



FORMAT arkitekter & konstruktører ApS
Hovedgaden 33
2970 Hørsholm

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

Sagsbehandler:
Rasmus Strandgård Jensen

07.10.2022

Journalnr.: 22/14717

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om en tilbygning på 103 m² på ejendommen Hesselgårdsvej 29A matr. nr. 2n, Høvelte By, Blovstrød.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens¹ § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelse af en tilbygning på 103 m².

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

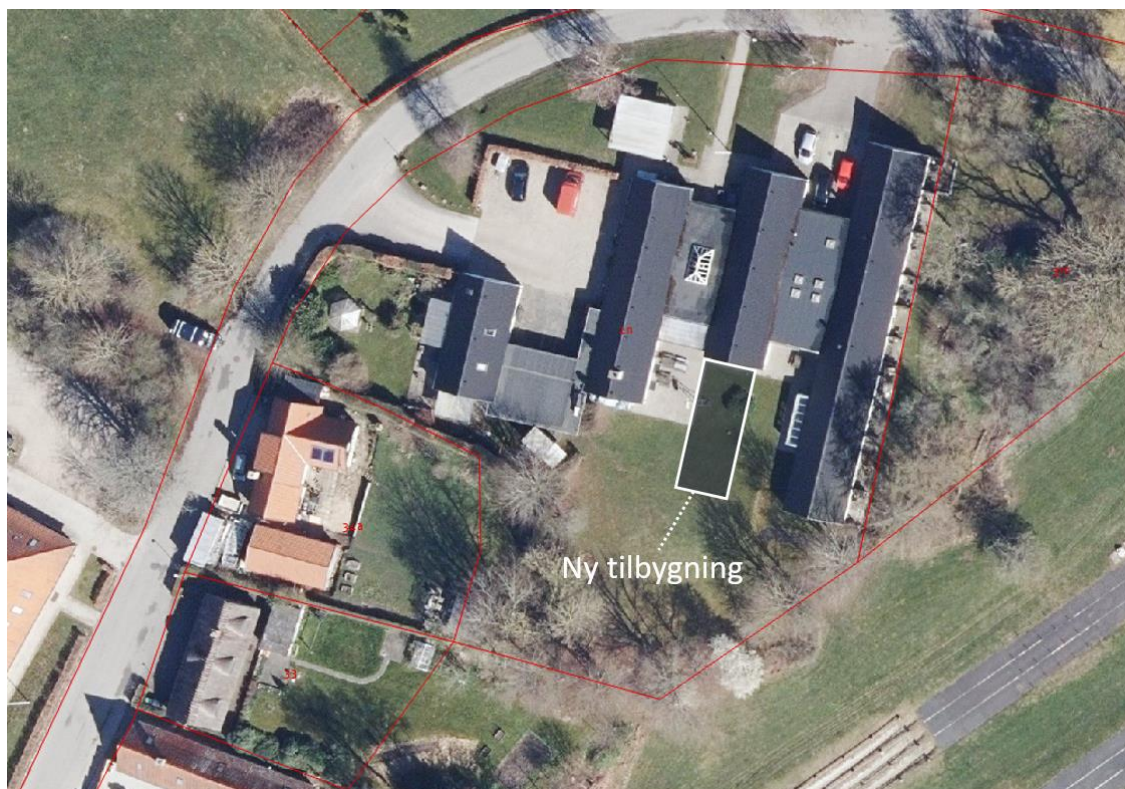
Allerød Kommune har den 09. juni 2022 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til en tilbygning på ovennævnte ejendom. På ejendommen er der 965 m² eksisterende bebyggelse, der benyttes til soldaterrekreation. KFUM's soldaterrekreation er et midlertidigt botilbud for tidligere udsendte soldater i et rekreativt miljø. KFUM ønsker at udvide soldaterrekreationen både for at forbedre de eksisterende forhold for brugere/beboere og for at imødekomme et behov for et mødelokale til de ansatte. Der kommer således hverken flere beboere eller ansatte til soldaterrekreationen i forbindelse med udvidelsen.

Udvidelsen bliver på 103 m² og kommer til at fremstå som en naturlig udvidelse af den eksisterende bebyggelse. Tilbygningen bygges med hvide teglfacader og

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020

sort saddeltag. Materialevalg, farvevalg, profil og udformning bliver som den eksisterende bebyggelse.

På figur 1 nedenfor vises på ortofoto hvor det ansøgte placeres. I bilag 1 kan ses tegningsmateriale af det ansøgte.



Figur 1 - Tilbygningens ca. placering og størrelse

Der etableres yderligere et terrænspring på ejendommen (se bilag 1). Terrænspringet er en udvidelse af et eksisterende terrænspring på omtrent 1,4 meter. Kommunen vurderer at terrænspringet ikke kræver landzonetilladelse.

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at tilbygningen opføres i forlængelse af eksisterende byggeri, med samme materialevalg og udformning. Tilbygningen kommer således til at fremstå som en naturlig udvidelse af det eksisterende byggeri. Tilbygningen placeres også så den, til en vis grad, er omkranset af andet byggeri. Kommunen vurderer således, at den landskabelige påvirkning af det ansøgte er minimal.

Kommunen lægger yderligere vægt på, at soldaterrekreationen er placeret tæt på Høvelte Kaserne og tilhørende øvelsesareal. Kommunen er af den opfattelse, at selvom KFUM og Forsvaret ikke organisatorisk er forbundet hører soldaterrekreationens funktion sammen med forsvarets. Soldaterrekreationen tjener et alment nyttigt formål i forbindelse med forsvarets virke og Kommunen vurderer derfor både at tilbygningen fysisk passer ind i områdets funktion og har et positivt samfundsbidrag.

Kommunen finder ikke tungvejende hensyn i planlovens landzonebestemmelser, der taler imod tilbygningen.

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
- Nabohensyn

Vurdering af projektet

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

Fingerplan 2019

Soldaterrekreationen er ifølge bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning² (Fingerplan 2019) placeret i ydre grøn kile. Ifølge Fingerplan 2019 skal kommuneplanlægningen sikre, at områder i ydre grøn kile forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Det er Allerød Kommunes vurdering, at tilbygningen ikke strider imod Fingerplanens bestemmelser.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. BL.BE.04, der udlægger området til Blandet bolig og erhverv. I Kommuneplanrammen står der, at området kun må anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Da der er tale om en tilbygning til en eksisterende institution, og da kommunen vurderer, at soldaterrekreationen er placeret hensigtsmæssigt i forhold til kasernen, er kommunen af den overbevisning, at tilbygningen ikke strider imod kommuneplanrammen.

² Bekendtgørelse om hovedstadsområdets planlægning BEK nr 312 af 28. marts 2019

Derudover er ejendommen placeret inden for følgende udpegninger i Kommuneplan 2021:

- Naturbeskyttelsesområder - Naturbeskyttelsesområder, er større sammenhængende områder med et højt indhold af skove, søer, enge, moser og overdrev, der fungerer som – og har mulighed for at udvikle sig til - vigtige levesteder for en stor variation af dyr og planter. Disse områder omfatter blandt andet alle Natura 2000 områder. Kommunen vurderer, at tilbygningen kan opføres uden at tilsidesætte de hensyn naturbeskyttelsesområdet søger at varetage.

Landskabskarakterområder

Tilbygningen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Søbakken. Søbakken er et fredet militærområde, som fremstår som et varieret overdrevslandskab med store naturområder og ekstensive landbrugsarealer. Området indeholder lidt og spredt bebyggelse og bærer tydelige spor af den militære anvendelse.

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

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale ca. 860 m fra ejendommen.

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

Der er ca. 67 meter til nærmeste naturbeskyttelsesområde, som er beskyttet ved Naturbeskyttelseslovens³ §3. Grundet afstanden samt det ansøgte omfang, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af det §3-beskyttede naturområde.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

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

³ Lov om naturbeskyttelse, jf. lovbek. nr. 1986 af 27/10/2021

Naboorientering

Naboerne er blevet orienteret om tilbygningen. Forvaltningen har ikke modtaget bemærkninger til det ansøgte 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

Rasmus Strandgård Jensen
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi til:
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 – tegningsmateriale af den konkrete udformning af tilbygningen

