



KOPI

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Maria Sophia Lehim
mleh@alleroed.dk

3. januar 2022

Journalnr.: 21/9913

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til ændret anvendelse af bygning 2 fra carport til anneks på ejendommen Vestre Teglværksvej 12, matr.nr. 5bt, Blovstrød By, Blovstrød.

Forvaltningens afgørelse

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

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 15. september 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til anvendelsesændring af bygning 2 fra carport til anneks på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk.1.

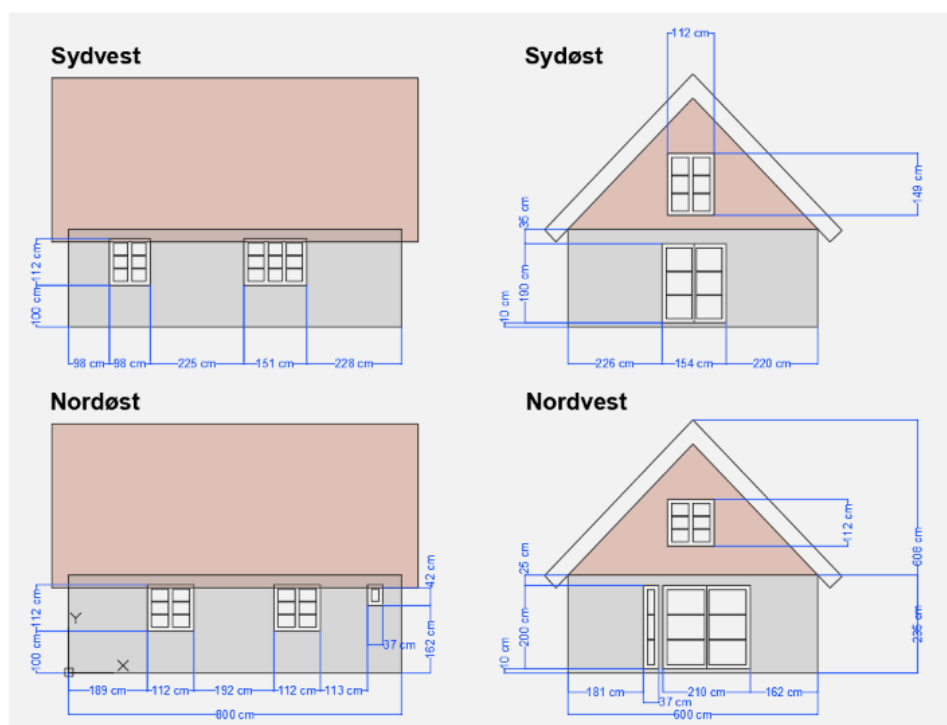
¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018



Ortofoto af Vestre Teglværksvej 12 med markering af bygning 2

Bygning 2 er oprindeligt opført til mekanikværksted og har været anvendt som sådan af den tidligere ejer. Bygningsetageareal er samlet 73 m², hvoraf 48 m² udgør stueetage og 25 m² udgør udnyttet tageetage.

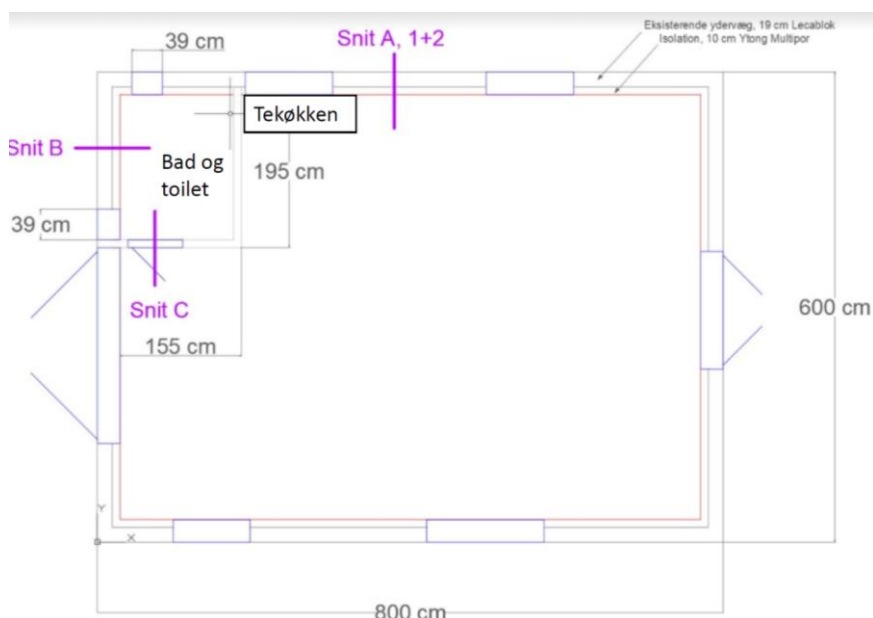
På bygningens ydre facader skiftes en port og et vindue ud med dobbeltdør, en anden dør mures halvt til og der sættes et vindue i.



Facadetegninger, der viser planlagte udskiftning af dobbeltdør og vinduer

Det ansøgte projekt omfatter indretning af annekts med et arbejdsværelse med to arbejdspladser, og dertil et mindre tekøkken med uden fast kogeinstallation.

Annekset skal foruden hjemmearbejdspladser benyttes til afholdelse af workshops og overnattende gæster.



Grundplan for stueetagen i henhold til det ansøgte annek

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 er tale om eksisterende bebyggelse, og at forandringen af bestående bygning ikke påvirker det omkringliggende landskab væsentligt.

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:

- 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 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Fingerplan 2019

- Ejendommen er beliggende i udpegningen 'ydre grøn kile'. Her er udgangspunktet, at de grønne kilers rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi ikke forringes af dominerende anlæg.

Eftersom der ikke opføres ny bebyggelse, er det Forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med bestemmelsen.

Kommuneplan 2017

- Landskabskarakterområder, punkt 4
Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet *skovryggen*. Skovryggen 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.
- Strategisk mål landskab beskyt, bestemmelse 2.1.2
Det ansøgte er placeret i et område, der er udpeget som værende beskyttet landskab, hvor der kun må opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug og skovbrug. I området skal landskabets karakter, terræn- og udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder bevares.
- Naturbeskyttelsesområde, bestemmelse 2.3.1
Det ansøgte er omfattet af den biologiske udpegnings *naturbeskyttelse*. 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.
- Skovrejsning, bestemmelse 2.6.2
Det ansøgte ligger inden for området *uønsket skovrejsning*. I det udpegede område må der ikke plantes skov.
- Kulturmiljøer, bestemmelse 3.5.1
Det ansøgte er beliggende inden for udpegningen *kulturmiljøer*. Her indenfor må etablering af nye anlæg, ny bebyggelse og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af bevaringsinteresserne, ikke finde sted.

Det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, idet der ikke er tale om nyt byggeri eller væsentligt ændring af besående byggeri.

Beskyttelsesinteresser

- Natura 2000 og Bilag IV-arter
Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose ca. 300 meter fra ejendommen.
- Naturbeskyttelseslovens § 3: Sø, mose, overdrev, vandløb mv.
Der er ca. 50 meter til nærmeste overdrev, 100 meter til nærmeste mose og 200 meter til nærmeste sø, som er beskyttet ved naturbeskyttelseslovens §3.
- Fredede områder
Ejendommen grænser op til det fredede område, *Kattehale mose Naturmosaik*, mod nord og mod øst, samt til det fredede område, *Allerød Sø, Kattehale mose*, mod vest. Begge fredninger har bl.a. til formål at forbedre områdets biologiske og naturmæssige værdier, sikre landskabelige og bynære rekreative værdier.
- Skovbyggelinje
Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinjen mod Ravnholt, og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens² § 17, stk. 1. Der kræves dog ikke en dispensation, idet hensyn til skovbryn er varetages med denne landzonetilladelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering. Grundet afstanden samt det ansøgte omfang, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af beskyttelsesinteresserne.

Naboorientering

Der har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planloven § 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

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.