



Rådhuset
Plan og Byg
Tlf.: 48127240

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Clara Pickering
clap@alleroed.dk

4. oktober 2021

Journalnr.: 2020-000620

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ejendommen Kirkeltevej 55, Matr. nr. 4n, Børstingrød, Lillerød.

Teknik-, Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget behandlede sagen på sit møde den 28. september 2021.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af 233 m² enfamiliehus samt 130 m² kælder på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- at byggeriet tilpasser sig det eksisterende terræn og ikke omvendt
- at der ikke må foretages terrænreguleringer, dog tillades mindre udjævninger på maksimalt +/- 0,2 m
- at der ikke må ske terrænregulering mod skoven i en afstand af 3,0 m, dog tillades udgravning til nedkørsel og hævet terrasse som skitseret
- at alle udhæng fremtræder i samme udformning
- at det store tagudhæng maksimalt fremspringer 1,2 m, og at mindre tagudhæng fremspringer 0,6 m
- at bygningshøjden fastsættes til maksimalt 5,8 m fra omgivende terræn med et vinduesbånd som måler maksimalt 1,0 m
- at nedkørselsrampe til kælder fastsættes til en bredde på maks. 5,0 m
- at alle bygningsdele skal være i jordfarver

Ansøgningen er behandlet af Forvaltningen efter beslutning i 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 2. juli 2020 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk.1.

I 2017 blev den eksisterende bebyggelse bestående af enfamiliehus og skur revet ned. Den eksisterende bebyggelse havde sammenlagt en størrelse på 95 m². Allerød Kommune meddelte i 2017 landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med samme størrelse uden yderligere krav til udformning, som aldrig er blevet udnyttet.

Allerød Kommune har i denne sag modtaget en ny ansøgning om opførelse af enfamiliehus med tilhørende kælder med en størrelse på i alt 363 m².

Tegninger af projektet er vedlagt som bilag.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at ejendommen tidligere har bestået af et enfamiliehus med udhus. Forvaltningen lægger endvidere vægt på, at det ansøgte ønskes opført i et område med enfamiliehuse.

Forvaltningen lægger dertil vægt på, at der tidligere er meddelt tilladelse til genopførelse af et enfamiliehus på ejendommen.

Forvaltningen meddeler landzonetilladelse med en række vilkår. Disse omhandler særligt udformningen af det ansøgte, således huset tilpasses det omkringliggende landskab samt varetager hensynet til skoven og det beskyttede stendige.

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, hvoraf de væsentligste i denne sag er hensynet til landskab og natur og nabohensyn.

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018

Vurdering af projektet

Ejendommen er er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

Det ansøgte er placeret inden for transportkorridoren.

Kommuneplan 2017

- Boligområder, bestemmelse 1.2.4
Det ansøgte ligger i et område, der er udpeget som boligområde i landzone, samt inden for udpegningsområdet lav boligbebyggelse, i hvilke områder der kan opføres villabebyggelse, rækkehuse, gårdhuse o.lign.
- Strategisk mål landskab beskyt, bestemmelse 2.1.2
Det ansøgte er placeret i et område, der 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 vigtigt rekreativt landskab og karakteriseret ved et langstrakt sammenhængende og bynært skovområde med lysninger i skovens kant.
- Geologi, bestemmelse 2.2.3
Det ansøgte er omfattet af udpegningsområdet regionalt geologisk interesseområde. Her inden skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beskyttelse, forbedring og formidling af områdernes konkrete geologiske værdier.
- Naturbeskyttelsesområde, bestemmelse 2.3.1
Det ansøgte er omfattet af den biologiske udpegningsområdet naturbeskyttelse. Her 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.
- Landbrugsinteresser, bestemmelse 2.5.6
Det ansøgte er beliggende i et landbrugsinteresseområde, hvor landbrugsproduktion søges indrettet efter områdets beskyttelsesinteresser.
- Skovrejsning, bestemmelse 2.6.2
Det ansøgte ligger inden for området 'uønsket skovrejsning'. I det

udpegede område må der ikke plantes skov.

- Kulturmiljøer, bestemmelse 3.5.3
Det ansøgte er beliggende i Unesco Bufferzone, som tager udgangspunkt i skovbyggelinjen.
- Boligområde, SK.B. 07
Det ansøgte ligger i et udpeget boligområde ved Kirkeltevej, med rammer for lokalplaner. Rammerne fastsætter en bebyggelsesprocent på 15 %, en byggehøjde på maksimalt 8,5 meter og et samlet boligbruttoetageareal på maksimalt 250 m².

På baggrund af de vilkår, som stilles i denne landzonetilladelse, vurderes det, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab og udpegningerne i kommuneplanen 2017.

Naturbeskyttelsesinteresser

- Skovbyggelinje og stendige
Huset placeres i skovbyggelinjen, samt 12 meter fra et stendige, der er beskyttet jf. Museumsloven § 29a.
- Naturbeskyttelsesloven § 3: sø, mose, overdrev, vandløb mv.
Det ansøgte ønskes placeret med en afstand på cirka 80 meter til nærmeste §3-område, en beskyttet sø.
- Natura 2000 og Bilag IV-arter
Det ansøgte ønskes placeret med en afstand på 12 meter til nærmeste Natura 2000-område, nr. 260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt. Natura 2000-området er specielt udpeget for at beskytte forekomster af skovnaturtyper med dominans af bøg.
- Fredninger
Nærmeste fredning, Dæmpegård, er 1 km fra ejendommen.

For at sikre beskyttelse af stendige og skovbryn har Allerød Kommune på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af det ansøgte enfamiliehus ikke vil påvirke § 3-natur, Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering. Dog har Forvaltningen stillet vilkår om, at der ikke må bygges nærmere end tre meter fra det beskyttede stendige af hensyn til stendige og for at værne om skovbrynets biodiversitet.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er indkommet tre bemærkninger fra naboer, samt en uopfordret

henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening Allerød.

Indsigelserne fordeler sig på følgende temaer:

- Afstand til skov: Bebyggelsens størrelse og placering tæt på skov vil forringe skovens naturværdi, samt skabe stor risiko for nedfaldsgrene på bebyggelsen.
- Lokalområdet: Bebyggelsen vil medføre en væsentlig ændring af lokalområdet grundet den korte afstand til vejen og dermed synlighed fra vejen. Dette er ulig andet bebyggelse i lokalområdet.
- Bebyggelsens størrelse: Bebyggelsens størrelse inklusiv en bred nedkørselsrampe fra vejen vil skille sig betydeligt ud og ændre karakteren af området.

På baggrund af indsigelserne, har det ansøgte været til politisk behandling i Teknik-, Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget d. 28. september 2021. Der var flertal for at meddele landzonetilladelse på ovenstående vilkår.

Kommunen henviser til referatet fra dagsordenen på kommunens hjemmeside: <https://www.alleroed.dk/politik/dagsordener-og-referater>

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 og Maria Sophia Lehim
Landzonesagsbehandlere
Plan og Byg

Kopi til:
Naboorienterede
Danmark Naturfredningsforening,
Energinet, El: 3.parter@energinet.dk
Energinet, Gas: 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

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.

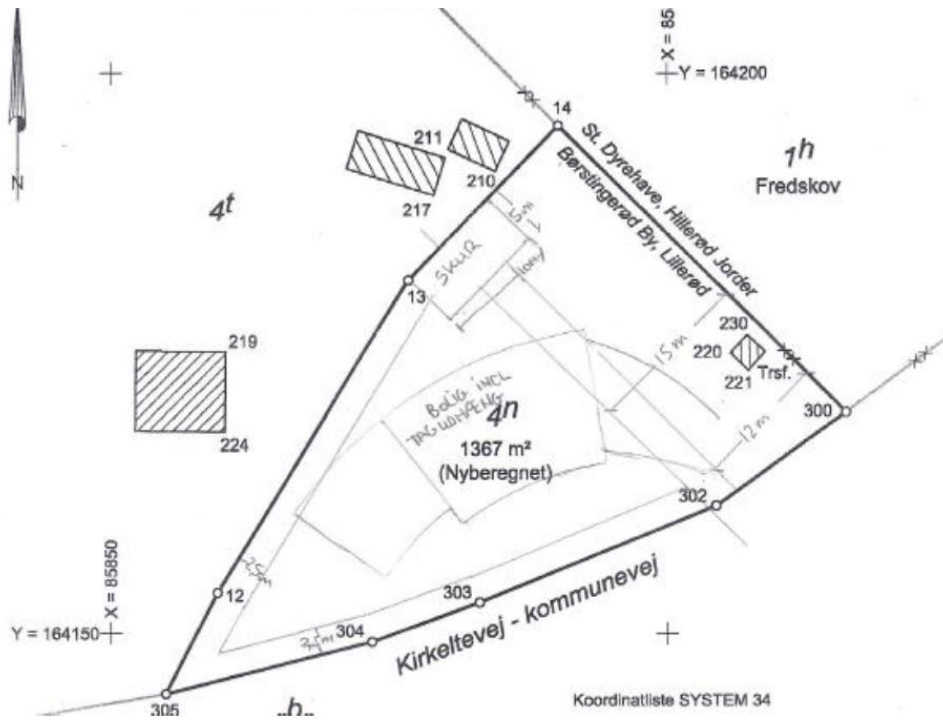
Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på kr. 900. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget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

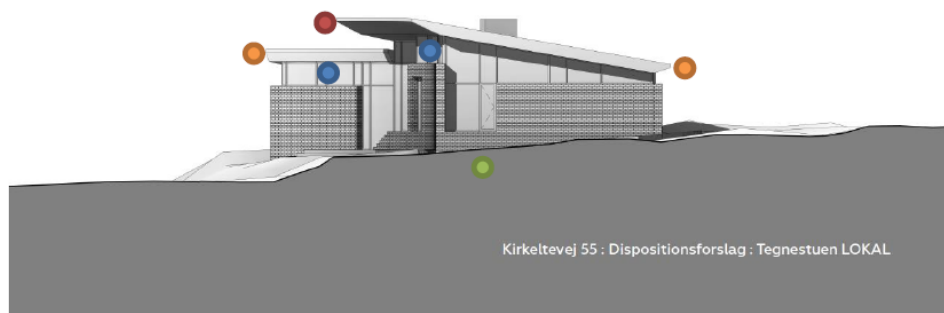
Bilag – situationsplan og visualiseringer

Situationsplan



Ikke i målestok

Visualisering set fra skoven (1:100)



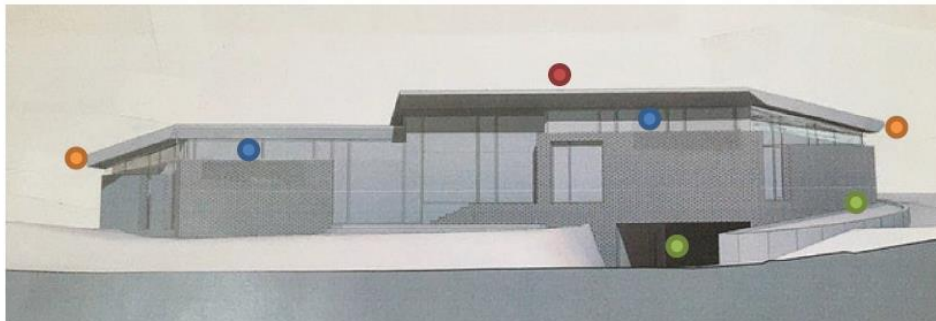
- Tagudhæng må maksimalt være 1,2 meter langt.
- Tagudhæng må maksimalt være 0,6 meter langt.
- Vinduesbånd må maksimalt være 1,0 meter bredt.
- Nedkørselsrampe flyttes til den sydøstlige facade med en maksimal bredde på 5,0 meter.

Visualisering set fra sydvest (1:100)



- Tagudhæng må maksimalt være 1,2 meter langt.
- Tagudhæng må maksimalt være 0,6 meter langt.
- Vinduesbånd må maksimalt være 1,0 meter bredt.

Visualisering set fra Kirkeltevej mod syd



- Tagudhæng må maksimalt være 1,2 meter langt.
- Tagudhæng må maksimalt være 0,6 meter langt.
- Vinduesbånd må maksimalt være 1,0 meter bredt.
- Nedkørselsrampe flyttes til den sydøstlige facade med en maksimal bredde på 5,0 meter.

Visualisering af den nordvestlige facade (1:100)



- Tagudhæng må maksimalt være 0,6 meter langt.
- Vinduesbånd må maksimalt være 1,0 meter bredt.