



eurodan-huse as  
Skånevej 15  
6230 Rødekre

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

Åbningstider  
Mandag og torsdag 12-17  
Tirsdag 8-14

Sagsbehandler:  
Esben Juliussen

20. juni 2022

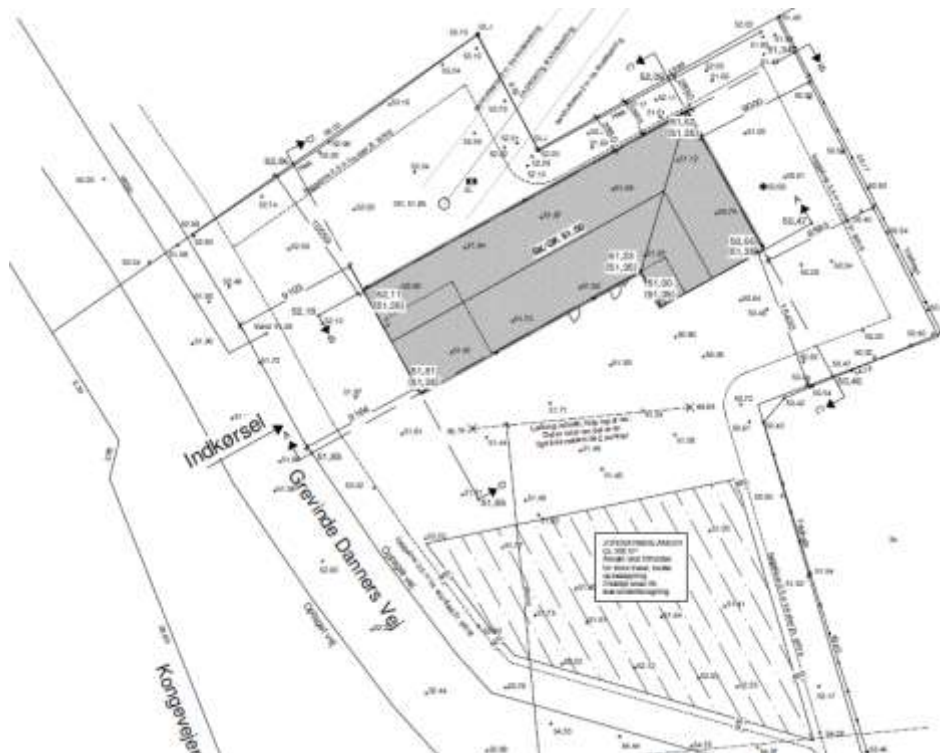
Journalnr.: 22/11747

## LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om opførelse af et enfamiliehus på ejendommen Grevinde Danners Vej 2, matr. nr. 3m, Børstingerød By, Lillerød.**

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på i alt 257 m<sup>2</sup> med integreret carport og overdækket terrasse (se nedenstående situationsplan samt bilag).



Figur 1- Situationsplan for det ansøgte

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 18. marts 2022 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på i alt 257 m<sup>2</sup> på ovennævnte ejendom. Enfamiliehuset består af en bolig på 200 m<sup>2</sup>, en integreret carport på 51 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 6 m<sup>2</sup>. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens1 § 35, stk.1.

Matriklen er i dag ubebygget, men Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) meddelte i 2002 landzonetilladelse til udstykningen af den daværende ejendom i 2 parceller med henblik på opførelse af helårsbeboelse. Tilladelsen var betinget af, at boligerne ikke oversteg 250 m<sup>2</sup>, og at det konkrete byggeprojekt skulle godkendes i forhold til udformning og placering. Tilladelsen udløb i 2005.

I 2007 meddelte Allerød Kommune landzonetilladelse til udstykning i 2 parceller med henblik på opførelse af helårsbebyggelse (Kongevejen 100 ændrer på det tidspunkt adresse til Grevinde Danners vej 2 og 4). Landzonetilladelsen var begrundet med, at plangrundlaget ikke var ændret siden 2002, hvor HUR meddelte tilladelse til det samme. Tilladelsen blev meddelt med vilkår om, at boligerne ikke overstiger 250 m<sup>2</sup>, og at placering og udformning skal godkendes. I tilladelsen var det desuden stillet som vilkår, at der skulle anlægges en ny vej, og der skulle etableres støjafskærmning. Dette er sket, og der er desuden kloakeret på grunden. Udstykningen er foretaget, og der er bygget en ny bolig på Grevinde Danners Vej 4 i 2008.

I 2019 meddelte Allerød Kommune landzonetilladelse til opførelse af helårsbolig på 238,8 m<sup>2</sup> med anden udformning end nuværende ansøgning på ejendommen. Landzonetilladelsen fra 2019 er aldrig blevet udnyttet, da der senere hen er sket ændring af de matrikulære forhold ved arealoverførsel, hvilket har umuliggjort udnyttelsen.

I 2021 meddelte Allerød Kommune tilladelse til opførelse af enfamiliehus med integreret garage på i alt 243 m<sup>2</sup>. Efter daværende afgørelse om landzonetilladelse blev Allerød Kommune opmærksom på, at der på matriklen er anlagt et privat, rørlagt vandløb, og at det ansøgte hus lå placeret oven på dette. Kommunen informerede ejer om, at vandløbet ikke var omfattet af landzonelovgivningen, men at såfremt grundejer ønskede at opføre huset oven på vandløbet, var det (jf. vandløbsloven § 35) ejers eget ansvar at tilse og

vedligeholde vandløbet.

Allerød Kommune modtog den 18 marts 2022 ny ansøgning om opførelse af enfamiliehus, der ikke længere er placeret oven på det privat, rørlagte vandløb.

Facadetegninger, snit og mindre terrænændring fremgår af bilag 1.

### **Begrundelse**

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

Kommunen lægger vægt på, at matriklen tidligere er udstykket med henblik på helårsbeboelse, samt at der tidligere er meddelt landzonetilladelse til bolig op til 250 m<sup>2</sup> med vilkår om anlæggelse af ny vej samt støjafskærmning, som begge er etablerede. Jf. Bygningsreglementets § 455 stk. 4 nr. 2, medregnes carporte kun i etagearealet med den del af arealet, der overstiger 50 m<sup>2</sup> pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse. Det ansøgte holder sig dermed inden for arealkravet fra tidligere landzonetilladelse.

Kommunen lægger dertil vægt på, at det ansøgte opføres i forlængelse af et større parcelhuskvarter og dermed ikke vil skæmme landskabet.

### **Væsentlige hensyn**

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

- Hensigtsmæssig udvikling af landzonen
- Undgå spredt og uplanlagt bebyggelse
- Landskab og natur

### **Vurdering af projektet**

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

#### Fingerplan 2019

Det ansøgte ønskes opført inden for den udpegede arealreservation til en transportkorridor, som fremgår af Fingerplan 2019. Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nye boliger inden for transportkorridoren. Allerød Kommune har dog vurderet, at ejer har en berettiget forventning om at kunne opføre en bolig, da der af flere omgange er meddelt landzonetilladelse til opførelse af bolig; første gang af Hovedstadens Udviklingsråd, som på daværende tidspunkt skulle påse, at reglerne angående transportkorridoren blev overholdt.

#### Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme BL.L.01 – Tokkekøb Hegn og Ravnholt Skov, der udlægger området til *landbrugs- og skovbrugsformål*.

Allerød Kommune vurderer, at dette forhold ikke tilsidesættes, da ejer har en berettiget forventning om at kunne opføre et helårshus på matriklen. Matriklen vil desuden ikke kunne underlægges landbrugspligt grundet størrelsen.

#### Landskabskarakterområder

Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen, som er et sammenhængende højtliggende og skovklædt landskab og indeholder ud over selve skoven en række åbne landskabsrum. Skovryggen er et vigtigt rekreativt landskab i kommunen.

Det vurderes, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

#### Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt ca. 100 m fra ejendommen. Nærmeste beskyttede naturtype jf. naturbeskyttelsens § 3 er en sø og er beliggende 90 m fra det ansøgte. Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelse af enfamiliehuset ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området samt den beskyttede sø, 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 opførelse af enfamiliehuset ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

### **Naboorientering**

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke kommet nogle bemærkninger i forbindelse med partshøringen.

### **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.

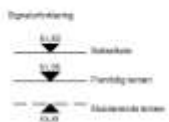
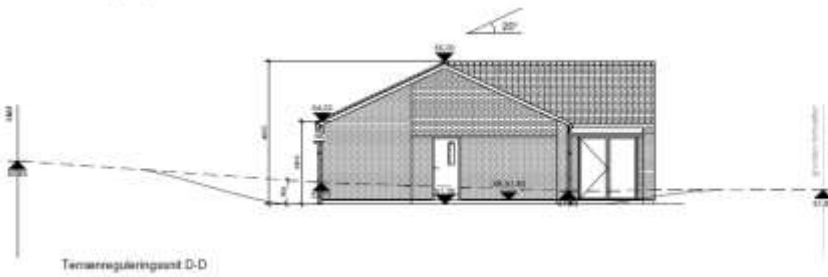
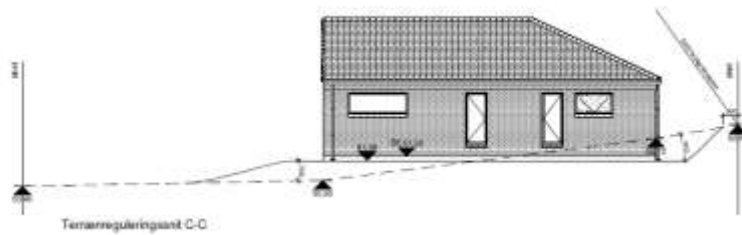
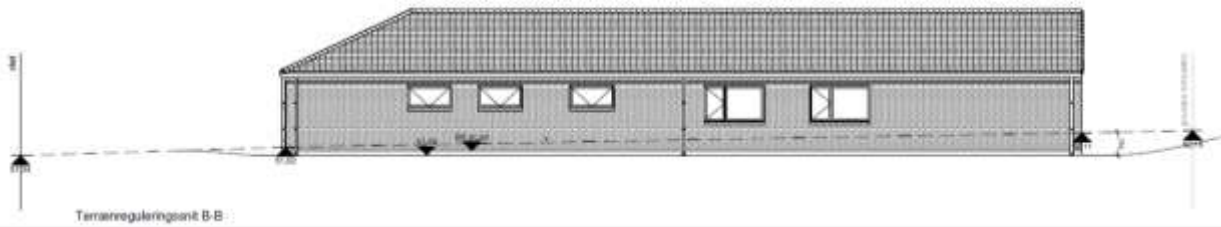
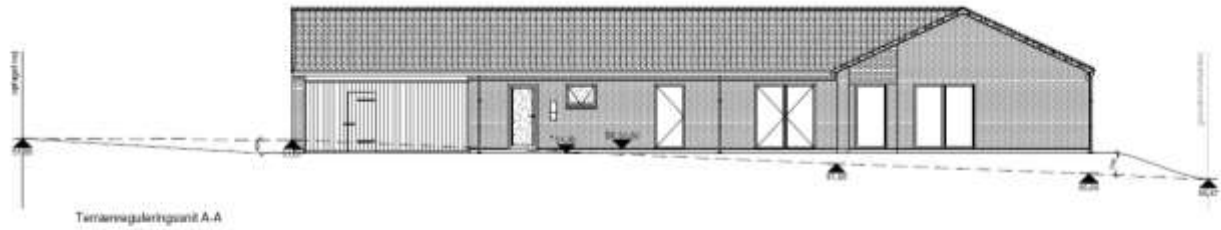
Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Esben Juliussen  
Landzonesagsbehandler  
Plan og Byg

Kopi til:  
Naboorienterede  
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)

# Bilag 1



**MAVENSKEER**

FAO: Tappan - Kapsler Ø100 - Sort engelsk  
GåmmeØ - 2-nåler  
Strop - Ø100 - Øster Øy  
Dør - rødt og gult-lakeret  
Tilgængelige - Indkøb - Kådet Ø100  
Påbeholdt - vægtskær  
Tæppe - Øster Øy - Gulv  
Til - Ø100 - Sort  
Rørnet

Projektskaber: **BV218**  
Hovedarkitekt: Jakobine  
Supplering:

A		Tilsvarende bygge- og tekniske bestemmelser		TCN	
Rev. nr.	Revisjon	Revisjon	Revisjon	Revisjon	Revisjon
01	01	01	01	01	01
02	02	02	02	02	02
03	03	03	03	03	03
04	04	04	04	04	04
05	05	05	05	05	05
06	06	06	06	06	06
07	07	07	07	07	07
08	08	08	08	08	08
09	09	09	09	09	09
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

## 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.