

Jacob Franch Rådgivning Aps  
Frederiksborgvej 40A  
3450 Allerød

## Allerød Kommune

### Forvaltningen Plan og Byg

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

Åbningstider:  
Mandag og torsdag 12-17

# LANDZONETILLADELSE

## Vedr. Matr. nr. 7f Lyngby, Lyngby, Vråløng 6

Allerød Kommune har modtaget en ansøgning om etablering af et kvindekrisecenter på ovennævnte ejendom. Kvindekrisecenteret ønskes etableret i en nuværende bolig og er dermed en anvendelsesændring. Det ansøgte kræver derved landzonetilladelse efter Planlovens<sup>1</sup> § 35 stk.1.

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til etablering af et kvindekrisecenter.

Tilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Landzonetilladelsen er gældende i 15 år, fra den 28-07-2020.
- Kvindekrisecenteret må huse op til 8 kvinder og kvindernes børn når relevant, dog højst 15 personer.
- Parkering i forbindelse med arbejde, ophold og besøg på kvindekrisecenteret skal ske idenfor ejendommen.
- Nærværende landzonetilladelse skal tinglyses på ejendommen. Tinglysning skal ske for ejers regning.

Ansøgningen er behandlet af Forvaltningen efter bemyndigelse fra det politiske udvalg.

Der gøres opmærksom på, at nærværende landzonetilladelse ikke tilsidesætter andre tilladelser, det ansøgte måtte kræve.

Tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside. Se i øvrigt under bemærkninger.

### Redegørelse

Anvendelsesændringen omfatter boligen på ejendommen, bestående af to bygninger (bygning 1 og bygning 3 i BBR), som ændrer anvendelse fra bolig til et kvindekrisecenter (figur 1).

Kvindekrisecenteret kan indrettes i den eksisterende bolig (to bygninger) uden at foretage væsentlige ombygninger og uden at foretage tilbygninger. Anvendelsesændringen vil derfor ikke have nogen visuel betydning for området.

<sup>1</sup> Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018



Kvindekrisecenteret vil kunne huse op til 8 kvinder, og når relevant kvindernes børn, foruden personale og besøgende. Der vil være tilknyttet personale døgnet rundt - 365 dage om året.

Det fremgår i øvrigt af ansøgningsmaterialet at:

*"Kvinderne som bliver indskrevet på krisecentret, skal være selvhjulpen. De skal kunne klare en hverdag, herunder passe deres egne børn som de eventuelt har med. Kvinderne som indskrives på krisecentret, må ikke have en sindslidelse, have et stofmisbrug eller være til fare for sig selv eller andre. Hvis dette er tilfældet, vil kvinderne ikke blive indskrevet i krisecentret. Det forventes, at kvinderne gennemsnitligt vil tage ophold i huset i 2-3 måneder og derefter udskrives til oprindelige bopælskommune. Der vil derfor være et naturligt flow af kvinder der flytter ind og ud.*

*På krisecentret vil der være faguddannet personale. Personalet vil yde omsorg og støtte til kvinderne. Hver kvinde vil have egen kontaktperson som aktivt vil hjælpe mod en selvstændig tilværelse, så kvinderne kan have en livsførelse uden fysisk eller psykisk vold.*

*Før Krisecentret kan etableres, skal der udfærdiges en godkendelse fra Socialtilsynet som er den myndighed, der godkender sociale tilbud jf. Lov om Social Service*

*For at etablere et socialt tilbud organiseret efter Lov om Social Service § 109, skal krisecentret godkendes af Socialtilsynet, inden tilbuddet kan åbne, drive og indskrive borgere. Før Socialtilsynet træffer afgørelse om godkendelse, skal krisecentret vurderes af Socialtilsynet, i henhold til gældende lovgivning."*



*Figur 1. Rød markering: Bygninger der ændrer anvendelse.*

På ejendommen findes en tredje bygning (bygning 2 i BBR), hvis anvendelse ikke er lovliggjort i nærværende tilladelse. Ejeren af ejendommen har søgt anvendelsen af bygning 2 lovliggjort. Dette vil blive behandlet i en selvstændig sag.



Allerød Kommune vurderer at Kvindekrisecenteret ikke vil påvirke naboområdet væsentlig. Allerød Kommune har lagt vægt på at et kvindekrisecenter er en samfundsmæssig nødvendighed.

### **Vurdering af projektet i forhold til overordnet planlægning**

#### Transportkorridor

Kvindekrisecenteret ønskes opført inden for transportkorridoren, som fremgår af Fingerplan 2017.

Det vurderes, at et kvindekrisecenter kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte transportkorridorens arealreservation.

Da kvindekrisecenteret ikke har en landbrugsmæssig funktion, meddeles landzonetilladelsen med en tidsbegrænsning, der er i overensstemmelse med den tidshorizont, som en eventuel udnyttelse af arealreservationens udnyttelse har. Der vil blive stillet vilkår om, at den tidsbegrænsede tilladelse til anvendelse af ejendommen bliver tinglyst.

#### Landskabskarakterområder

Det vurderes, at kvindekrisecenteret kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte de landskabelige værdier i området.

Kvindekrisecenteret ønskes etableret inden for landskabskarakterområdet *Vassingerød Mosaiklandskab*, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2017-2029.

Karakterområdet Vassingerød Mosaiklandskab er en del af Mosaikken. Vassingerød Mosaiklandskab er det bynære landskab, der danner Allerøds sydvestlige og Lynges østlige bykant. Området er delvist i landbrugsdrift, men er flere steder stærkt præget af den bynære beliggenhed og nye anvendelser som bynært fritidslandskab og erhvervslandskab. Området indeholder naturområdet Lyng Grusgrav.

Etableringen af et kvindekrisecenter medfører ikke væsentlige til- eller ombygninger, som kan få visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

#### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er "nr. 137 Kattehale Mose" samt "nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov", som begge er beliggende ca. 2,5 km fra ejendommen. Allerød Kommune har på grund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at etableringen af et kvindekrisecenter ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

### **Naboorientering**

Der er foretaget to ugers naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35 stk. 4. Der er indkommet to indsigelser mod det ansøgte. Indsigelserne er vedrørende den trafikale belastning af området alt for stor aktivitet på matriklen, utryghed for naboer, faldende huspriser samt anden anvendelse af bygning 2 på ejendommen.

Allerød Kommune vurderer, at etableringen af et kvindekrisecenter ikke vil medføre væsentlige ændringer af den trafikale belastning i området og dermed ikke medfører en væsentlig gene for områdets beboere. Allerød Kommune har stillet vilkår om parkering på egen grund for at undgå at biler bliver parkeret i vejrabatten.

Etablering af et kvindekrisecenter vurderes ikke at medføre aktiviteter på ejendommen, som kan medføre gener eller utryghed for naboer. Kvindekrisecenteret skal huse kvinder, som har brug for et midlertidigt sted at bo.



Det fremgår blandt andet af ansøgningsmaterialet at kvinderne, der indskrives skal være selvhjulpne, og at der er faguddannet personale til sted døgnet rundt alle årets 365 dage.

Allerød Kommune vurderer, at etablering af et kvindekrisecenter ikke vil få økonomiske konsekvenser for naboer.

Vedrørende indsigelsen om anvendelse af ejendommens bygning 2, har Allerød Kommune modtaget en ansøgning om lovliggørelse, som vil blive behandlet særskilt.

### **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 Planklagenævnet bestemmer andet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt jf. Lov om planlægning § 56, stk. 2.

Byggearbejde må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Klagevejledning findes sidst i dokumentet.

Venlig hilsen

Emil Hejberg  
Planlægger

Kopi til:  
Vrålyngen 1  
Vrålyngen 8  
Danmark Naturfredningsforening, [dnalleroed-sager@dn.dk](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)



## Klagevejledning

Afgørelsen og vilkårene kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 1 i LBK nr. 50 af 19. januar 2018 om planlægning.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. bek. nr. 130 af 28. januar 2017, § 2, stk. 2.

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 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, 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 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. lovens § 62, stk. 1.

