



Eurodan Huse  
Skånevej 15  
6250 Røddekro

Rådhuset  
Plan og Byg  
Tlf.: 48127240

Åbningstider  
Mandag og torsdag 12-17

Clara Pickering  
[clap@alleroed.dk](mailto:clap@alleroed.dk)

9. november 2021

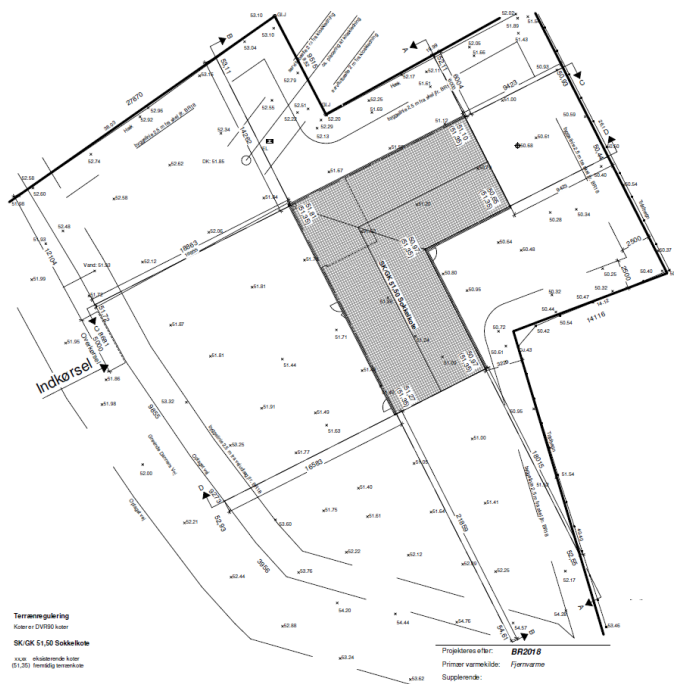
Journalnr.: 2021-000734

## LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen Grevinde Danners Vej 2, matr. nr. 3m, Børstingerød By, Lillerød.**

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med integreret garage på i alt 243 m<sup>2</sup> på ejendommen (se nedenstående situationsplan samt bilag).



*Situationsplan for det ansøgte med fremtidige og eksisterende koter*

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 11. juni 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret garage på 243 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens<sup>1</sup> § 35, stk.1.

Matriklen er i dag ubebygget, men Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) meddelte i 2002 landzonetilladelse til udstykningen af den daværende ejendom i 2 parceller med henblik på opførelse af helårsbeboelse. Tilladelsen var betinget af, at boligerne ikke oversteg 250 m<sup>2</sup>, og at det konkrete byggeprojekt skulle godkendes i forhold til udformning og placering. Tilladelsen udløb i 2005.

I 2007 meddelte Allerød Kommune landzonetilladelse til udstykning i 2 parceller med henblik på opførelse af helårsbebyggelse (Kongevejen 100 ændrer på det tidspunkt adresse til Grevinde Danners vej 2 og 4). Landzonetilladelsen var begrundet med, at plangrundlaget ikke var ændret siden 2002, hvor HUR meddelte tilladelse til det samme. Tilladelsen blev meddelt med vilkår om, at boligerne ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, og at placering og udformning skal godkendes. I tilladelsen var det desuden stillet som vilkår, at der skulle anlægges en ny vej, og der skulle etableres støjafskærmning. Dette er sket, og der er desuden kloakeret på grunden. Udstykningen er foretaget, og der er bygget en ny bolig på Grevinde Danners Vej 4 i 2008.

I 2019 meddelte Allerød Kommune landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på 238,8 m<sup>2</sup> med anden udformning end nuværende ansøgning på ejendommen. Landzonetilladelsen fra 2019 er aldrig blevet udnyttet, da der senere hen er sket ændring af de matrikulære forhold ved arealoverførsel, hvilket har umuliggjort udnyttelsen.

Ejere af Grevinde Danners Vej 2 ansøger om opførelse af et enfamiliehus med integreret garage på i alt 243 m<sup>2</sup>. Projektet er blevet præciseret, og facadetegninger fremgår af bilag 1. Dertil vil der også ske en mindre terrænændring, som ligeledes fremgår af bilag 1.

---

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

## Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at matriklen tidligere er udstykket med henblik på helårsbeboelse, samt at der tidligere er meddelt landzonetilladelse til bolig op til 250 m<sup>2</sup> med vilkår om anlæggelse af ny vej samt støjafskærmning, som begge er etablerede.

Kommunen lægger dertil vægt på, at det ansøgte opføres i forlængelse af et større parcelhuskvarter og dermed ikke vil skæmme landskabet.

### 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

Det ansøgte ønskes opført inden for den udpegede arealreservation til en transportkorridor, som fremgår af Fingerplan 2019. Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nye boliger inden for transportkorridoren. Allerød Kommune har dog vurderet, at ejer har en berettiget forventning om at kunne opføre en bolig, da der af flere omgange er meddelt landzonetilladelse til opførelse af bolig; første gang af Hovedstadens Udviklingsråd, som på daværende tidspunkt skulle påse, at reglerne angående transportkorridoren blev overholdt.

#### Kommuneplan 2017

- Kommuneplanramme  
Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme BL.L.01 – Tokkekøb Hegn og Ravnsholt Skov der udlægger et større område til landbrugs- og skovbrugsformål.

Allerød Kommune vurderer, at dette forhold ikke tilsidesættes, da ejer har en berettiget forventning om at kunne opføre et helårshus på matriklen. Matriklen vil desuden ikke kunne underlægges landbrugspligt grundet størrelsen.

- **Unesco Bufferzone**  
Udpegningen skal varetage, at oplevelsen af skovbrynet omkring Store Dyrehave ikke forringes. Det er Allerød Kommunes vurdering, at boligen placeres i det der opleves som et ekstensivt boligområde og ikke kan påvirke oplevelses af verdensarvsområdet.
- **Skovrejsning uønsket**  
Ejendommen er en del af et område, hvor skovrejsning er uønsket.
- **Bevaringsværdigt landskab**  
Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet *Skovryggen*, som 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.

Det er Allerød Kommunes samlede vurdering, at der kan meddele landzonetilladelse til det ansøgte uden væsentligt at tilsidesætte udpegningerne og det omkringliggende landskab.

#### Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt ca. 100 m fra ejendommen. Nærmeste beskyttede naturtype jf. naturbeskyttelsens § 3 er en sø og er beliggende 90 m fra det ansøgte.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af enfamiliehuset ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området samt den beskyttede sø, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

#### Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes, at opførelse af enfamiliehuset ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Allerød Kommune har ikke modtaget indsigelser i denne forbindelse.

### 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.

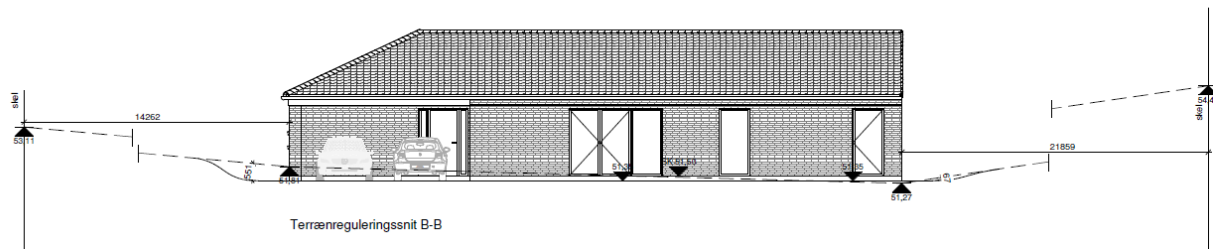
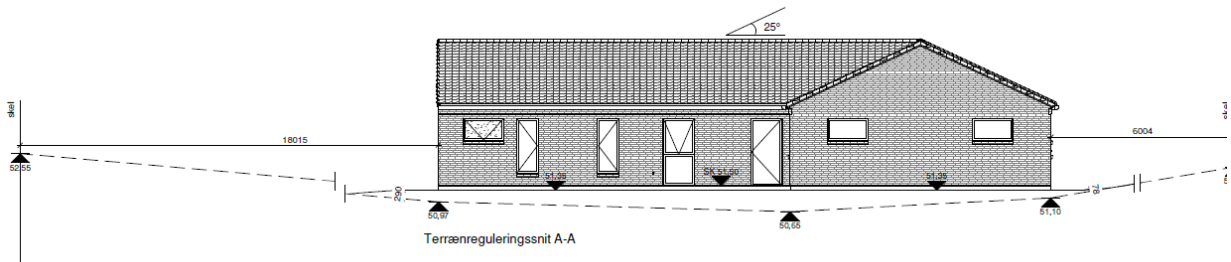
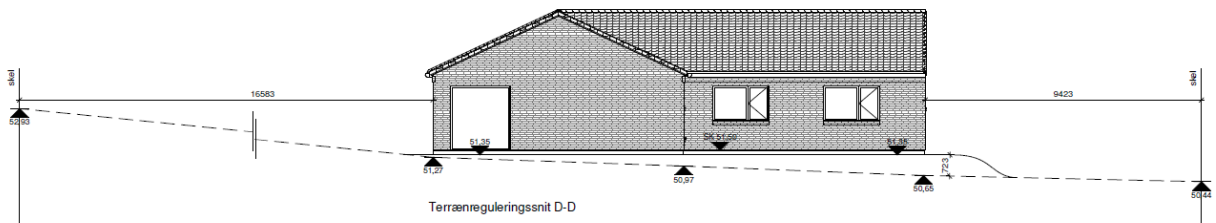
Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden fem år efter, at den er meddelt jf. Planloven § 56, stk. 2.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Clara Pickering  
Landzonesagsbehandler  
Plan og Byg

Kopi til:  
Nabohørte  
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)



Signaturforklaring:



MATERIALER:

TAG: Vingelgisten - Sort  
 FACADE: Glansværdi - 2; Engroberet  
 INDERVÆGGE: Strøjer Tegl - B722 - Silver Grey  
 Sorte med brune og gråblå nuancer  
 Træ/alu - Granit 60 - RAL 7021 - Gråbrun  
 Træ - RAL 9005 - Sort  
 Zink

VINDUER - DØRE: LETBEKLÆDNING:  
 TAGRENDE/V NEDLØB: Zink

## 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.