



**Allerød**  
Kommune

VJB aps  
Fabriksvej 24 B  
6920 Videbæk

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

Åbningstider  
Mandag og torsdag 12-17  
Tirsdag 08-14

Rasmus Strandgård Jensen

09. September 2022

Journalnr.: 21/11307

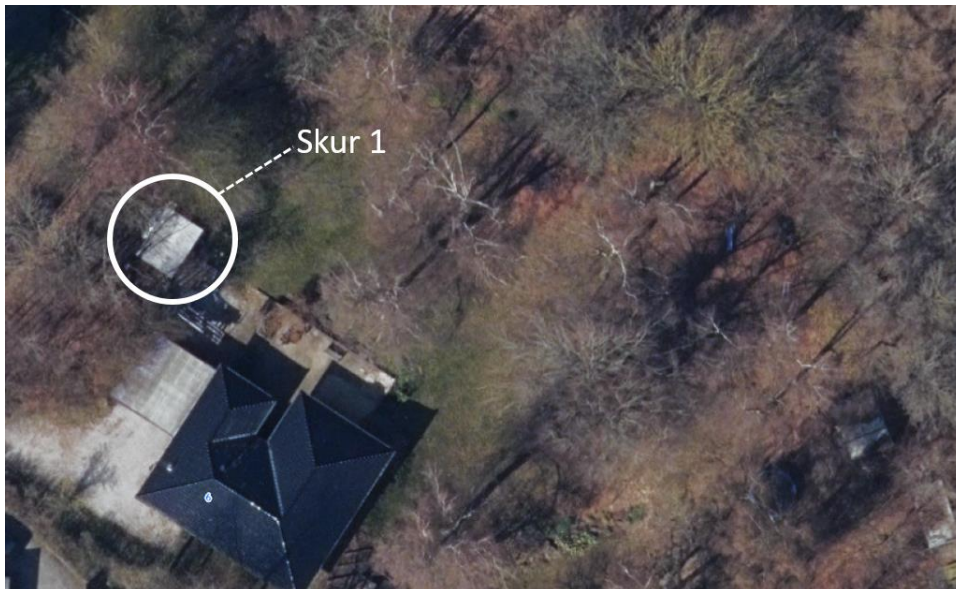
## LOVLIGGØRENDE LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om lovliggørende landzonetilladelse til udhus på ejendommen Birkevangen 6, 3540 Lyngø matr. nr. 8aæ, Vassingerød By, Uggeløse.**

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende udhus på omtrent 18m<sup>2</sup> på ejendommen.

Ansøger søger yderligere lovliggørende landzonetilladelse til, hvad der i ansøgningsmaterialet betegnes som skur 1 (se figur nedenfor). Forvaltningen vurderer at skur 1 ikke kræver landzonetilladelse, da dette er reguleret af planlovens § 36 stk. 8, og er dermed lovligt.



Figur 1- Placering af skur 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 6. juni 2021 modtaget ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et udhus på 18,2 m<sup>2</sup>, på ovennævnte ejendom. Udhuset er placeret omtrent 37 meter fra hovedhuset i ejendommens have, og er opført i stålplader. Se visualisering nedenfor, for udhusets placering og udformning (se bilag 1 for plantegning af udhuset).



Figur 2 - Placering af udhus ift. hovedhus



Foto 1 - Billede af udhus

### Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, udhusets størrelse og relativt tætte placering på hovedhuset i forhold til påvirkningen af landskabet. Yderligere er udhuset placeret med beplantning omkring, hvilket er med til at mindske den landskabelige påvirkning.

Kommunen vurderer yderligere, at udhusets nuværende placering ikke har større påvirkning på naboejendommene, end en placering tættere på hovedhuset. Dette taler for udhusets nuværende placering.

Kommunen finder ingen stærke hensyn, der taler imod en lovliggørelse.

### 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 §§ 5u og 36-38"*.



### **Væsentlige hensyn**

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

- Undgå spredt og uplanlagt bebyggelse
- Landskab og natur
- Nabohensyn

### **Vurdering af projektet**

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

#### Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.B.16. der udlægger området til Boligområde.

Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m<sup>2</sup> til fx salg af egen produktion samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m<sup>2</sup> inden for det enkelte rammeområde.

Det er Kommunens vurdering at udhuset ikke strider imod Kommuneplanens bestemmelser.

#### Lokalplan

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "Lokalplan 319 FOR ET BOLIGOMRÅDE FOR VASSINGERØD ØST". Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning og erstatter ikke eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Lokalplanens bestemmelser skal til enhver tid overholdes.

#### Landskabskarakterområder

Udhuset er beliggende inden for landskabskarakterområdet Vassingerød Mosaiklandskab. Vassingerød Mosaiklandskab er et bynært landskab. Området anvendes delvist til landbrugsdrift, men er flere steder stærkt præget af den bynære beliggenhed og nye anvendelser som bynært fritidslandskab og erhvervslandskab. Samtidig indeholder området Lynges Grusgrav.

Det vurderes, at udhuset kan lovliggøres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

#### Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 455 meter fra ejendommen.

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

Naturbeskyttelseslovens § 3: Sø, mose, overdrev, vandløb mv.  
Der er ca. 25 meter til nærmeste naturbeskyttelsesområdet, som er beskyttet ved naturbeskyttelseslovens §3. Dette er en sø på nabogrunden.

Grundet det ansøgt omfang, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af naboens sø.

#### Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes at udhuset ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Kommunen har ikke modtaget nogen bemærkninger fra naboerne.

### **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.

Venlig hilsen

Rasmus Strandgård Jensen  
Landzonesagsbehandler  
Plan og Byg

Kopi 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 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](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.

Bilag 1 – Plantegning af Udhuse

