelige formål (som f.eks. funktionærboliger), må der tages hensyn til, om udstykningstilladelsen vil kunne medføre, at der senere fremkommer ønsker om en yderligere beboelsesbygning på den oprindelige ejendom.*

*Af hensyn til landzonebestemmelsernes formål om at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder bør det også være en forudsætning for at meddele tilladelse, at husets bygningsmæssige tilstand ikke er så ringe, at det er uegnet til beboelse, således at der ved udstykningen reelt tilsigtes fremskaffet en ny byggegrund.”*



Allerød Kommune vurderer, at udstykning af parcellen til bolig, ikke vil lede til en væsentlig ændret anvendelse af området end den, der allerede er mulig i dag, samt at husets bygningsmæssige tilstand gør det egnet til beboelse.

Miljøstyrelsen har vurderet, at udstykning af den pågældende parcel ikke vil kunne medføre, at der vil kunne opføres en ny driftsbolig i skoven.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 10 giver endvidere en umiddelbar ret til til- og ombygning af helårshus, såfremt det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500m<sup>2</sup>. Henset til de planlægningsmæssige hensyn, som beskrevet i afsnit om *Bebyggelse af kulturhistorisk værdi og Landskabskarakterområder*, gives nærværende landzonetilladelse til udstykning af matriklen på vilkår a)-i), som sætter rammer for udformning og placering af eventuel til- eller ombygning.

#### **Naboorientering**

Der er foretaget naboorientering af det ansøgte fra den 16. februar 2021 og 14 dage frem jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Allerød Kommune har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte.

#### **Partshøring**

Der er foretaget partshøring af ejerne af ejendommen 1a, Sønderskov, Blovstrød By om kommunens forventede afgørelse i sagen fra d. 7. april 2021 og 14 dage frem jf. forvaltningslovens § 19, stk. 1.

Allerød Kommune har ikke modtaget bemærkninger i forbindelse med partshøringen.

#### **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 Planklagenævnet bestemmer andet.

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

Eventuelt byggeri må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Maya Skar  
Planlægger  
Plan og Byg

### Klagevejledning

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

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.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [pkn.naevneneshus.dk](http://pkn.naevneneshus.dk). Klageportalen ligger 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, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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.




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



0,01 0 0 0,01 0,02 0,03  
Kilometers

Skala: 1:500

### Basisdata

- Adgangsadresse
-  Matrikelskel foreløbig
-  Optagetvej foreløbig
-  Kommunegrænse