



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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Maria Sophia Lehim
mleh@alleroed.dk

11. november 2021

Journalnr.: 20/7180

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til hundedagpleje på ejendommen Skovmosen 6, Matr. nr. 10c, Høveltsvang, Uggeløse.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til hundedagpleje på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Hundedagplejen tillades i tidsrummet kl. 07:00-17:00 mandag til fredag
- Hundedagplejens aktiviteter skal foregå inden for det indhegnede område, jf. ansøgningsmaterialet
- Eventuel fremtidig belysning må kun anvendes, når det er nødvendigt og skal være slukket i tidsrummet kl. 17:00-07:00
- Eventuel fremtidig belysning må kun etableres i 1,2 meters højde og skal være rettet mod terræn
- Bygning 6 skal fjernes senest tre måneder efter landzonetilladelsens udnyttelse

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. januar 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til hundedagpleje på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk.1.

Matr. nr. 10c Høveltsvang, Uggeløse er en del af en større landbrugsejendom med et samlet areal på 21.032 m².

Projektet omfatter pasning af op til 15 hunde i tidsrummet kl. 07:00-17:00 i hverdagene, mandag til fredag.

Ejendommen inddeles i fire aktivitetsområder, samt et parkeringsareal, se billede 1 nedenfor.

- Område 1: primært opholdssted
- Område 2: anvendes når hundene skal hvile eller til ophold i dårligt vejr
- Område 3 og 4: anvendes til gåture og træning om eftermiddagen i tidsrummet kl. 13:00-14:30

Hele ejendommen indhegnes med vildthejn i 180 cm højde og aktivitetsområderne adskilles fra hinanden med et trådhegn på 120 cm højde, se billede 1 og billede 2.



Billede 1: Situationsplan af ejendommens opdeling i aktivitetsområder. Gul linje svarer til 180 cm vildthejn, grå linje svarer til trådhegn i 120 cm højde.



Billede 2: Eksempel på vildthejn, som etableres rundt omkring i ejendommen i 180 cm højde, og i 120 cm højde mellem aktivitetsområderne.

De fleste hunde hentes og bringes af virksomheden i to hundebiler, enkelte af hundeejerne selv.

Hundedagplejen følger nogenlunde dette program:

- Kl. 07:00-09:00 ankomst
- Kl. 09:00-11:00 Aktiviteter i mindre grupper på i område 1
- Kl. 11:00-13:00 Middagslur i område 2

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

- Kl. 13:00-14:30 Aktiviteter i mindre grupper på en af hundefoldene i et af de fire aktivitetsområder
- Kl. 15:00-17:00 Hjemkørsel/afhentning

Der er ikke vandtilførsel til ejendommen og drikkevand til hundene medbringes i en dunk fra dag til dag.

Eksisterende støjvold og beplantning på ejendommen bevares. Med tiden plantes naturligt, forekommende træer og buske.

Hundedagplejen benytter sig af seks eksisterende bygninger på ejendommen, se billede 3 nedenfor. Bygningerne vedligeholdes i forbindelse med projektet, og bygning 12 renoveres med isolering, maling og udskiftning af vinduer.

- Bygningnr. 3: ophold til hunde i flytbare båse, samt administration
- Bygningnr. 4: ly for sol og regn i forbindelse med ophold i område 1
- Bygningnr. 5, 8 og 9: opbevaring af arbejdsredskaber og legetøj
- Bygningnr. 12: indendørsophold til hunde med brikse og flytbare båse



| | |
|-----------|------------|
| Bygning 3 | Bygning 8 |
| Bygning 4 | Bygning 9 |
| Bygning 5 | Bygning 12 |

Billede 3: bestående bygninger på ejendommen, som bevares.

Hundedagplejen tilbydes kun til sociale, egnede hunde, der ikke skaber uro og ikke er kontinuerligt støjende. Der er altid opsyn med hundene, som også aktiveres mentalt og fysisk.

Der er d. 4. januar 2021 meddelt tilladelse til hundedagpleje, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen § 5, stk. 2, samt dispensation fra afstandskrav til byzone og nabobeboelse, jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen § 5, stk. 7. Landzonetilladelsen er betinget af, at de opstillede vilkår i tilladelsen og dispensationen overholdes.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at der ikke opføres ny bebyggelse eller sker ændringer i bestående landskab.

Vilkårene om belysning har begrundelse i at planlovens hensyn om skæmmende anvendelse, samt nabohensyn. Vilkåret om fjernelse af bygning 6 har begrundelse i planlovens hensigt om at undgå spredt bebyggelse, samt bygningens ringe stand. Vilkårene om tids- og arealbegrænsning har begrundelse i nabohensyn, samt at hundedagleje betragtes som et erhverv og dermed skal følge støjkrav for virksomheder, jf. miljølovgivningen.

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 §§ 5 u og 36-38"*.

Væsentlige hensyn

Det ansøgte skal vurderes ud fra en lang række hensyn. De væsentligste i denne sag er følgende:

- Hensigtsmæssig udvikling af landzonen
- Landskab og natur
- Nabohensyn

Vurdering af projektet

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

Fingerplan 2019

Halvdelen af ejendommen er i Fingerplanen karakteriseret som 'ydre grøn kile'. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, og kilen skal derfor friholdes for bymæssig bebyggelse. Udgangspunktet er, at de grønne kilers rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi ikke forringes af dominerende anlæg.

Da hundedaglejen ikke ændrer ved bestående bygninger og landskab, er det forvaltningens vurdering, at projektet er i overensstemmelse med fingerplanens bestemmelse.

Kommuneplan 2017

- Støjbelastet pga. Hillerødmotorvejen. 68-73 dB.
Miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj har en støjgrænse på op til 68 dB i områder uden boliger, f.eks. erhverv.

- Landbrugsinteresseområde, punkt 2.5.6
Matriklen er placeret i et område udlagt til landbrugsinteresser, hvor landbrugsproduktionen søges indrettet efter områdernes konkrete beskyttelsesinteresser (natur, grundvand og rekreation).
- Naturbeskyttelsesområde, punkt 2.3.2 og 2.3.8
Matriklen er beliggende i de udpegede naturbeskyttelsesområder med biologiske værdier. Her må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.
- Regionalt, geologisk interesseområde, punkt 2.2.3
Matriklen befinder sig i et regionalt udpeget geologisk interesseområde. Her indenfor skal der i videst muligt omfang tages hensyn til beskyttelse, forbedring og formidling af områdets konkrete geologiske værdier. Områderne er især sårbare overfor visuelle ændringer.
- Det strategiske mål vedligehold, punkt 2.1.4
Matriklen er omfattet af det strategiske mål for landskab 'vedligehold', hvor der kan indpasses byggeri eller gennemføres ændringer i arealanvendelsen, hvis det kan dokumenteres, at det ikke slører eller forringer landskabets karakter og karaktergivende elementer, samt væsentlige terrænforhold, udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder og helhed.
- Landskabskarakterområde, punkt 4 under landområderne
Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet 'Skovryggen'. Den bynære beliggenhed og de gode adgangsmuligheder gør Skovryggen til et vigtigt rekreativt landskab i kommunen.

Da det ansøgte ikke ændrer de visuelle, landskabelige forhold eller slører landskabets oprindelige form, og da der ikke opføres dominerende, forstyrrende bebyggelse eller tilplantning, er det forvaltningens vurdering, at bestemmelserne ikke er til hinder for det ansøgte. Det vurderes, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Beskyttelsesinteresser

Nærmeste § 3 område er en sø cirka 230 m fra ejendommen.

Nærmeste fredede område, Allerød Lergrav, er beliggende 1,5 km fra ejendommen.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose ca. 0,4 km fra ejendommen.

Truslerne mod området er luftbåret kvælstof, tilgroning og intensiv skovdrift.

Der er ikke kendskab til Bilag IV-arter på matriklen. Det kan dog ikke udelukkes, at der i omegnen er forekomster af padder, markfirben og flagermus.

Da der ikke inddrages vådområder eller ryddes ældre træer, og pga. afstanden og omfanget af det ansøgte, har Allerød Kommune vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder og eventuelle bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Naboorientering

Der har d. 12. oktober 2021 været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4.

Der er d. 21. oktober 2021 indkommet én indsigelse mod det ansøgte. Indsigelsen omhandler en deklaration, der fjerner Skovmosen 6's færdselsret på adgangsgivende vej til matriklen, samt bekymring for støj fra hundeglam og løse hunde uden for Skovmosen 6.

Kommunen har forholdt sig til tinglyste servitut om adgang til Skovmosen 6. Servituten er privatretlig og kan ikke håndhæves af kommunen. Støj er reguleret i miljølovgivningen, hvilket både ejere og indsiger er gjort bekendt med. Kommunen refererer i øvrigt til afsnittet herom under vejledning nedenfor.

Hvad angår bekymring for løse hunde, har kommunen tilføjet et vilkår om, at hundedagplejens aktivitet skal foregå inden for indhegnede område.

Vejledning

Vi gør opmærksom på nedenstående forhold:

- Hundedagplejen skal registreres som virksomhed og have tilladelse fra Fødevarestyrelsen.
- Eventuelle fremtidige installationer såsom hunde-swimmingpool, agilitybane, toiletvogn osv. skal anmodes om hos kommunen, da det kan kræve tilladelser.
- Samtlige bygninger på ejendommen skal registreres korrekt i BBR, herunder bl.a. fjernelse af bygning 7, der ikke eksisterer.
- Kørsel til og fra ejendommen bør foregå i lav hastighed af hensyn til naboer.
- Hundedaginstitutionen bærer en andel af udgifterne til vedligeholdelse af vejen efter gældende regler.
- Ingen bygninger må ændre anvendelse eller til- eller ombygges uden kommunens godkendelse.
- Eventuelle nye bygninger og terrænregulering er omfattet af byggeloven og planlovens regler.
- Bygningerne på ejendommen skal være egnede til formålet i forhold til anden lovgivning, f.eks. byggeloven, miljøregler og regler om arbejdsvilkår.

- Anvendelsen skal overholde gældende støjkrav.
Hundeglam reguleres efter miljøbeskyttelsesloven § 42.
Det er Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder, der danner rammen for afgørelser ved eventuelle klager over støj fra virksomheden.
De vejledende støjgrænser beskrevet i vejledningen kan findes her:
<https://mst.dk/luft-stoej/stoej/stoejgraenser/graensevaerdier-virksomheder/>.
Den fulde vejledning kan findes på denne side:
<https://mst.dk/luft-stoej/stoej/saerligt-for-borgere-om-stoej/er-du-generet-af-stoej/virksomheder/>.
- Både borgere og virksomheder har pligt til at bortskaffe affald og benytte kommunens indsamlingsordninger, jf. kommunens affaldsregulativer. Der er desuden regler om, at virksomheder skal sortere deres affald, som bl.a. fremgår af kommunens hjemmeside under <https://www.alleroed.dk/erhverv/affald-og-miljoe/erhvervsaffald>.
Hundedagplejen kan, når landzonetilladelsen er udstedt, tilmelde sig kommunens ordning for dagrenovation, eller vælge at indgå en aftale med en privat indsamler.
- Ejendommen er en landbrugsejendom og har dermed landbrugspligt.
Denne tilladelse tilsidesætter ikke landbrugspligten på ejendommen.

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.

Venlig hilsen

Maria Sophia Lehim
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.