



KOPI af landzonetilladelse

Rådhuset
Maria Lehim
mleh@alleroed.dk

Journalnr.: 2021-000622

11. august 2021

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på ejendommen Krogenlundvej 12, Matr. nr. 13f, Uggeløse By, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af 140 m² enfamiliehus på ejendommen.

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.

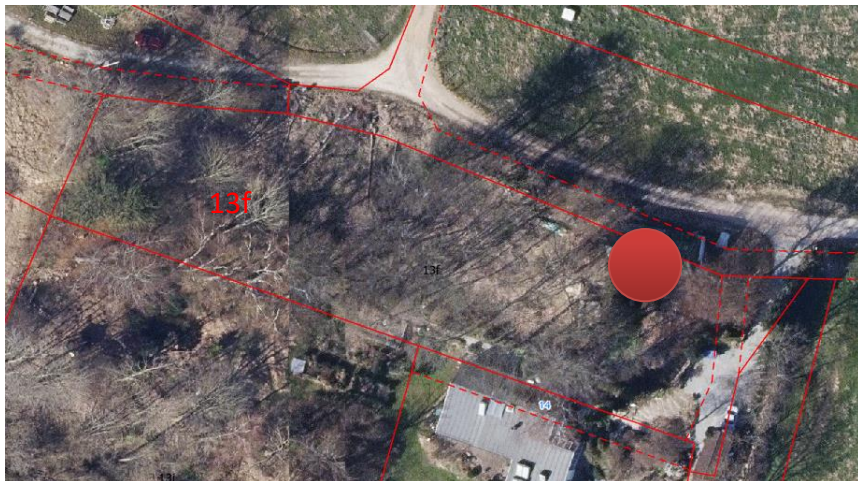
Sagsredegørelse

Allerød Kommune har den 30. juni 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk.1.

Den eksisterende bebyggelse består af to udhuse og et enfamiliehus på i alt 138 m². Al eksisterende bebyggelse nedrives inden opførelse af det ansøgte.

Det ansøgte projekt omfatter 140 m² enfamiliehus. Den nye bebyggelse ønskes etableret med hvidpudsede mursten, hvid mørtelfarve og med 45 grader sadeltag i mat, sort tegl. Vinduernes udvendige farve ønskes grøn. Se bilag for tegninger.

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



Figur 1: Situationsplan for ansøgte bolig på Krogenlundvej 12. Den røde cirkel viser det ansøgte placering.

Da ejendommen er omfattet af fredningen af Langsøvdalen og Kedelsøvdalen, har ansøgningen om nedrivning og etablering af en ny bolig været til behandling ved Fredningsnævnet. Fredningsnævnet har truffet afgørelse om at dispensere fra fredningen, idet det ansøgte ikke ansås at være i strid med fredningens formål, jf. naturbeskyttelsesloven § 50, stk. 1.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at de eksisterende bygninger bliver revet ned, og det ansøgte bliver placeret på samme placering som det eksisterende.

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"*.

Vurdering af projektet

Kommuneplan 2017

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

- Uønsket skovrejsning (retningslinje 2.6.2)

Ejendommen er beliggende i et område, der er udpeget som 'uønsket skovrejsning'. I et sådan område, må der ikke plantes skov på landbrugsejendomme uden dispensation.

Da det ansøgte ikke omfatter plantning af skov, er det Forvaltningens vurdering, at bestemmelsen ikke er til hinder for projektet.

- Landbrugsinteresseområde (retningslinje 2.5.6)
Ejendommen er omfattet af udpegningen af områder med landbrugsinteresser, hvor landbrugsproduktionen skal indrettes efter beskyttelsesinteresser.
- Lavbundsarealer (retningslinje 2.4.1)
Dele af matriklen er beliggende i et område, der er udpeget som lavbundsareal. På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås, og landbrugsdriften søges ekstensiveret.

Da det ansøgte ligger uden for udpegningen, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med bestemmelsen.

- Biologiske interesseområder (retningslinje 2.3.1)
Ejendommen er udpeget som naturbeskyttelsesområde. I dette område, må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, såfremt det ikke forringer de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

Da det ansøgte har samme placering og omtrent samme omfang som eksisterende bebyggelse, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod bestemmelsen.

- Nationalt geologisk interesseområde (retningslinje 2.2.1)
Ejendommen er udpeget som nationalt geologisk interesseområde, hvor værdifulde landskabstræk ikke må sløres med bl.a. bebyggelse.

Da det ansøgte har samme placering og omtrent samme omfang som eksisterende bebyggelse, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke strider mod bestemmelsen.

- Landskaber (retningslinjekort 2.1)
Ejendommen ligger inden for et område med det strategiske mål 'beskyt'. Her må der som udgangspunkt kun opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug og skovbrug.

Grundet uændret beplantning og eksisterende bebyggelse, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte hverken påvirker landskabets karakter, karaktergivende elementer, terræn- og udsigtsforhold

negativt, og at det ansøgte derved ikke karambolerer med bestemmelsen.

- Landskabskarakterområde (retningslinjekort 2.1)
Det ansøgte er beliggende inden for landskabstypen 'Tunneldalene'. Tunneldalene er et området med store natur- og landskabsværdier og mange visuelle oplevelsesmuligheder. Landskaber er sårbart over for anlæg, dominerende hegn og bygninger, der forstyrrer den visuelle oplevelse af landskabet, som ønskes opretholdt som store landskabstræk.

Det vurderes, at det ansøgt kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab grundet beplantningen i området og de nærliggende bebyggelser.

Naturbeskyttelsesinteresser

- Natura 2000 og Bilag IV-arter
Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, ca. 210 m fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte, samt pga. det eksisterende byggeri vurderet, at opførsel af det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

- Naturbeskyttelsesloven § 3
Nærmeste § 3-område er et engområde på matrikel 13I, ca. 20 m fra det ansøgte.

På grund af det ansøgtes omfang, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af naturbeskyttelsesområdet.

- Skovbyggelinje
Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen for Krogenlund, samt for Uggeløse Skov, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens² § 17, stk. 1. Der kræves dog ikke en dispensation idet hensyn til skovbryn varetages med denne landzonetilladelse, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Naboorientering

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

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:
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 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

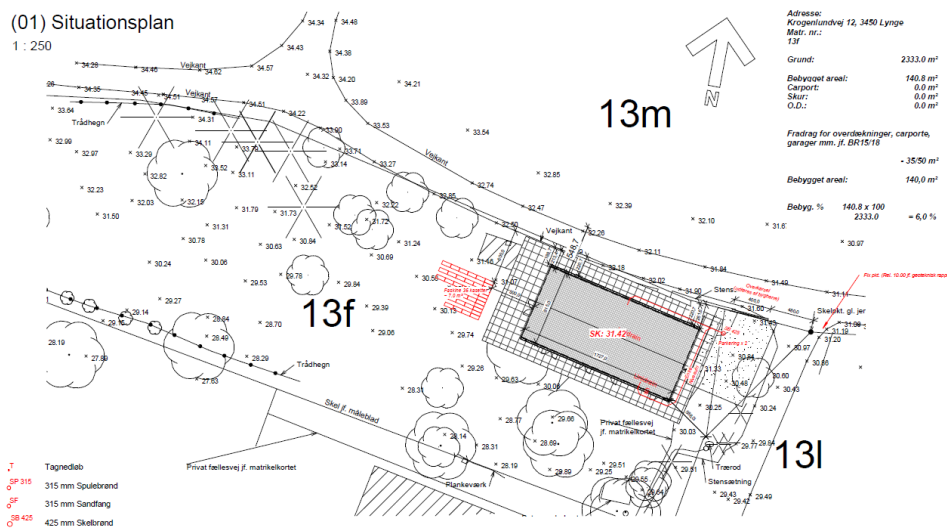
Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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.

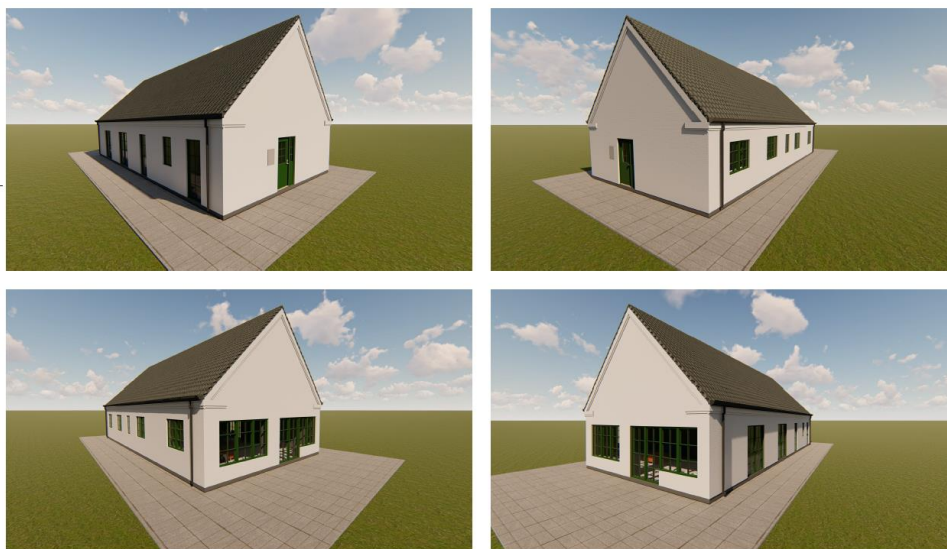
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender 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, her ses husets placering på ejendommen



Visualiseringer af det ansøgte enfamiliehus på ejendommen