

Søren Mouritsen
Stavnsholt Gydevej 72
3460 Birkerød

LANDZONETILLADELSE og DISPENSATION FRA LOKALPLAN

Vedr. landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 123 For Sønderskov Landsby til opførelse af ny bolig på ejendommen Sønderskovvej 16, Matr. nr. 7c Høvelte By, Blovstrød.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen Sønderskovvej 16, matr. nr. 7c Høvelte By, Blovstrød. Opførelsen af en ny bolig på ejendommen erstatter ejendommens eksisterende bolig.

Forvaltningen meddeler samtidig dispensation fra Lokalplan 123 for Sønderskov Landsby jf. § 19 stk. 1 i Planloven.

Dispensation fra bestemmelser i lokalplanen gives på følgende vilkår:

- at boligarealet ikke overstiger 307 m²
- at taget udføres som saddeltag i naturskifer
- at husets facader udføres i naturfarver

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.

Baggrund

Allerød Kommune har den 11. maj modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 123 Sønderskov Landsby samt om landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen Sønderskovvej 16, matr. nr. 7c Høvelte By, Blovstrød.

Allerød kommune har sammen med bygherre været på besigtigelse på ejendommen for, at vurdere byggeriet ift. det omkringliggende landskab samt for at se prøver på tiltænkte byggematerialer.

Allerød Kommune

Forvaltningen Plan og Byg

Bjarkesvej 2
3450 Allerød
Tlf: 48 100 100
planogbyg@alleroed.dk
www.alleroed.dk

Åbningstider:
Mandag og torsdag 12-17

Dato: 10-07-2020

Journalnr.: 2020-000369

Sagsbehandler: Ehej

Direkte telefon: 48100209



Følgende beskrivelser og illustrationer fremgår blandt andet af bygherres ansøgningsmateriale:

Eksisterende forhold

Eksisterende bolig er et 1 plans H-hus opført i 1962 med fladt tagpaptag og med facader i hvidmalet murværk. En relativt stor udestue er tilbygget ved mellembygningen i 1990. Udestuen fremstår som højeste bygning på ejendommen dominerende med lyse sprosser, ligesom de hvidmalede murede facader er fremtrædende i det omkringliggende landskab.

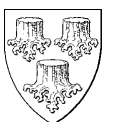
Fremtidige forhold

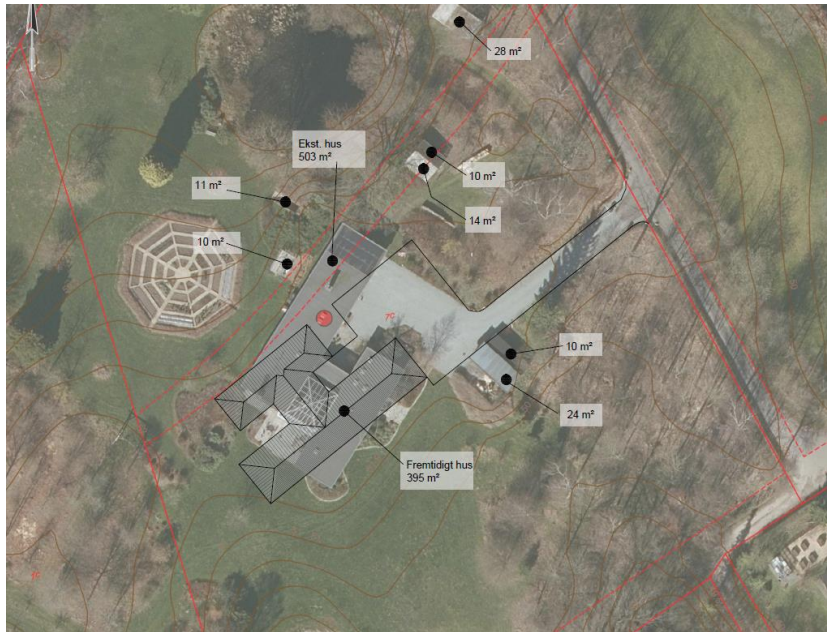
Det er bygherres intension at nedrive eksisterende bolig og opføre et nyt hus, der energimæssigt lever op til alle nutidige krav og med en lang række miljømæssige og bæredygtige tiltag. Ligeledes er hensynet til landskabet et vigtigt element for bygherre, da det netop er den rolige beliggenhed i naturen den nye ejer faldt for. Det er derfor afgørende at ny bebyggelse skal underlægge sig og opføres i harmoni med naturen og indpasse sig i landskabet ift. formsprog og materialevalg. Det er bygherres ønske at bevare eksisterende sekundære bygninger, da der for at holde en grund med dette areal kræves større maskinel. Ligeledes ønskes hønsehold og køkkenhave hvor eksisterende bygninger er brugbare. Den nye bolig opføres atter som et H-hus i et plan, samme sted som eksisterende hus – dog drejes huset lidt mod vest, så solens lys og udsigt udnyttes optimalt, ligesom denne placering neddrogler husets synlighed fra vejen. Med husets H-form, vil mellembygningen som i eksisterende hus, udgøre hovedindgang, fordelingsareal til længerne samt udestue (orangeri). Til forskel fra eksisterende hus vil orangeriets areal mindskes og integreres i bygningen, med glas i tagflader der tones ift. skifertaget og sprosser udføres i mørk farve for at falde naturligt ind i tagfladen. Ligeledes vil orangeriets facadehøjde roligt følge de øvrige længers højde og kiphøjden vil for at skabe ro og sammenhæng have samme højde som længen mod syd. Yderligere vil orangeriets glasfacade mod sydvest ligge tilbagetrukket i forhold til længernes gavle. Tilkørsel til huset sker fra eksisterende indkørsel, hvorfra man møder huset, der underlægger sig den omgivende natur, ved at være udført i mørke jordfarver og naturmaterier og med sin afvalmede tagform indpasser sig i de omkringliggende skovområder.

Husets facader udføres i murværk i naturfarver, i kombination med træ der males i mørkegrå farve eller træ som med tiden vil patinere i grå nuance. Dør- og vinduesrammer udføres som mørke træ/alu elementer. Taget udføres med 40 gr. i naturskifer og afvalmede gavle. Tagrender og nedløb udføres i tilpasset mørk nuance. Ovenlys og rytterlys vil som orangeriets tagglaselementer udføres mørktonet.

Den ansøgte boligs placering på ejendommen fremgår af figur 1 (situationsplan).

Byggematerialernes sammensætning samt bygningens taghældning ses af figur 2 (facadetegning).





Figur 1. Boligens placering på ejendommen set i forhold til nuværende placering.

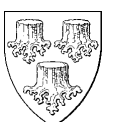


Figur 2. Facadetegning

Redegørelse - dispensation fra lokalplan

Den nye bolig ønskes opført som erstatning for ejendommens eksisterende bolig. Ejendommen er beliggende inden for lokalplan 123 for Sønderkov Landsby. Det ansøgte er i strid med lokalplanens § 6 om "bebyggelsens omfang og placering" samt § 7 om "bebyggelsens ydre fremtræden" og kræver dermed dispensation iht. planlovens § 19 stk. 1.

Ejendommens eksisterende bolig er bygget i 1962 og lokalplanen er vedtaget i 1997. Der er i vurderingen af, om der kan meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser lagt vægt på, at ejendommens eksisterende bolig har været indeholdt i grundlaget for lokalplan 123 på vedtagelsestidspunktet. Det vurderes derfor, at den eksisterende bygning angiver retningslinjerne for hvad der kan indeholdes inden for lokalplanen på den pågældende ejendom ift. bygningens størrelse, udformningen af bygningen samt bygningens placering på ejendommen.



Det er Allerød Kommunes vurdering, at der i projekteringen af den nye bolig er taget højde for netop disse kriterier, således at den nye bolig respekterer lokalplanområdet.

Vedr. § 6.1

Boligarealet for den nye bolig bliver 307 m², hvorfor der dispenseres fra § 6.1: *"Hver ejendom inden for delområde I må højst bebygges med 250 m² etage-areal."*

Det er lokalplanens formål at fastholde *"områdets karakter af naturskønt landområde med enkelte fritliggende boliger med lav bebyggelsestæthed"*.

Den nye boligs placering samt størrelse afviger ikke væsentligt fra den eksisterende bolig (se figur 1) og dermed vil den nye bolig ikke ændre på lokalplanområdets karakter.

Ved lokalplanens vedtagelse havde helårsboligerne en bebyggelsesprocent på 2-10. Den nye bolig vil have en bebyggelsesprocent på ca. 3 og dermed være inden for rammerne af lokalplanens grundlag.

Overskridelsen af bestemmelsen vurderes ikke at være væsentlig, da ejendommen som boligen etableres på, kan rumme en bolig af denne størrelse uden at være i strid med lokalplanens formål.

Vedr. §7.1

Der anvendes en anden facadeudformning, tagform, materialer og farver, end hvad den eksisterende bolig består af, hvorfor der dispenseres fra § 7.1 *"Om- og tilbygninger skal tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, hvad angår facadeudformning, tagformer, materialer og farver."*

Den nye bolig, vil som den oprindelige bolig, blive bygget som et H-hus. Størrelsen vil ikke ændres væsentlig (se figur 1). Dermed vil den overordnede ydre fremtræden af boligen ikke afvige væsentlig fra den oprindelige bolig.

Boligen vil blive udført i bæredygtige tidssvarende materialer i afdæmpede naturfarver, på facade og tag (se beskrivelse under "Baggrund"). Taget vil blive udført som et saddeltag (se figur 2).

Det vurderes at bygningens tag, farve og overordnede udtryk ikke tilsidesætter lokalplanens formål og ikke vil opleves som en gene for områdets beboere og brugere.

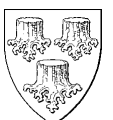
Redegørelse – landzonetilladelse

Ejendommen er beliggende i landzone. Der må ikke opføres ny bebyggelse i landzonen uden en landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1.¹

Det vurderes at den nye boligs placering er i overensstemmelse med landzonereglernes hovedformål om, at forhindre byspredning i det åbne land. Da ejendommen, som allerede indeholder en bolig, ligger inden for i et boligområde vurderes det, at placeringen af boligen er hensigtsmæssig.

Det vurderes, at boligen kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab. Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområdet Skovryggen. Skovryggen er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab, der strækker sig nord/syd igennem hele kommunen. Den nuværende og fremtidige bolig har ikke indflydelse på det omkringliggende landskab, da boligen ligger skjult bag en beplantning som

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 50 af 19. januar 2018



omkranser hele ejendommen. Bygningen er placeret tilbagetrukket fra vejen samt øvrige indkigslinjer og er centralt placeret inden for haveafgrænsningen.

Vurdering af projektet i forhold til overordnet planlægning

Særlige drikkevandsinteresser

Boligen ønskes opført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser. Der stilles derfor vilkår til de anvendte byggematerialer, så udvaskning af miljøfremmede stoffer undgås.

Skovbyggelinje

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinjen mod Sønderskov og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens² § 17 stk. 1. Der kræves dog ikke en dispensation idet hensyn til skovbryn er varetages med denne tilladelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.

Det vurderes, at opførelsen af en ny bolig ikke vil påvirke skovbrynet som landskabelement eller som levested for planter og dyr.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose, som ejendommen grænser op til. Allerød Kommune har dog på grund af omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af ny bolig ikke vil påvirke Natura 2000-området og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Landskabskarakterområder

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

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen. Skovryggen er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab, der strækker sig nord/syd igennem hele kommunen. Den nuværende og fremtidige bolig har ikke indflydelse på det omkringliggende landskab, da boligen ligger skjult bag en beplantning som omkranser hele ejendommen. Bygningen er placeret tilbagetrukket fra vej og øvrige indkigslinjer og er centralt placeret inden for haveafgrænsningen.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35 stk. 4 samt af dispensation fra lokalplan 123 for Sønderskov Landsby jf. Planlovens § 20 stk. 1.

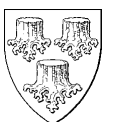
Der er indkommet 1 bemærkning. Bemærkningen vedrører byggeriets hensyn til naboer samt erstatningsansvar, ift. eventuel beskadigelse af privat fællesvej, i forbindelse med byggearbejdet.

Forvaltningen har ikke hjemmel til at fastsætte vilkår om erstatningspligt i nærværende landzonetilladelse, da vilkår i landzonetilladelsen, skal være begrundet i de hensyn der varetages af planloven.

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 Naturklagenævnet bestemmer andet.

² Lov om naturbeskyttelse, jf. lovbek. nr. 934 af 27. juni 2017



Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 2.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Emil Hejberg
Planlægger

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, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 50 af 19. januar 2018 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. bek. nr. 130 af 28. januar 2017, § 2, stk. 2.

Hvis afgørelsen derimod er meddelt pr. mail eller digital post beregnes klagefristen fra afsendelsesdatoen, mens afgørelsesdatoen ved afgørelser meddelt som almindeligt brev beregnes fra mandag i den efterfølgende uge såfremt brevet er afsendt mandag eller tirsdag. Hvis brevet er afsendt onsdag, torsdag eller fredag beregnes afgørelsesdatoen fra onsdag i den efterfølgende uge.

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, stk. 1 og 2.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.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. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

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. lovens § 62, stk. 1.

