



Agrovi a/s
Industrivænget 22
3400 Hillerød

Att: Jannik Noe-Nyegaard

Rådhuset
Plan og Byg
Tlf.: 48127240

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Clara Pickering
clap@alleroed.dk

6. oktober 2021

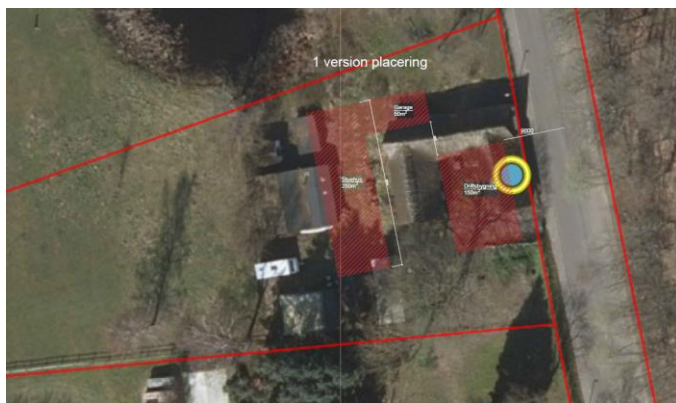
Journalnr.: 2020-000516

LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan nr. 201 til opførelse af stuehus og en driftsbygning på ejendommen Rødpælevej 22, matr. nr. 5b, Lyngby, Lyngby.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen jf. Planlovens § 19, stk. 1 til stuehus samt driftsbygning på ejendommen.



Den ansøgte bebyggelse er vist med rød skravering, satellitfotoet viser eksisterende bebyggelse, som nedrives.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At det ansøgte opføres i samme kote som det eksisterende, og at der dermed ikke terrænreguleres.

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 8. juni 2021 modtaget fyldestgørende ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af stuehus med tilhørende garage og driftsbygning på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk. 1 samt dispensation fra lokalplan nr. 201.

Den eksisterende bebyggelse består af syv bygninger, herunder et enfamiliehus på 211 m², hvoraf 100 m² er boligareal, en garage på 26 m², fire udhuse på hhv. 99 m², 13 m², 19 m² og 29 m², samt en fritliggende overdækning på 54 m². Alle eksisterende bygninger på ejendommen nedrives forinden opførelse af nyt.

Det ansøgte består af et stuehus med integreret garage og udhusbygning samt en driftsbygning. Facadetegninger fremgår af bilag 1. Det ansøgte fordeler sig således:

Bygning 1:

Boligareal består af 212,5m² (stueetage) + 212,5 m² (1. sal) + 35 m² (bryggers i stueetage). Dermed i alt 460 m².

Udhus/garageareal omfatter 49 + 20 m² (garage i stueetage + disponibelt rum på 1. sal). Dermed i alt 69 m².

Bygning 2:

Driftsbygning til landbrugsformål: 150 m²

Det ansøgte opføres i samme kote (49-49,5), som de nuværende bygninger og der foretages dermed ikke terrænregulering.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at det ansøgte placeres samlet, hvor den eksisterende bebyggelse er placeret.

Forvaltningen har stillet vilkår om, at der ikke må terrænreguleres i forbindelse med projektet. Dette gøres for, at det ansøgte ikke opleves som skæmmende i landskabet samt for at sikre, at det ansøgte overholder lokalplanens bestemmelse om bygningshøjden.

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

Vurdering af projektet

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

Fingerplan 2019

Det ansøgte er omfattet af Fingerplan 2019's ydre storbyområde herunder landområde.

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 ansøgte placeres som erstatning for den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Det vurderes, at det ansøgte derfor kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Naturbeskyttelsesinteresser

Det ansøgte placeres med en afstand på cirka 15 meter fra en sø, som er beskyttet jf. Naturbeskyttelsesloven § 3.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose ca. 15 meter fra ejendommen. Det ansøgte er dertil placeret inden for skovbyggelinjen.

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

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

Det ansøgte kræver dispensation fra bestemmelserne i "lokalplan 201 "område ved Ravnholt Skov" vedr.:

- § 3, nr. 10: Området må kun anvendes til landbrugslignende formål med beboelse. Der må ikke opføres yderligere bygninger til beboelse.
- § 6, nr. 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.

- § 6, nr. 12: Der må ikke opføres yderligere boligbebyggelse.

Vi dispenserer fra ovenstående med begrundelse i, at den ansøgte boligbebyggelse erstatter tidligere boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for ejendommen forøges fra 5,54 til 7,14. Det vurderes at forøgelsen af boligstørrelsen er rimelig set i forhold til nutidens boligstørrelser.

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.

Der lægges dertil vægt på, at det ansøgte opføres i overensstemmelse med lokalplanens hensigt, da boligens ydre fremtræden opføres i gammel stil.

Der er hermed givet dispensation fra ovennævnte bestemmelser i lokalplanen til det ansøgte.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. 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, 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

Clara Pickering
Landzonesagsbehandler
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 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 1 – facadetegninger

