



2. juli 2021

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til to af fire ansøgte forhold vedr. anvendelsesændring af bestående bebyggelse på ejendommen Vrålyngen 12, 3540 Lyngby, matr. nr. 14i, 4e og 6l, Lyngby By, Lyngby. Allerød Kommune meddeler afslag på de to øvrige ansøgte forhold.

Afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til:

- Indretning af kontor i en del af boligen
- Indretning af opbevaring/lager i garagebygning

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Landzonetilladelsen er gældende i 15 år, fra klagefristens udløb.

I henhold til Planlovens § 35 stk. 1 meddeler Forvaltningen afslag på ansøgning om landzonetilladelse til:

- Indretning af ovn/røgeri med skorsten i garagebygning
- Indretning af kølefaciliteter med kompressor i garagebygning

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.

Redegørelse

Allerød Kommune har den 6. december 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til følgende fire forhold på ejendommen Vrålyngen 12, 3540 Lyngby, matr. nr. 14i, 4e og 6l, Lyngby By, Lyngby:

- Indretning af ovn/røgeri med skorsten i garagebygning
- Indretning af kølefaciliteter med kompressor i garagebygning
- Indretning af kontor i en del af boligen
- Indretning af opbevaring/lager i garagebygning

Ansøger ejer en foodtruckvirksomhed, der ønsker at udbrede amerikansk BBQ-mad i Danmark. Dette omfatter primært kødprodukter, der tilberedes ved lav temperatur i kortere eller længere tid.

Virksomheden startede foodtruckdrift i 2019, og tilberedning af BBQ-mad er indtil videre sket i en ovn, der er placeret i BBQ-traileren, der står foran garagen på adressen Vrållyngen 12, 3540 Lyngø.

Den hidtidige varmekilde til ovnen har været almindeligt egetræsbrænde kombineret med trækulsbriketter, der løbende påfyldes.

Ansøger oplever øget efterspørgsel på produkterne og ønsker derfor at udvide virksomheden ved at installere en ny træpilleovn med skorsten, kølefaciliteter med kompressor samt opbevaring/lager i eksisterende garagebygning på ejendommen (figur 1). Derudover ønsker ansøger også at indrette et kontor i en del af boligen (figur 1).

I behandlingen af ansøgningen har Allerød Kommune vurderet, at der grundet virksomhedens begrænsede størrelse samt ønskede indretning i en allerede eksisterende bygning på ejendommen ikke er lokalplanpligt i forbindelse med det ansøgte. Det vurderes desuden, at der i det ansøgte ikke er en væsentlig påvirkning af det fysiske miljø, der skal tages højde for gennem en lokalplan.

Som udgangspunkt er landzonen forbeholdt jordbrugserhvervene og skal tilgodese landskabs- og naturværdier. En virksomhed som forarbejder fødevarer til salg i en foodtruck er ikke et jordbrugserhverv og er umiddelbart ikke hjemmehørende i landzonen. Det ansøgte omfang og art er vurderet til, at kunne sidestilles med en gårdbutik som er naturligt hjemmehørende i landzonen, hvorfor det har været afsøgt om der er hensyn som taler imod at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Som følge af naboorienteringen er Allerød Kommunes opmærksomhed blevet henledt til de nabohensyn som også skal vurderes og varetages i forbindelse med meddelelsen af en landzonetilladelse. Det vurderes, at en anvendelsesændring af garagen til forarbejdning af fødevarer, tæt på naboejendommen, er uhensigtsmæssig.

Det er vurderet at garagen vil kunne anvendes til opbevaring/lager uden at tilsidesætte nogle hensyn. Ligeledes vil der kunne indrettes et kontor i boligen.

Efter en vurdering af planlovens generelle hensyn til udvikling i landzonen samt de konkrete nabohensyn i det ansøgte, er det vurderet, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til to ud af fire af de ansøgte forhold. Allerød Kommune særligt lagt vægt på, at produktionen af fødevarer til brug for en foodtruck ikke er naturligt hjemmehørende i landzonen. Herudover er det vurderet, at det ansøgte kan medføre væsentlige nabogener i form af støj, lugt og røg som følge af garagebygningens nære beliggenhed til naboejendommen på Vrållyngen 14. Det vurderes, at en virksomhed som forarbejder fødevarer til en foodtruck bør henvises til et erhvervsområde i byzone.



Figur 1 - Den røde markering viser garagebygningen og den blå markering viser boligen.

Lovgrundlag

Indretning af kontor/erhverv i en del af boligen samt indretning af kølefaciliteter med kompressor og ovn/røgeri med skorsten i garagebygningen kræver landzonetilladelse jf. planlovens 35, stk. 1, da der er tale om en væsentlig ændring i anvendelsen.

Indretning af lager/opbevaring i en garagebygningen samt indretning af kontor i en del af eksisterende bolig er ligeledes ændringer i anvendelsen og kræver dermed landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Vurdering af projektet i forhold til overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ejendommen hvorpå anvendelsesændringerne er ansøgt ligger inden for den i Fingerplan 2019 udpegede transportkorridor.

Det ansøgte omfatter ikke placering af ny bebyggelse, men drejer sig om anvendelsesændring i eksisterende bebyggelse i det åbne land, hvorfor det ikke vurderes at have en betydning for udpeging af transportkorridoren.

Da virksomheden ikke har en landbrugsmæssig funktion, meddeles landzonetilladelsen med en tidsbegrænsning, der er i overensstemmelse med den tidshorisont, som en eventuel udnyttelse af arealreservationens udnyttelse har. Der vil blive stillet vilkår om, at den tidsbegrænsede tilladelse til anvendelse af ejendommen bliver tinglyst.

Landskabskarakterområder

Det vurderes, at virksomhedsfunktionerne kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte de landskabelige værdier i området.

Kvindekrisecenteret ønskes etableret inden for landskabskarakterområdet *Vassingerød Mosaiklandskab*, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2017-2029.

Karakterområdet Vassingerød Mosaiklandskab er en del af Mosaikken. Vassingerød Mosaiklandskab er det bynære landskab, der danner Allerøds sydvestlige og Lynges østlige bykant. Området er delvist i landbrugsdrift, men er flere steder stærkt præget af den bynære beliggenhed og nye anvendelser som bynært fritidslandskab og erhvervslandskab. Området indeholder naturområdet Lynges Grusgrav.

Det vurderes, at indretning af lager/opbevaring i eksisterende garagebygning samt indretning af kontor i del af eksisterende bolig kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Natura 2000 og Bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose ca. 2,5 km fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at ændringen af anvendelsen af garagebygningen og en del af boligen ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4 i perioden fra den 16. april til den 30. april 2021. Der er indkommet 1 bemærkning fra naboer.

Bemærkningen omhandler følgende emner:

- Lugt- og røggener som følge af skorsten på garagebygning
- Støjgener som følge af kølefaciliteter i garagebygning
- Påtale om, at et kulfilter i skorstenen ikke er nok til at reducere forureningen fra røgen
- Øget trafik som følge af udvidelse af erhverv
- Merbelastning af spildevandspumpe som følge af udvidelse af erhverv
- Flere udvidelser af erhvervet over tid
- Planlovens § 37, stk. 2
- Lokalplanpligtig

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. Lov om planlægning § 56

Venlig hilsen

Emil Hejberg
Planlægger

Afgørelsen er sendt til:
Danmark Naturfredningsforening, dnalleroed-sager@dn.dk

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 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.

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.