

Att: Jannik Noe-Nygaard  
Agrovi  
Industrivænget 22  
3400 Hillerød

## LANDZONETILLADELSE og DISPENSATION FRA LOKALPLAN

**Matr. nr. 5d Kollerød By, Lyng, Kollerød Bygade 13-15 Brønshøjgaard  
Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan til udstykning og indretning  
af 5 boliger i overflødiggjort driftsbygning**

Vi har den 21. juni 2018 modtaget ansøgning om udstykning og indretning af 5 boliger i overflødiggjort driftsbygning på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35 stk.1 og dispensation fra § 3.4 og 4.1 i lokalplan 3-357 i henhold til planlovens § 19 stk. 1.

### Forvaltningens afgørelse

Ansøgningen er behandlet af Teknik-, Erhverv-, Plan- og Miljøudvalget den 27. november 2018.

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Allerød Kommune hermed landzonetilladelse til udstykning af en del af ovenstående ejendom, jf. udstykningsplanen i kort 1.

Samtidig gives der i henhold til Planlovens § 19 stk. 1 dispensation ift. § 3.4 og 4.1 i lokalplan 3-357 – Kollerød Landsby.

Tilladelsen og dispensation gives på vilkår af, at:

- Bygningens ydre arkitektoniske udtryk bevares – der tillades dog nye døre, vinduer, kviste og ny isolering i stil med det ansøgte.
- Der ikke må opføres nye medhjælperboliger på den udstykkede landbrugs-ejendom. Det tinglyses for ejers regning.
- Der etableres 2 parkeringspladser på ejendommen til hver af boligerne.
- Indkørslen fra Kollerød Bygade skal lukkes, så indkørslen foregår fra Gl. Kollerødvej (se kort nr. 2).
- Ved indkørslen til Gl. Kollerødvej skal der sørges for udsyn til begge sider og markeres, at der er ubetinget vigepligt, fx ved markering med "hajtænder".

Det bemærkes, at der ikke kan forventes landzonetilladelse til yderligere boliger på ejendommen. Et evt. fremtidigt ønske om yderligere boliger vurderes umiddelbart, at være lokalplanpligtigt.

### Sagsredegørelse

Ejendommen er en landbrugsejendom med et samlet areal på 626.911 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 62,7 ha. Jf. BBR er der følgende bygninger på ejendommen:

- Bygn.nr. 1 – 320 m<sup>2</sup> stuehus

## Allerød Kommune

### Forvaltningen Plan og Byg

Bjarkesvej 2  
3450 Allerød  
Tlf: 48 100 100  
planogbyg@alleroed.dk  
www.alleroed.dk

Åbningstider:  
Mandag og tirsdag 10-14  
Onsdag lukket  
Torsdag 10-18  
Fredag lukket

Dato: 30. november 2018

Journalnr.: 2017-029621

Sagsbehandler:  
Morten Teglsbo Jensen

Direkte telefon:  
48126663



- Bygn.nr. 2 – 348 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 3 – 640 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 4 – 384 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 5 – 1320 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 6 – 144 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 7 – 144 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 8 – 1330 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 9 – 2000 m<sup>2</sup> driftsbygning
- Bygn.nr. 10 – 302 m<sup>2</sup> stuehus (medhjælperbolig)

Den del af ejendommen ansøgningen omhandler er omfattet af Kommuneplanramme LU.BE.04 For Kollerød Landsby. Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Kollerød er en mindre landsby bestående af ca. 50 boliger. Den er omfattet af en bevarende lokalplan (nr. 3-357 for Kollerød Landsby) med fokus på bevaring af bygningsmassen og beplantningen. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af seks parceller. Alle er udstykket, men på nuværende tidspunkt er der kun opført huse på fire af parcellerne.

Nedenfor er de to delelementer i projektet beskrevet (udstyknings og indrettelse af boliger i eksisterende landbrugsbygning)

### Udstykning

Der er søgt om udstykning af det nuværende stuehus og oprindelige driftsbygninger fra landbrugsejendommen på Kollerød Bygade 13-15. I alt ønskes 14.676 m<sup>2</sup> frastykket fra matr.nr. 6a Kollerød By, Lyng (se kort 1). På denne måde bliver den nye landbrugsejendom uden de ældre bygninger, men vil bestå af de nuværende jorde samt 2 nyere landbrugsbygninger. Samtidig bliver den nuværende medhjælperbolig til stuehus.

Udstykningen kræver landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, samt dispensation for lokalplan 3-357, da udstykningen ikke indgår i lokalplanens udstykningsplan og dermed ikke følger § 4.1 i lokalplanen.



Kort 1 viser det område der ønskes udstykket – dette er markeret med "nr. 2". Desuden ønskes to mindre matrikler nedlagt og indgå i den nye matrikel.



### **Boliger i overflødiggjort landbrugsbygning**

Anden del af projektet omhandler etablering af 5 lejligheder i en overflødiggjort landbrugsbygning indenfor den nye udstykning (se kort 2).

De 5 lejligheder vil have en størrelse på mellem 144 m<sup>2</sup> og 151 m<sup>2</sup>, og vil alle være i 1½ plan.

Bygningen, hvor lejlighederne etableres, er en gammel landbrugslænge på 384 m<sup>2</sup>, som jf. BBR er opført i 1950. Bygningen kan ikke bruges til landbrugsmaskiner længere, pga. bygningens begrænsede højde. I forbindelse med projektet inddrages bygningens tagetage. Bygningen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig.

Der vil blive indsat nye døre og vinduer samt lavet nye kviste. Herudover vil bygningens arkitektoniske udtryk blive bevaret. I bilag 3 er skitseret, hvordan projektet kan komme til at se ud. Indkørslen fra Kollerød Bygade vil i forbindelse med projektet blive lukket, og indkørslen vil i stedet foregå via den eksisterende overkørsel fra Gl. Kollerødvej (se kort 2).

I lokalplanen for området er der indsat en bestemmelse i § 3.4 om at der kan gives dispensation til et begrænset antal helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger.

I formålet for lokalplanens formål (§ 1) fremgår det i et af punkterne: ” *at ny bebyggelse eller anlæg placeres og udformes i overensstemmelse med landsbybebyggelsens særlige præg eller på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare den eksisterende karakter i området*”.



Kort 2 viser hvordan bygningen ifølge ansøgningen kan se ud efter der er indrettet boliger i den.





Figur 1 viser bygningens fremtidige facade

### Begrundelse for afgørelse

Udstykningen følger lokalplanafgrænsningen og således at der ikke skabes nye ejendomme indenfor en afgrænset landsby og en eksisterende lokalplan, samt at udstykningen ikke forventes at give behov for yderligere bygninger.

Ved at give lov til at bygningen anvendes til boliger vil det sikres at bygningen, som er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, fremadrettet vil få en funktion og derfor vil blive vedligeholdt.

Det vurderes, at bygningen med de ændringer tilladelsen giver, fortsat vil bevare det overordnede arkitektoniske udtryk og derved medvirke til at landsbymiljøet vil blive bevaret i fremtiden.

For at bevare bygningens værdi i landsbymiljøet er der indsat vilkår i forhold til den arkitektoniske bevarelse.

Der er i tilladelsen stillet vilkår om indkørsel fra Gl Kollerødvej for at undgå yderligere belastning af Kollerød Bygade. Ligeledes er det sikret, at parkering vil ske på ejendommen. Af trafikikkerhedsmæssige årsager er det pointeret, at den ubetingede vigepligt skal markeres.

Det vurderes ikke at det ansøgte projekt kræver lokalplan, da der i lokalplanen er åbnet op for mulig for at give tilladelse til et mindre antal helårsboliger i overflødiggjorte driftsbygninger. Det vurderes at det ansøgte antal boliger ligger indenfor denne mulighed. Det er i den forbindelse pointeret at yderligere boliger på ejendommen formentlig vil være omfattet af lokalplanpligten.

Allerød Kommune har på den baggrund vurderet, at der kan meddeles landzonetilladelse og dispensation til den ansøgte udstykning og indrettelse af boliger.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehale Mose ca. 4,5 km fra ejendommen. Allerød Kommune har på grund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.



Der har været foretaget naboorientering af nedenstående adresser jf. Planlovens § 35 stk. 4.

- Kollerød Bygade 2-34C (lige numre) og 1-21E
- Rævebakkevej 1-14
- Flintholmvej 2-8
- GI Kollerødvej 1
- Vej Ende 1-4B
- CL Ibsens Vej 13
- Højlundevej 8
- Hovedgaden 40E, 1.,-5
- Strandgaden 340 A
- Gravenstensvej 3
- Hjortevænget 49
- Kollerød Vandværk
- LAFAK
- NOVAFOS

Der er indkommet 3 bemærkninger der er positive i forhold til projektet og 1 indsigelse mod det ansøgte. Bemærkninger relateret til andre afdelinger er givet videre til disse (som fx trafik ved vejbump). Spørgsmål om nedrivning på en anden ejendom kan ikke reguleres med denne tilladelse.

- I den ene af de positive bemærkninger var der følgende bemærkninger til projektet som er relevant for afgørelsen.
  - Ønske om udsyn og markering ved udkørslen
  - At byggeriet overholder byggestilen og at naboerne bliver hørt løbende i projektet.

I tilladelsen er der stillet vilkår udsyn og højtænder. Der er stillet vilkår om byggeriet arkitektoniske ydre – ligeledes skal byggeriet udføres i stil med det ansøgte. Der er ikke umiddelbart ydre høringer i forhold til det ansøgte projekt.

- Indsigelsen går på at projektet medfører en meget intensiv udnyttelse og åbner op for en yderligere intensivering, som ikke harmonerer med landsbymiljøet og dermed både er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Det vurderes at tilladelsen ligger indenfor for det lokalplanen rummer mulighed for og at tilladelsen er med til at understøtte en fortsat bevarelse af landsbymiljøet. Det pointeres dog, at yderligere boligbyggeri kræver udarbejdelse af lokalplan.

Tilladelsen er offentliggjort på kommunens hjemmeside den 30. november 2018. Se i øvrigt under bemærkninger.

### **Bemærkninger**

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet (4 uger efter offentliggørelsen). Hvis der klages over tilladelsen, får du straks besked herom. Tilladelsen kan ikke udnyttes, mens klagen behandles, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 1.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Kommunen påbegynder ikke byggesagsbehandlingen før der er modtaget en byggesøgning.



Venlig hilsen

Morten Teglsbo Jensen  
Planlægger

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, Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. lovens § 60, stk. 1.

Hvis afgørelsen derimod er meddelt pr. mail eller digital post beregnes klagefristen fra afsendelsesdatoen, mens afgørelsesdatoen ved afgørelser meddelt som almindeligt brev beregnes fra mandag i den efterfølgende uge såfremt brevet er afsendt mandag eller tirsdag. Hvis brevet er afsendt onsdag, torsdag eller fredag beregnes afgørelsesdatoen fra onsdag i den efterfølgende uge.

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 inde 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, stk. 1 og 2.

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.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. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900. 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Der findes yderligere information om klageregler, gebyr og Klageportal på [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for modtagelsen af afgørelsen, jf. lovens § 62, stk. 1.

