



21. maj 2021

## Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse på ejendommen Rødpælevej 18, Matr. nr. 24c, Lyngby, Lyngby (fig. 1).**

Allerød Kommune har den 15. oktober 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse vedrørende opførelsen af et nyt enfamiliehus som erstatning for den nuværende bolig på ejendommen rødpælevej 18, Matr. nr. 24c, Lyngby, Lyngby (fig. 1).



Fig. 1. Omhandlende ejendom er markeret med gult.

### Afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelsen af et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Den nye bolig samt garage opføres med en placering, størrelse og udformning som ansøgt.
- Boligen udføres med stråtag.
- Bygning 1, 2,3 og 4 nedrives.

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.

### **Begrundelse**

Allerød Kommune har den oktober 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelsen af et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Uddrag af ansøgningsmaterialet:

*".....Der ansøges derfor om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bebyggelse B1, B2, B3 og B4 samt tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og ny garagebygning med tilhørende funktion som skur. Det nye enfamiliehus ønskes opført i samme stil som den eksisterende bolig med stråtag, hvidsprossede vinduer og kviste. Huset ønskes opført med jordvarme, med en maksimal højde på 8,5 m og med et boligareal på 451 m<sup>2</sup> med ydermure i murede vægge, der filset i en jordfarve i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan nr. 201. Der henvises til vedlagte projekttegninger fra arkitektfirmaet Echinus ApS. Det bemærkes for god ordens skyld, at*

*Det nye enfamiliehus ønskes placeret ca. 11 m fra den nuværende bolig, således at ejendommens bolig fremadrettet vil være placeret ca. 20-25 m fra vejskillet mod den mod den offentlige kommunevej Rødpælevej. Herved dannes der en forplads mellem boligen og vejen, hvilket vil medvirke til at gøre bebyggelsen mindre synlig på grunden og dels medvirke til at skabe en fornuftig afstand til trafikken på Rødpælevej. Huset placeres endvidere forholdsmidt på grunden i forhold til skellet mod tilgrænsende ejendomme mod nord og syd jf. vedlagte beliggenhedsplan fra arkitektfirmaet Echinus ApS. I forhold til skelafstande bemærkes det, at stråtaget ønskes etableret med brandsikring, således afstanden jf. de brandtekniske bestemmelser i BR18 kan reduceres til 5 m.*

*Til erstatning for den nuværende garagebygning ønskes der opført en ny garagebygning med tilhørende skurfunktion med et samlet areal på 69,5 m<sup>2</sup>, hvorved der sikres plads til 2 parkeringspladser i garagen. Garagen ønskes opført i mursten med filset facade i jordfarve som boligen, mens tagkonstruktionen ønskes udført som grønt fladt tag med sedum/græstag med henblik på at gøre bygningen mere miljømæssig bæredygtig og samtidig medvirke til nedtone bygningens synlighed i landskabet."*

*Samtidig med ovenstående byggeaktiviteter ønskes udhusbygningen B5 bibeholdt med henblik på at sikre opbevaringsplads til maskiner mv. til brug for den fortsatte pleje af de store naturgrund, der ønskes bibeholdt/drevet i respekt for og med tanke på bevarelse af naturens flora og fauna. Bygningen ønskes dog renoveret, således dennes tagkonstruktion i lighed med garagen etableres som grønt fladt tag med sedum/græstag med henblik på at gøre bygningen miljømæssig bæredygtig og gøre bygningen mindre synlig i landskabet."*

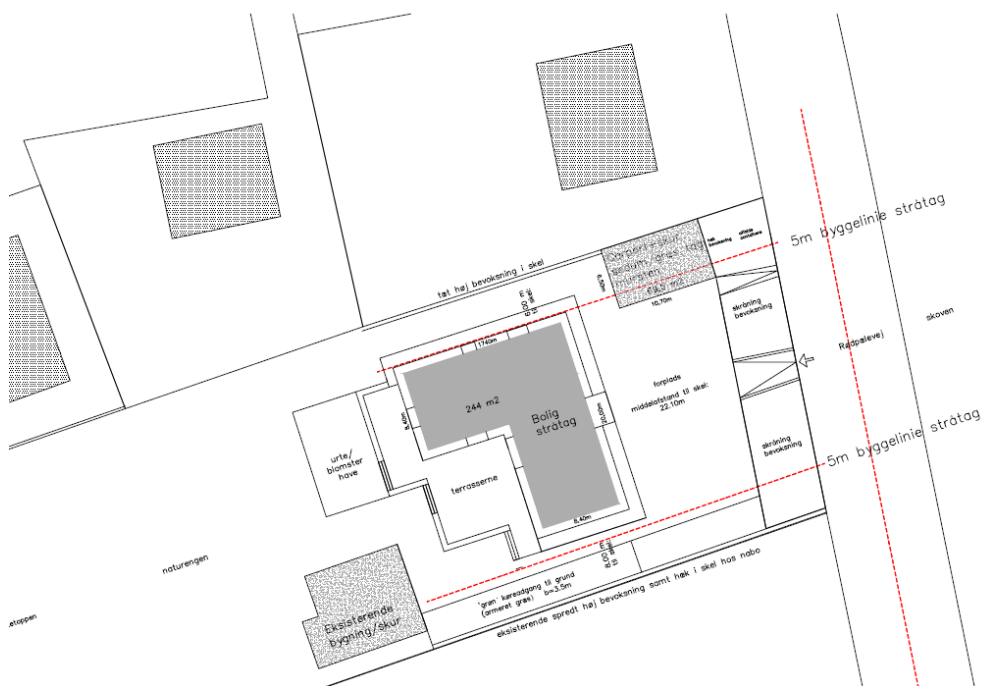


Fig 2. Situationsplanen viser omfang og placering af nyt enfamiliehus, garage og eksisterende/bevaret udhus.



Fig 3. Bygninger der nedrives er markeret med gult.

## **Lovgrundlag**

Opførelsen af et nyt enfamiliehus (byggeri) kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35. stk. 1.

Der dispenseres fra gældende lokalplan jf. planlovens § 19. stk. 1.

## **Vurdering af projektet ift. landzonebestemmelserne**

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "lokalplan 201 område ved Ravnholt Skov".

Landzonebestemmelserne har blandt andet til formål at hindre ny og spredt bebyggelse og i landzonen (byspredning).

I den konkrete sag ønskes der opført et nyt enfamiliehus som erstatning for en tidligere bolig. Der opstår altså ikke flere boliger som følger af byggeriet. Da ejendommen er beliggende inden for lokalplanens delområde 6, som udlægger området til landbrugslignende formål med beboelse, vurderes fastholdelsen af en bolig at være i overensstemmelse med øvrig planlægning.

Projektet indebærer nedrivning af visse sekundære bygninger og vil medvirke til at reducere den spredte bebyggelse i landzonen.

I den samlede vurdering af projektet i forhold til de hensyn landzonebestemmelser varetager, er der lagt vægt på, at byggeriet hverken medfører nedlæggelse af en af bolig og ej heller tilfører flere boliger i landzonen, inden for lokalplanområdet samt, at bebyggelsen på ejendom bliver samlet.

Med udgangspunkt ovenstående vurderingen af, om projektet kan realiseres i overensstemmelse med landzonebestemmelserne, er der stillet vilkår om bygning B1, B2, B3 og B4 nedrives for, at reducere spredt bebyggelse i landzonen og udformning der sikrer hensynet til disse.

## **Vurdering af projektet ift. lokalplan 201**

Opførelsen af boligen kræver dispensation fra bestemmelserne i "lokalplan 201 "område ved Ravnholt Skov" vedr.:

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

Bebyggelsesprocenten for ejendommen forøges fra 5,54 til 7,14. Det vurderes at forøgelsen af boligstørrelsen er rimelig set i forhold til nutidens boligstørrelser.

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

Boligen ønskes opført med stråtag, hvilket vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare bebyggelsens karakter.

Med udgangspunkt ovenstående vurderingen af, om projektet kan realiseres som følge af dispensation fra bestemmelserne i lokalplan 201, er der stillet vilkår om boligens ydre fremtræden, størrelse og placering, der sikrer at lokalplanens hensigt efterleves.

## **Vurdering af projektet**

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

### Fingerplan 2019

Ejendommen er beliggende inden for afgrænsningen det ydre storbyområde i landområdet. Det vurderes at opførelsen af en ny bolig ikke tilsidesætter Fingerplanens retningslinjer for udvikling inden for det ydre storbyområde.

### Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme EN.B.14 - Boligområde ved Rødpælevej.

### Lokalplan

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "Lokalplan 201 område ved Ravnsholt Skov". Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning og erstatter ikke eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Lokalplanens bestemmelser skal til enhver tid overholdes.

### Landskabskarakterområder

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen.

Karakterområdet Skovryggen er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab, der strækker sig nord/syd igennem hele kommunen. Skovryggen indeholder ud over selve skoven en række åbne landskabsrum, der er beskrevet i delområderne: Kirkeltevej lysningen, Blovstrød bykant, Allerød Sø og Kattehale, Sønderkov Dødislandskab, Høveltsvang og Scandinavian Golf Club.

Ejendommen er beliggende i et åbent landskab. Særligt karaktergivende for landskabsrummet er de smalle og langstrakte matrikler, der strækker sig fra Rødpælevej mod sydvest. Bebyggelsen er koncentreret på den del af matriklerne, som ligger nærmest Rødpælevej og består overvejende af de oprindelige husmandssteder i bindingsværk og stråtag. Den ansøgte bolig, som opføres omtrent samme sted som den nuværende bolig, vurderes ikke at få negativ indvirkning på disse særegne landskabskaraktertræk.

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

### Natura 2000 og Bilag 4 arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose ca. 10 meter fra ejendommen. Imellem ejendommen og Natura 2000 området er den offentlige vej Rødpælevej.

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

### Beskyttet natur

På ejendommen er der registreret en beskyttet sø.

Anlægsarbejdet må ikke påvirke den beskyttede sø, afløbsgrøften fra søen samt den rørlagte vandløbsledning, der løber parallelt langs det nordlige skel.

Eventuelle byggematerialer herunder overskudsjord må ikke anbringes nærmere end 10 meter fra eksisterende søkant og afløbsgrøft samt ikke nærmere end 5 meter fra eksisterende rørlagte vandløb.

Ovenstående opmærksomhedspunkter vil ligeledes fremgå af byggetilladelse.

#### Skovbyggelinje

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinjen mod Ravnholt og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens<sup>1</sup> § 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 nye bolig ikke vil have en negativ påvirkning på skovbrynet som landskabselement eller som levested for planter og dyr.

#### Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Der stilles derfor krav til valget af materialer til brug for opførelsen af bygninger, så udvaskning af miljøfremmede stoffer undgås.

| Krav til materialer vil fremgå af byggetilladelse.

#### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35 stk. 4., samt af dispensation fra lokalplan fremsendes jf. Planlovens § 20. stk. 1. Der er ikke indkommet bemærkninger 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 (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.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Emil Højberg  
Plan og Byg

Afgørelsen er sendt til:

Danmark Naturfredningsforening, [dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)

Energinet, El: [3.parter@energinet.dk](mailto:3.parter@energinet.dk)

Energinet, Gas: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto: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](http://naevneneshus.dk)

Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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.