



KOPI

Rådhuset  
Plan og Byg

Åbningstider  
Mandag og torsdag 12-17

Maria Sophia Lehim  
mleh@alleroed.dk

4. januar 2022

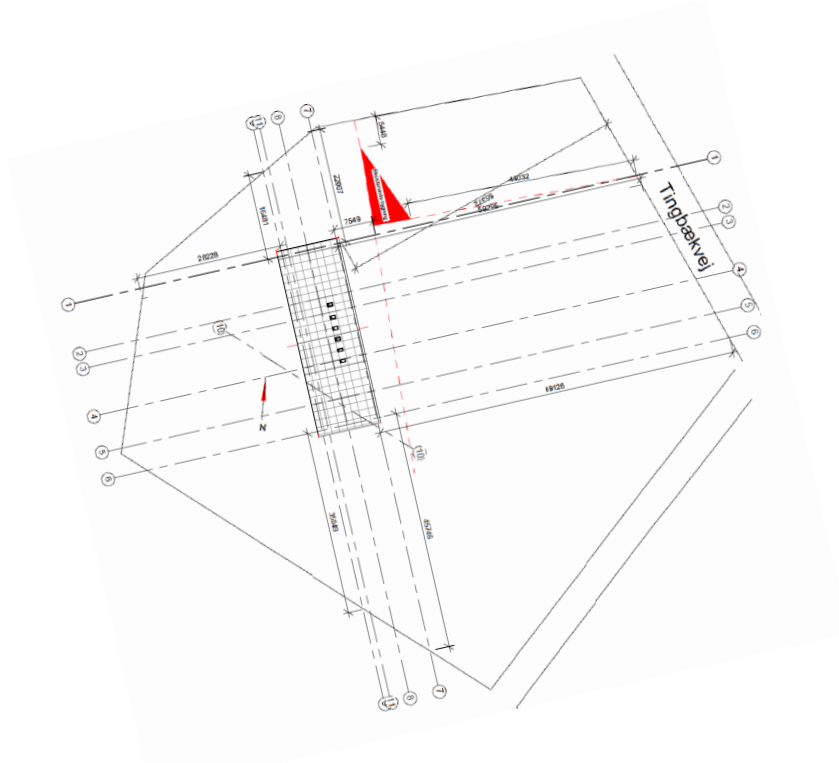
Journalnr.: 21/9951

## LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til bolig på ejendommen Tingbækvej 16, matr.nr. 14i, Høvelte By, Blovstrød.**

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus i ét plan på 192 m<sup>2</sup> med integreret garage på i alt 90 m<sup>2</sup> på ejendommen (se nedenstående situationsplan, samt bilag for facadetegninger og kotekort).



*Situationsplan med indtegning af placering for ansøgte enfamiliehus*

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At eksisterende bolig på ejendommen nedrives

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 14. september 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af bolig med integreret garage på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens<sup>1</sup> § 35, stk.1.

Det ansøgte omfatter følgende:

- Længehus med ensidig taghældning på 5 grader
- Facader udføres med vandret træbeklædning i sort farve
- Døre og vinduer opføres som sorte træ/aluminium elementer
- Taget belægges med mos-sedum
- Tagrender og nedløb udføres i zink

Den eksisterende bebyggelse består af en bolig på 108 m<sup>2</sup> med en afstand på 44 meter til vejen. Der har tidligere været anlagt flere større drivhuse på ejendommen, som er blevet fjernet, og jorden er efterfølgende oprenset.

Det ansøgte projekt omfatter en bolig på 190 m<sup>2</sup> med en integreret garage på 90 m<sup>2</sup>. Det ansøgte vil blive placeret således, at det vil have en afstand på cirka 55 meter til vejen. Dertil vil der ske en mindre terrænregulering ved etablering af boligen.

### **Begrundelse**

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

Kommunen lægger vægt på, at det ansøgte erstatter en eksisterende bolig på ejendommen.

---

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

Derudover lægger kommunen vægt på, at det ansøgte placeres med større afstand til vej og nabo, end den eksisterende bolig på ejendommen.

Allerød Kommune har stillet vilkår om, at den eksisterende bolig på ejendommen nedrives inden opførelse af det ansøgte, således der ikke opføres to boliger på samme ejendom.

### **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 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

#### Fingerplan 2019

Ejendommen er omfattet af Fingerplanens ydre grønne kile. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.

Det ansøgte vurderes ikke at være til hinder for udpegningen i Fingerplanen. Det ansøgte opføres som erstatning for en eksisterende bolig.

#### Kommuneplan 2017

- Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. BL.L.04 der udlægger området til anvendelse til landbrugs- og skovbrugserhverv.
- Landskaber, bestemmelse 2.1.2  
Det ansøgte er placeret på en matriklen, som er udpeget som værende beskyttet landskab, hvor der kun må opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug og skovbrug. I området skal landskabets karakter, terræn- og udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder bevares.
- Landskabskarakterområder, punkt 4  
Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet 'skovryggen'. Skovryggen er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab og indeholder ud over selve skoven en række åbne

landskabsrum. Skovryggen er et vigtigt rekreativt landskab i kommunen.

- **Biologi, bestemmelse 2.3.1 og 2.3.10**  
Det ansøgte ligger inden for området 'økologisk forbindelse'. I de økologiske forbindelser, 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. I de økologiske forbindelser skal der tages særligt hensyn til levesteder og forbindelser mellem levesteder for disse arter: stor vandsalamander, spidssnudet frø, stor kærguldsmed, isblåfugl og violetrandet ildfugl.
- **Skovrejsning, bestemmelse 2.6.2**  
Det ansøgte ligger inden for området 'uønsket skovrejsning'. De udpegede områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov.

Da det ansøgte erstatter eksisterende bolig og placeres med større afstand fra vej og dermed opleves mindre skæmmende i landskabet, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, og at projektet dermed er i overensstemmelse med bestemmelserne.

Den omtalte matrikel er bebygget og er ikke omfattet af landbrugspligten grundet dens størrelse. Allerød Kommune vurderer derfor, at det ansøgte ikke vil være i modstrid med den nuværende kommuneplanrammer.

#### Naturbeskyttelsesinteresser

- **Natura 2000 og Bilag IV-arter**  
Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale mose, ca. 1 kilometer fra ejendommen.
- **Naturbeskyttelsesloven § 3: sø, mose, overdrev, vandløb mv.**  
Det ansøgte ligger ca. 15 meter fra nærmeste sø, som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven § 3. Der henvises til denne i nedenstående vejledning.
- **Fredninger**  
Der er ca. 85 meter fra det ansøgte til nærmeste fredede område, Stavsholtkilen, der bl.a. sikrer et åbent landskab mellem byerne Farum og Birkerød og mellem søerne Furesø og Sjælsø.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelsen af det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering. Grundet det ansøgte omfang er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af beskyttelsesinteresserne.

#### Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser bl.a. på den baggrund, at jorden har været oprenset efter nedrivningen af de daværende drivhuse.

### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger.

### **Vejledning**

Huset placeres i nærhed til den naturbeskyttede sø. Vi skal dermed vejlede om, at tilstanden på søen ikke må ændres, herunder at der ikke må etableres broer, terrasser mv. uden tilladelse fra kommunen.

### **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

Maria Sophia Lehim  
Landzonesagsbehandler  
Plan og Byg

Kopi til:  
Naboorienterede  
Danmark Naturfredningsforening, [dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)  
Energinet, El: [3.parter@energinet.dk](mailto:3.parter@energinet.dk)  
Energinet, Gas: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto: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](http://naevneneshus.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.

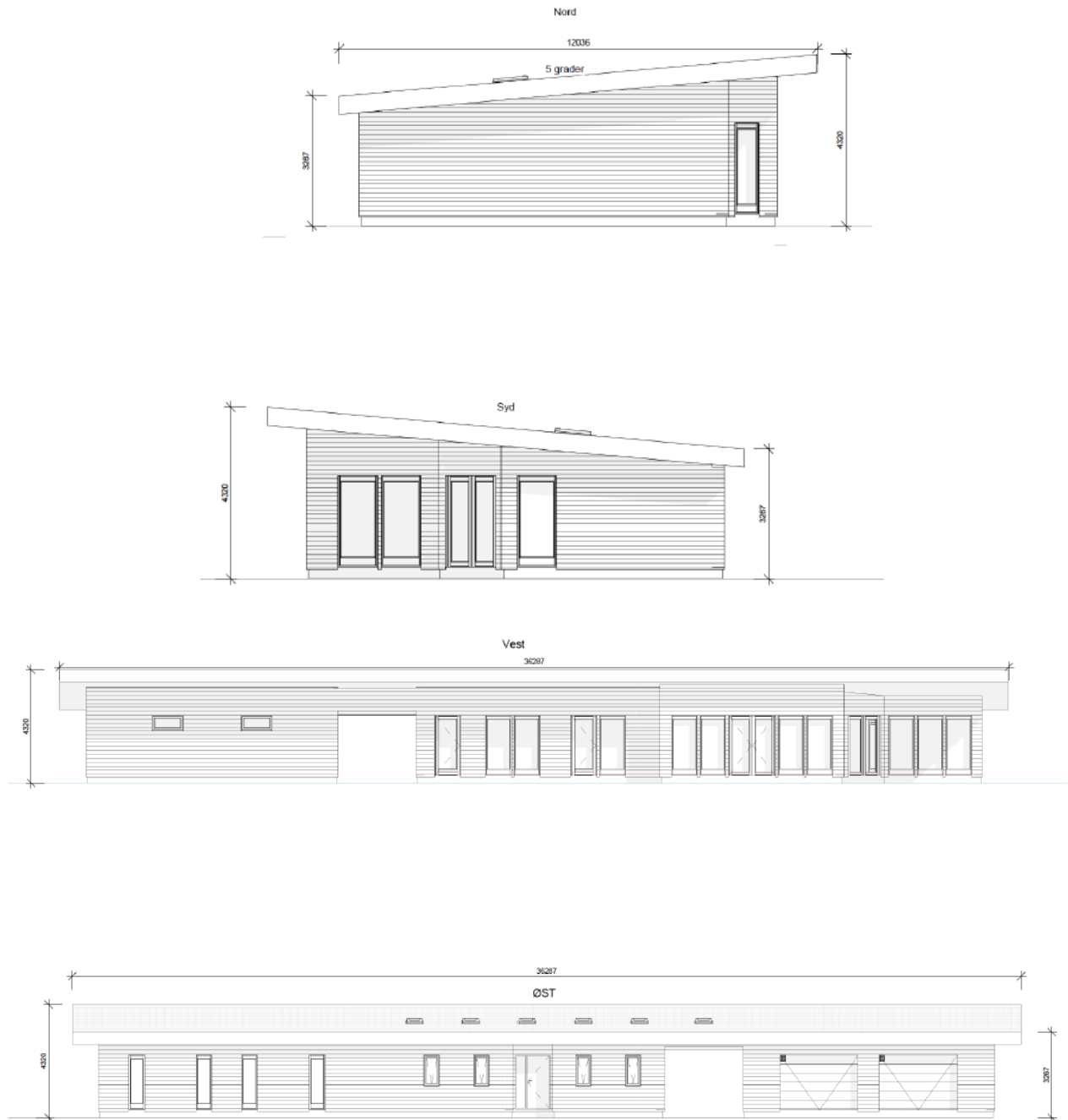
Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget 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

## Facadetegninger



# Kotekort med angivelse af nuværende og fremtidig terræn

