



Mille og Søren Engberg
Rødpælevej 18
3450 Allerød

Rådhuset
Plan og Byg
planogbyg@alleroed.dk
Tlf.: 48127240

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

1. september 2023

Journalnr.: 23/1265

LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION FRA LOKALPLAN

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om opførelse af et skur på ejendommen Rødpælevej 18, matr. nr. 24 c, Lynges By, Lynges.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens¹ § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af et skur på 91 m².

Yderligere dispenseres der fra gældende lokalplan jf. Planlovens § 19, stk. 1.

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 27. januar 2023 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et skur på ovennævnte ejendom. Bebyggelsen består af et maskinrum på 76 m² og overdækning på 15 m².

Allerød Kommune har den 21. maj 2021 meddelt landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen. Heri blev det indskrevet, at ejer ønskede at bevare eksisterende sekundær bebyggelse på 110 m²: *"med henblik på at sikre opbevaringsplads til maskiner mv. til brug for den fortsatte pleje af den store*

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020

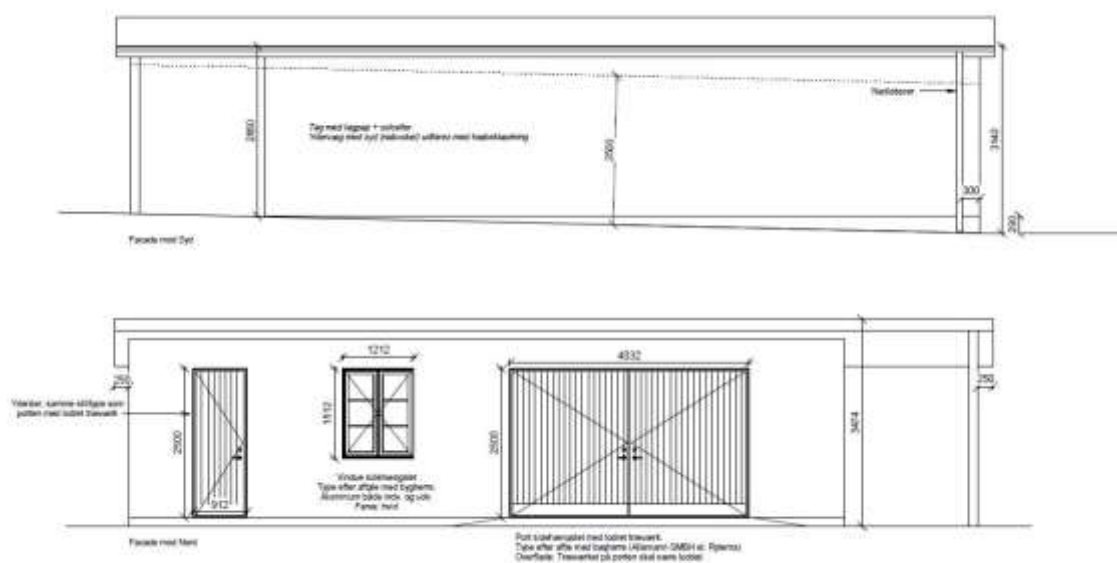
naturgrund, der ønskes bibeholdt/drevet i respekt for og med tanke på bevarelse af naturens flora og fauna”².

Ejer af ejendommen oplyser imidlertid i ansøgningsmaterialet, at:

”Ved nærmere eftersyn af bygning 5 i februar 2022 viste det sig, at der var råd i væggene, som var opført i træ. Både vægge og tagkonstruktion skulle udskiftes. Da den sekundære bygning 4 ved siden af nedrives fjernes derfor også tag og vægge fra bygning 5. Det er i marts 2022 i forbindelse med nedrivning af de øvrige bygninger.

Det støbte fundament er der endnu, men fundamentet har store revner og kan ikke længere anvendes. Den oprindelige bygning stod endvidere meget tæt på den nye beboelsejendom, hvorfor vi rykker den ca. 12 meter mod vest.”

Det ansøgte skal dermed ses som erstatning for det eksisterende.



Figur 1 - illustration af bebyggelse

Skuret ønskes opført, således at den sydlige del af maskinhuset (mod skel) udføres med træfacade. De tre øvrige facader ønskes beklædt med teglskaller der filses i samme farve som beboelsejendommen. Taget ønskes yderligere opført med tagpap og monterede solceller ovenpå.

² Allerød Kommunes afgørelse af 21. maj 2021 – sagsnr: 21/2119

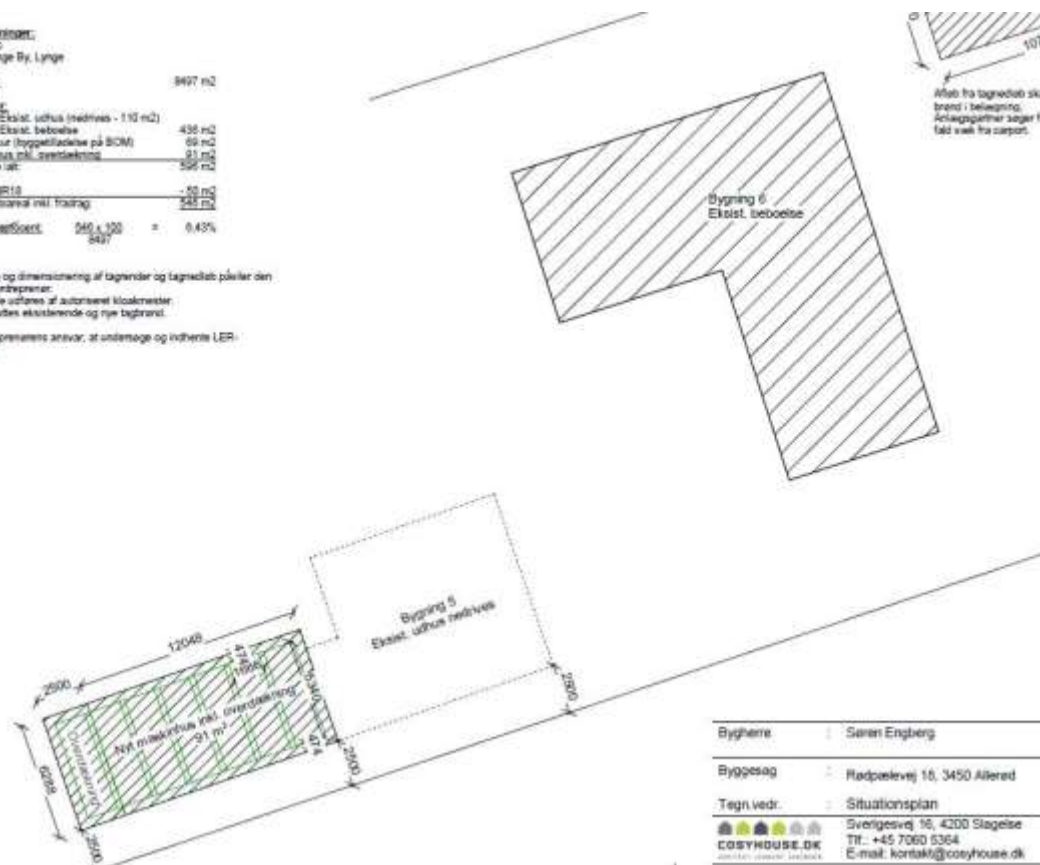
BBR-Oplysninger:
 Matr. nr. 24c
 Ejert af: Lyngby By, Lyngby

Grundareal: 8497 m²

Bygningsskel:

Bygning 5 - Eksist. udhus (redtves - 110 m ²)	
Bygning 6 - Eksist. beboelse	436 m ²
Carport + skur (byggetilføje på BOM)	66 m ²
Net maskinhus inkl. overdækning	91 m ²
Bruttoareal ud:	593 m ²
Fratræk B. BPI 6	-50 m ²
Korrigeret bruttoareal inkl. fratræk	543 m ²
Bebyggelsesprocent: $\frac{540 \times 100}{8497} = 6,35\%$	

Note:
 Projektet og dimensionering af bygninger og tegneblad påklædt den udførende entreprenør.
 Kloakarbejde udføres af autoriseret kloakmester.
 Nedsat tilstedes eksisterende og nye bebrænt.
 Det er entreprenørens ansvar, at undersøge og indhente LER- oplysninger



Figur 2 – situationsplan med placering af bebyggelse

Det fremgår af ovenstående illustration, at det ansøgte ønskes opført forskudt mod vest af det tidligere maskinhus. Det ansøgte har en afstand til den eksisterende bebyggelse på ca. 20 meter.

Ejer begrundet placeringen med, at det er nødvendigt for funktionen at kunne tilgå portåbningen fra nord. Der er dermed brug for afstand fra terrassearealet mod vest. Ejer oplyser yderligere i mail til Allerød Kommune, at der er behov for at kunne: "køre f.eks. en traktor med anhænger fra forpladsen forbi huset mod syd, og forbi terrassen til maskinhusets portåbning mod nord."

Begrundelse

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

Allerød Kommune anerkender omstændighederne, der gør en placering tættere på eksisterende bebyggelse u hensigtsmæssig, og lægger vægt på at afstanden efter gældende praksis, som udgangspunkt vil opfattes som værende i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Allerød Kommune vægter i afgørelsen, at skuret er af en rimelig størrelse og udført i materialer, der både passer ind i det omkringliggende område og det samlede byggeri på ejendommen.

Allerød Kommune lægger derudover vægt på, at opførelsen af skuret erstatter allerede eksisterende, lovlig sekundær bebyggelse.

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
- Nabohensyn

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2021. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

Det ansøgte er placeret udpegningslandområde i det ydre storbyområde fra Fingerplan 2019.

Allerød Kommune vurderer, at det ansøgte kan opføres inden for fingerplanens udpegningslandområde uden at tilsidesætte fingerplanens bestemmelser.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. EN.B.14, der udlægger området til boligområde.

Derudover er ejendommen placeret inden for følgende udpegninger i Kommuneplan 2021:

- 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.
- Regionalt geologisk interesseområde, bestemmelse 2.2.3
Det ansøgte er omfattet af udpegningslandområde regionalt geologisk interesseområde. Her skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beskyttelse, forbedring og formidling af områdernes konkrete geologiske værdier.

Det vurderes, at det ansøgte kan opføres uden at tilsidesætte udpegningerne fra Kommuneplan 2021.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen, som er karakteriseret af at være et sammenhængende skovområde med lysninger og landskaber i tilknytning til skovens kant.

Det vurderes, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale mose ca. 70 meter fra det ansøgte.

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

Skovbyggelinje

Ejendommen ligger inden for 300 meter af skovbyggelinjen mod Ravnholt og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens³ § 17 stk. 1. der kræves dog ikke en dispensation idet hensyn til skovbryn er varetages med denne landzonetilladelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.

Det vurderes, at opførelsen af den sekundære bebyggelse ikke vil have en negativ påvirkning på skovbrynet som landskabelement eller som levested for planter og dyr.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes, at opførelsen af det ansøgte ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Dispensation fra lokalplan

Allerød Kommune har i afgørelse af 21. maj 2021 meddelt dispensation fra lokalplan 201. I afgørelsen er der dispenseret fra § 6.9 og § 7.3, der lyder:

- § 6.9: Ved ombygning må bebyggelsesprocenten på den enkelte beboelsejendom ikke overstige den eksisterende, idet byrådet dog kan tillade udvidelse til en rimelig boligstørrelse under forudsætning af zonemyndighedernes tilladelse.

³ Lov om naturbeskyttelse, jf. lovbek. nr. 1986 af 27/10/2021

- § 7.3: Tagene i område 6 skal dækkes med tegl medmindre andet godkendes af byrådet.

Eftersom den samlede bebyggelsesprocent bliver mindre med det samlede projekt, der både omfatter nedrivning af det eksisterende og opførelse af det ansøgte, vurderer Allerød Kommune, at det ansøgte er omfattet af allerede meddelte dispensation fra § 6.9.

Allerød Kommune dispenserer ved nærværende afgørelse ligeledes fra § 7.3 (nævnt ovenfor) og yderligere § 7.2 fra lokalplanen der lyder:

- § 7.2: Ydervægge i områderne 1 og 6 skal opføres af tegl.

Allerød Kommune dispenserer dermed til at opføre den sydlige del af facaden i træ samt tagbelægningen i tagpap. Materialevalget på taget muliggør, at der kan etableres solceller på taget af skuret.

I dispensationen har kommunen vægtet, at skuret både passer ind i det omkringliggende område og det samlede byggeri på ejendommen.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af henholdsvis landzonetilladelsen jf. planlovens § 35, stk. 4 og dispensation fra lokalplanen jf. § 20, stk. 1. Der er indkommet to bemærkninger fra naboer.

1. bemærkning

Naboen bemærker, at byggeriet vil ødelægge udsigten fra deres ejendom.

2. bemærkning

Naboen bemærker, at beklædningen på skuret vil fremtræde mere i øjenfaldende, hvis det bliver opført i samme materiale som resten af bebyggelsen. Naboen foreslår, at skuret enten kan opføres i træbeklædning eller med levende beplantning på den vestlige side for at afskærme byggeriet.

Allerød Kommunes vurdering af de indkomne bemærkninger:

1. bemærkning

Kommunen vurderer ikke, at opførelsen af skuret på den ansøgte placering vil have en væsentlig indvirkning på udsigtsforholdene for naboen. Allerød Kommune vurderer dermed at nabogenerne ikke er af så væsentlig karakter, at der ikke kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

2. bemærkning

Allerød Kommune vurderer, at byggeriet vil fremstå mere som en helhed, hvis skuret opføres i samme materiale som det resterende byggeri og dermed i sin helhed vil fremstå mindre iøjnefaldende. Kommunen vil videregive ønsket om afskærmende beplantning til ejer af ejendommen, men vurderer med

udgangspunkt i omfanget og afstanden, at der ikke er grundlag for at stille vilkår om dette i landzonetilladelsen.

Samlet set vurderer Allerød Kommune, at de indkomne bemærkninger ikke kan være til hinder for, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der, jf. Planlovens § 58, 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
Esben Juliussen
Planlægger
Plan og Byg

Kopi til:
Naboorienterede
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 fire uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 2, stk. 1 i BEK nr. 130 af 28. januar 2017. 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.