

Dansk Halbyggeri A/S
Att: Henrik Madsen
Marktoften 9
8464 Galten

LANDZONETILLADELSE og DISPENSATION FRA LOKALPLAN

Matr. nr. 6b Lyngby By, Lyngby, Rødpælevej 20
Landzonetilladelse og dispensation til hestestald

Vi har den 28. januar 2019 modtaget en fornyet ansøgning om hestestald på ovennævnte ejendom. Byggeriet kræver landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 stk. 1.1 og dispensation efter bestemmelserne § 7.2 og § 7.3 i lokalplan nr. 201 efter planlovens § 19, stk. 1.

Forvaltningens afgørelse

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

I henhold til § 35 stk. 1 i Planloven giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til hestestald på ca. 270 m². Tilladelsen er meddeles med følgende vilkår:

- At bygning 3, 4, 5 og 6 nedrives i forbindelse med projektet.

Begrundelsen for tilladelsen er, at hestestalden opføres for, at kunne leve op til nye krav til boksstørrelser og loftshøjde, som stilles i den nye Hestelov. Herudover opføres bygningen i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der bliver i forbindelse med projektet nedrevet en betydelig bygningsmasse.

Der er tidligere givet landzonetilladelse til en stald på samme placering, som dog var 1 meter smallere.

I henhold til § 19, stk. 1 i Planloven giver Forvaltningen hermed dispensation efter bestemmelserne § 7.2 og § 7.3 i lokalplan nr. 201 efter planlovens § 19, stk. 1.

Begrundelsen er, at de anderledes byggematerialer har en sådan farve og visuelt udtryk, at de ikke skiller sig ud fra karakteren af de øvrige bygninger i lokalplanen.

Tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside den 2. april 2019. Se i øvrigt under bemærkninger.

Sagsredegørelse

Der er ansøgt om at etablere 270 m² hestestald på ovennævnte ejendom, samtidig med at den eksisterende løsdriftsstald nedrives.

Projektet er begrundet med, at der er kommet ny lovgivning omkring hestehold, som stiller øgede krav til staldforholdene for det eksisterende hestehold. Der har siden

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: 2. april 2019

Journalnr.: 2018-029868

Sagsbehandler:
Morten Teglsbo Jensen

Direkte telefon:
48126663



2001 været drevet et mindre stutteri på ejendommen med en løbende besætning på 8 heste samt 1-2 føl om året.

Der blev sidste år (25. juli 2018) givet landzonetilladelse til en stald på 245 m² i samme forbindelse. I forbindelse med detailprojekteringen bliver man opmærksom på, at der er behov for en bredere gang imellem hesteboksene for at leve op til brandkrav. Med en sådan udvidelse bliver bygningen 1 meter bredere og den samlede staldstørrelse stiger til 270 m²

Hestestalden ønskes placeret umiddelbart vest for de eksisterende bygninger.

Bygningen opføres med hvide pudsede overflader samt hvide/grålige fibercementplader, da dette er bedre egnet til landbrugsdrift. Taget udføres i teglrøde eternitbølgeplader i samme farve som ejendommens bestående bygninger.



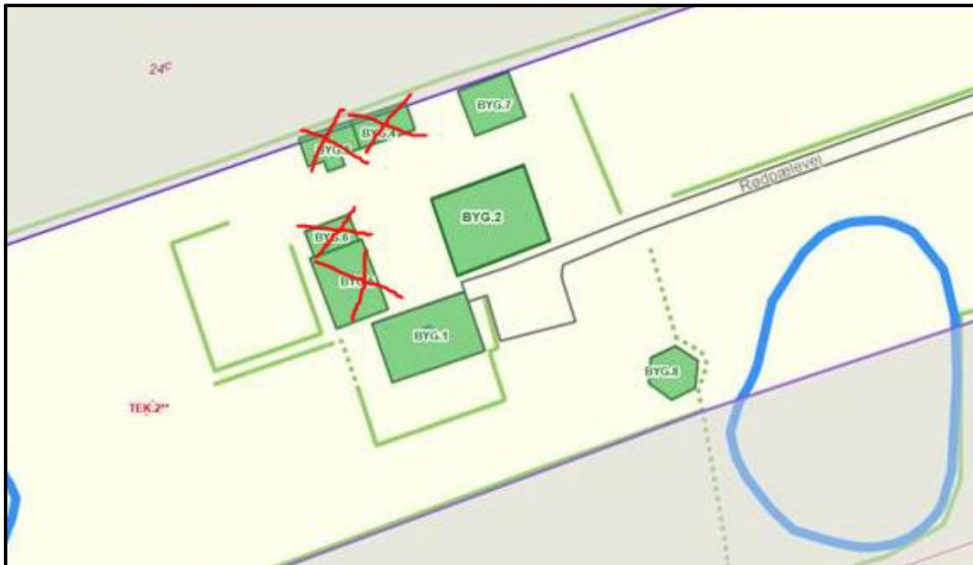
Kort 1 – Viser den nye stalds placering.

Der er følgende bygninger på Rødpælevej 20:

- Bygning 1 – 167 m² fritliggende parcelhus
- Bygning 2 – 160 m² maskinhus, garage mv.
- Bygning 3 - 31 m² anden bygning til landbrug mv.
- Bygning 4 – 26 m² anden bygning til landbrug mv.
- Bygning 5 – 69 m² lade til foder, afgrøder mv.
- Bygning 6 – 27 m² anden bygning til landbrug mv.
- Bygning 7 – 44 m² garage (med plads til et eller to køretøjer)
- Bygning 8 – 42 m² udhus

I forbindelse med opførelse af ny hestestald nedrives bygning 3, 4, 5 og 6, se kort 2.





Kort 2 viser de bygninger der nedrives i forbindelse med projektet

Ejendommen er i henhold til Allerød Kommuneplan 2017 beliggende indenfor skovbyggelinje og område med særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommen ligger desuden indenfor lokalplan nr. 201 for Område ved Ravnholt Skov, i et delområde der er udlagt til landbrugslignende formål med beboelse. Lokalplanen har blandt andet til formål: *"at sikre, at bebyggelsen i landzonen bevarer sin nuværende karakter og anvendelse"*.

Projektet er i strid med følgende bestemmelser i lokalplanen:

- Ydervægge skal opføres i tegl (§ 7.2)
- Tagene skal dækkes med tegl, med mindre andet godkendes af byrådet (§ 7.3)

Der er givet dispensation for afstandskravet om minimum 15 meters afstand til bolig på samme ejendom.

Vurdering

Landzonetilladelse

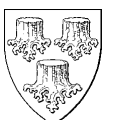
Bygningen opføres i et område der i lokalplanen er udlagt til landbrugslignende formål og i umiddelbar tilknytning til det øvrige bebyggelse og er begrundet i nye krav til dyrevelfærd, samt at der nedrives 153 m² byggeri.

I forhold til den gældende landzonetilladelse til en hestestald på ejendommen, er eneste forskel at stalden udvides i bredden med 1 meter. Udvidelsen sker mod syd og vurderes derfor ikke at have betydning for naboernes udsigt.

Ejendommen ligger inden for 300 m skovbyggelinjen mod Ravnholt Skovene og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens¹ § 17 stk. 1. der kræves dog ikke en dispensation idet hensyn til skovbryn er varetages med denne tilladelse jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 2, nr. 5.

Nærmeste Natura 2000-område er Ravnholt Skovene ca. 130 m øst for bygningens placering. Allerød Kommune har da bygningen opføres vest for de eksisterende bygninger væk fra Natura 2000 området vurderet, at opførelse af hestestald

¹ Lov om naturbeskyttelse, jf. lovbek. nr. 934 af 27. juni 2017



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 ejere og lejere af Rødpælevej 16, 18, Glentevej 8, 10, 12, 14, 16, Gærdesmuttevej 18, Gl. Lyngvej 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 91A og Lillegårdsvej 15 jf. Planlovens § 35 stk. 4.

Der er kommet indkommet indsigelser fra Glentevej 8, 10, 12 og 14 mod det ansøgte.

Indsigelser fra ovenstående ejendomme omhandler (med kursiv kommunens bemærkning):

- Afstandskrav i Husdyrbrugsloven. At byggeriet ikke overholder afstanden på de 30 meter til naboskel og 15 meter til beboelse på egen ejendom.

Byggeriet ligger 17,44 meter til nærmeste skel, som dog ikke er et naboskel, da matriklen nord for indgår i samme ejendom. Afstanden til nærmeste naboskel er 51,92, hvorfor byggeriet overholder afstandskravet til naboskel.

Nærmeste produktionsareal i stald er tættere på ejendommens egen bolig end de 15 meter. Der blev i forbindelse med den tidligere ansøgning også givet dispensation fra Husdyrbrugslovens afstandskrav til egen bolig, sådan at bygningen kunne ligge endnu tættere på egen bolig end de umiddelbare afstandskrav. Denne dispensation er stadig gældende.

- Udsigtsgener. At byggeriet tager udsigten for boligerne nord for og at bygningens højde er at sammenligne med en 2- etagers beboelsesejendom. Der foreslås derfor en placering i nord-syd retning.

Bygningen opføres i umiddelbar nærhed til de eksisterende bygninger og så tæt på, at der har været behov for dispensation fra de normale afstandskrav til ejendommens egen bolig (afstanden er ca. 13 meter).

Der er ca. 50 meter til beboelsen nord for og området er udlagt til landbrugslignende formål, hvilket en stald vurderes at høre under. Det bemærkes desuden, at dette projekt kun adskiller sig fra den gældende landzonetilladelse med en udvigelser på 1 meter i sydlig retning.

Hvis byggeriet drejes i nord-syd retning, vil produktionsarealet i stalden (hestebokse) ligge direkte ud til nærmeste væg fra boligen. Derfor vil stalden skulle ligge 15 meter vest for ejendommens bolig, hvilket ikke vurderes, at give en bedre landskabelig effekt. Bygningens højde svarer til højden på et almindeligt parcelhus med lav hældning.

Bygningen er af ejer ønsket på den pågældende placering, for at holde afstand til skel, egen beboelse og undgå karambolage med søen på ejendommen.

- Støjgener. At byggeriet vil give øget hestevrinsken og støj fra, at hestehold sparker på hestebokse om aftenen og natten, da bygningen opføres i øst-vestgående retning.

Det er oplyst fra ansøger, at støjen fra hestenes sparken, er fra de udebokse i skel, som der nedrives i forbindelse med projektet. Dette skyldes, at de er opført i træpladser, som larmer når der bankes på dem. Den nye stald opføres med isoleret beton, hvorfor der ikke vil være disse støjgener.

Af ovenstående grunde gives der landzonetilladelse til det ansøgte



Dispensation fra lokalplan

Det ansøgte ydervægsmateriale pudses og har en farve der svarer til ejendommens øvrige bygninger.

Tagmaterialet vil være lig de øvrige bygninger på ejendommen og vil med den tegl-røde farve få et udtryk der vil være i stil med det øvrige område.

Det er således kommunens vurdering, at de ovenstående materialevalg ikke vil ændre på områdets karakter, hvorfor der dispenseres for de to bestemmelser.

Bemærkninger

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over landzonetilladelsen og dispensationen fra lokalplanen, 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. 2.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Morten Teglsbo Jensen
Planlægger

Kopi til:
Danmark Naturfredningsforening, 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 brugerinteresser 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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.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. 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.

Der findes yderligere information om klageregler, gebyr og Klageportal på <https://naevneneshus.dk/>.

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

