



INGENIØR'NE
Jernbanegade 1
6700 Esbjerg

Rådhuset
Clara Pickering
clap@alleroed.dk

Sagsnr. 25/626
4. marts 2025

Landzonetilladelse

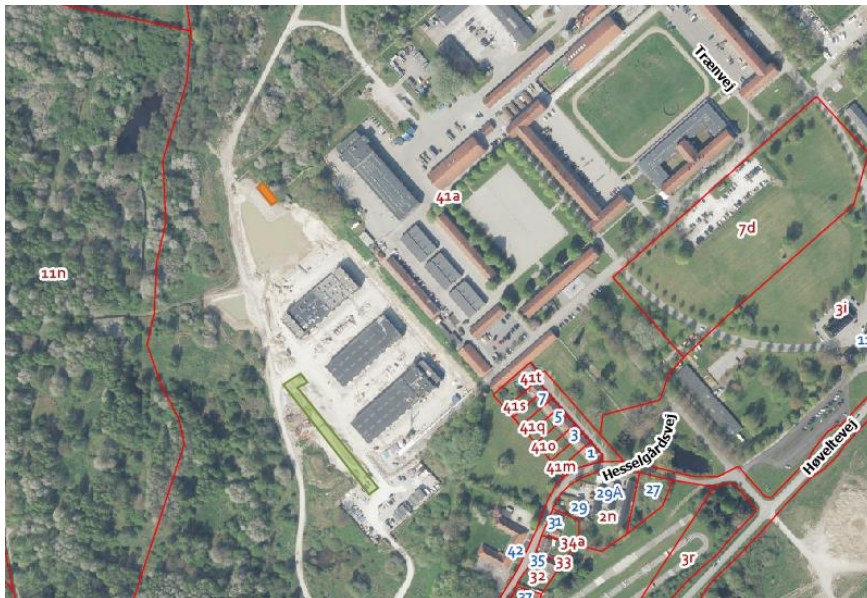
Matr.nr. 41 A, HØVELTE BY, BLOVSTRØD, Høveltevej 117, 3460 Birkerød

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om indsigtstvold og terrænregulering på ovennævnte ejendom.

FORVALTNINGENS AFGØRELSE

I henhold til planlovens¹ § 35, stk. 1 meddeler Forvaltningen hermed landzonetilladelse til hævning af indsigtstvold til 2,4 meter og terrænregulering ved lavning til kote 40,80.

Afgørelsen er et tillæg til landzonetilladelse af den 29. november 2022.



Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

1. Jorden må ikke være forurennet.
2. Jorden må ikke indeholde byggeaffald.

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 572 af 29. maj 2024

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.

RETSGRUNDLAG

Danmark er i planloven § 34 inddelt i tre zoner, hhv. byzone, landzone og sommerhusområde. I landzonen kræver det som udgangspunkt tilladelse at foretage udstykning, opføre bebyggelse og at ændre anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugerhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Kommunalbestyrelse skal ved den enkelte ansøgning foretage en konkret afvejning i forhold til de mange hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne.

Allerød Kommune har vurderet, at indsigtsvold og terrænændring af lavning ikke er omfattet af gældende landzonetilladelse af den 29. november 2022.

I nærværende sag kræves der landzonetilladelse til indsigtsvold og terrænændring af lavning, som ændret anvendelse af ubebyggede arealer.

SAGSREDEGØRELSE

Allerød Kommune har den 13. januar 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til hævning af indsigtsvold og terrænregulering på ovennævnte ejendom.

Indsigtsvold

Allerød Kommune meddelte den 29. november 2022 landzonetilladelse til bl.a. indsigtsvold på 0,5 meter i forbindelse med MHMM-projektet. Billede af eksisterende indsigtsvold på 0,5 meter fremgår af bilag 1. I nærværende sag er der ansøgt om at hæve indsigtsvolden til en højde på 2,4 meter.

Eksisterende terræn er stigende fra syd til nord, og kommende indsigtsvold vil derfor have en kote ca. 50,1 mod sydøst og kote 48,6 mod nordvest.

Indsigtsvolden hæves, så den i større omfang følger eksisterende terræn vest og syd for projektområdet.

Længden på indsigtsvolden vil forblive uændret i forhold til landzonetilladelse fra 2022.

Bredden af indsigtsvolden vil være 4,33 meter i den sydøstlige ende og 5,40 meter i den nordvestlige ende.

Bygherre ønsker at hæve indsigtsvolden, idet der opleves for meget indkik fra arealer sydvest for projektområdet.

Ansøgte hævnings er både af hensyn til personalet og det materiel, der kan forventes opstillet på området samt for at skærme omgivelserne imod byggeriet.

Yderligere vil en hævnings af indsigtsvolden udgøre en fysisk hindring omkring området, som i et mindre omfang tillige vil have betydning for den militære sikkerhed.

Hævningen af indsigtsvold kan indeholde ca. 1.220 m³ jord.

Det eksisterende hegn har en højde på 2,4 meter (inkl. pigtråd) og vil forblive stående.

Terrænregulering

Ved landzonetilladelsen af 29. november 2022 blev tillige tilladt en etablering nedsivningsbassin, som efterfølgende er ændret (dette er af Allerød Kommune vurderet indeholdt i gældende landzonetilladelse). Billede af eksisterende nedsivningsbassin fremgår af bilag 1.

Ændringen af nedsivningsbassinet har skabt en uhensigtsmæssig lavning på bagsiden. Lavningen ønskes udlignet, så terrænet fremstår højere og plant bag bassinkanten.

Dette er ligeledes for at sikre bassinkanten mod yderligere underminering, idet der ikke er lermembran på den side af volden/bassinkanten. Yderligere giver den nuværende lavning en risiko for, at vand kan samle sig på bagsiden af bassinkanten.

Den nuværende lavning har en kote 39,25 og ønskes hævet til kote 40,80. Det forventes, at terrænændringen i lavningen kan indeholde ca. 1.800 m³ jord.

Illustration og snittegning fremgår af bilag 3.

BEGRUNDELSE

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

Kommunen lægger vægt på, at indsigtstvold og terrænregulering af lavning tjener samfundsmæssige interesser.

Yderligere lægger kommunen vægt på, at indsigtstvold og terrænregulering af lavning er en del af MHMM-byggeprojektet, som er tilladt i landzonetilladelse af den 29. november 2022, og at jorden, der anvendes til indsigtstvold og terrænregulering af lavning, stammer fra det øvrige MHMM-byggeprojektet.

Dertil lægger kommunen vægt på, at indsigtsvolden er tilladt i landzonetilladelse af den 29. november 2022 og med denne tilladelse blot forhøjes, og at terrænregulering af lavning skal forhindre erodering/skade på nyt nedsivningsbassin.

Vilkår 1 og 2 i nærværende landzonetilladelse er stillet af hensyn til sikring af områdets grundvandsressourcer.

Væsentlige hensyn

Det ansøgte skal vurderes ud fra en lang række hensyn. De væsentligste i denne sag er følgende:

- 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

- Ydre grøn kile
Området er forbeholdt almen friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Udgangspunktet er, at de grønne kilers rekreative anvendelse og landskabets oplevelsesværdi ikke forringes af dominerende anlæg.

Det er Allerød Kommunes vurdering, at ansøgte ikke tilsidesætter ovenstående udpegning, idet der er tale om en ændret anvendelse af et ubebygget areal.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. BL.M.02, *Høvelte Kaserne*, der udlægger området til landområde med militære anlæg.

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

- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
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.
- Uønsket skovrejsning
I det udpegede område må der ikke plantes skov.
- Støjkonsekvensområde: pistolskyde-, skyde- og flugtskydebane, og militært øvelsesterræn
Kommuneplanen udpeger støjkonsekvensområder.
Landzonevejledningen bemærker, at der i støjkonsekvensområder er fastsat særlige regler, der skal sikre, at opførelsen af støjfølsom anvendelse fx boliger ikke medfører indskrænkning i anlæggets anvendelsesmuligheder.
- Strategisk mål for landskaber: beskytte
Inden for landskaber med det strategiske mål beskyt må kun opføres bygninger og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug og skovbrug. I området skal landskabets karakter, terræn- og udsigtsforhold, naturområder, visuelle oplevelsesmuligheder bevares.

Det er Allerød Kommunes vurdering, at indsigtsvold og terrænændring af lavning kan etableres uden væsentligt at tilsidesætte ovenstående udpegninger, idet der ikke er tale om opførelse af bebyggelse, støjfølsom anvendelse eller tilplantning af skov. Yderligere vurderes det, at ansøgte ikke forringer landskabets karakter og visuelle oplevelsesmuligheder, idet indsigtsvold og terrænændring af lavning er i forlængelse af militærtanlæg.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte 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.

Allerød Kommune vurderer, at det ansøgte kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, da der er tale om en forhøjning af eksisterende indsigtsvold og terrænregulering af et mindre areal inden for MHMM-projektet.

Beskyttelsesinteresser

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 137 Kattehale Mose *ca. 550 meter* fra ejendommen.

Der er registreret 2 Bilag VI-arter, hhv. en brunflagermus i en afstand af 700 meter fra lavningen og et markfirben i en afstand af 800 meter fra lavningen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden til 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.

Der er i øvrigt nærhed til følgende beskyttelsesinteresser:

- Naturbeskyttelsesområde: mose
En mose, som er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven § 3, er beliggende *ca. 45 meter* syd for indsigtsvolden
Det er kommunens vurdering, at tilstanden ikke ændre af projektet grundet afstanden.
- Fredning: Indsigtsvolden og lavningen er beliggende inden for arealfredningen *Høvelte, reg.nr. 07944.00*. Landzoneteamet har vurderet, at ansøgte er i overensstemmelse med fredningen og *ikke* kræver dispensation herfra.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Allerød Kommunes jord- og grundvandsgruppe har ingen bemærkninger til det ansøgte med de stillede vilkår.

NABOORIENTERING

Allerød Kommune har foretaget en naboorientering af tre ugers varighed fra den 10. februar 2025 til den og med den 3. marts 2025, jf. planloven § 35, stk. 4.

Der er ikke indkommet bemærkninger fra naboer.

BEMÆRKNINGER

Du skal være opmærksom på, at der, jf. planlovens § 58, kan blive klaget over landzonetilladelsen, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet, dvs. 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.

Allerød Kommune anbefaler, at jordvoldens øverste jordlag bliver en grus/sandblanding, som tilsås med overdrev-frøblanding med hjemmehørende arter.

Allerød Kommune skal modtage dokumentation for, hvor jord kommer fra, samt jordens forureningsgrad. Dette skal fremsendes til Allerød Kommunes jordgruppe på mail: naturogmiljoe@alleroed.dk.

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

Venlig hilsen

Clara Pickering
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg

KLAGEVEJLEDNING

Planloven

FORHOLD DER KAN PÅKLAGES

Afgørelsen og vilkårene kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1, nr. 3 i LBK nr. 572 af 29. maj 2024 lov om planlægning (med senere ændringer).

HVEM KAN KLAGE

Klageberettiget er erhvervsministeren 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.

INSENDELSE AF KLAGE

En klage til Planklagenævnet skal indsendes via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.naevneneshus.dk. Link til Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

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, hvor vidt din anmodning kan imødekommes.

KLAGEFRIST

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, jf. BEK nr. 130 af 28/01/2017 om klagefrist, jf. planlovens § 58, 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.

GEBYR

I forbindelse med indgivelse af en klage skal førstestansen vurdere, om de skal genoptage deres egen afgørelse. Hvis førstestansen fastholder afgørelsen, videresender førstestansen din klage til Planklagenævnet. Du vil modtage en e-mail med et betalingslink for sagsbehandlingen ved Planklagenævnet. Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder at klage. 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.

DOMSTOLSPRØVELSE

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

Bilag 1
Billeder af nuværende forhold

Indsigtsvold



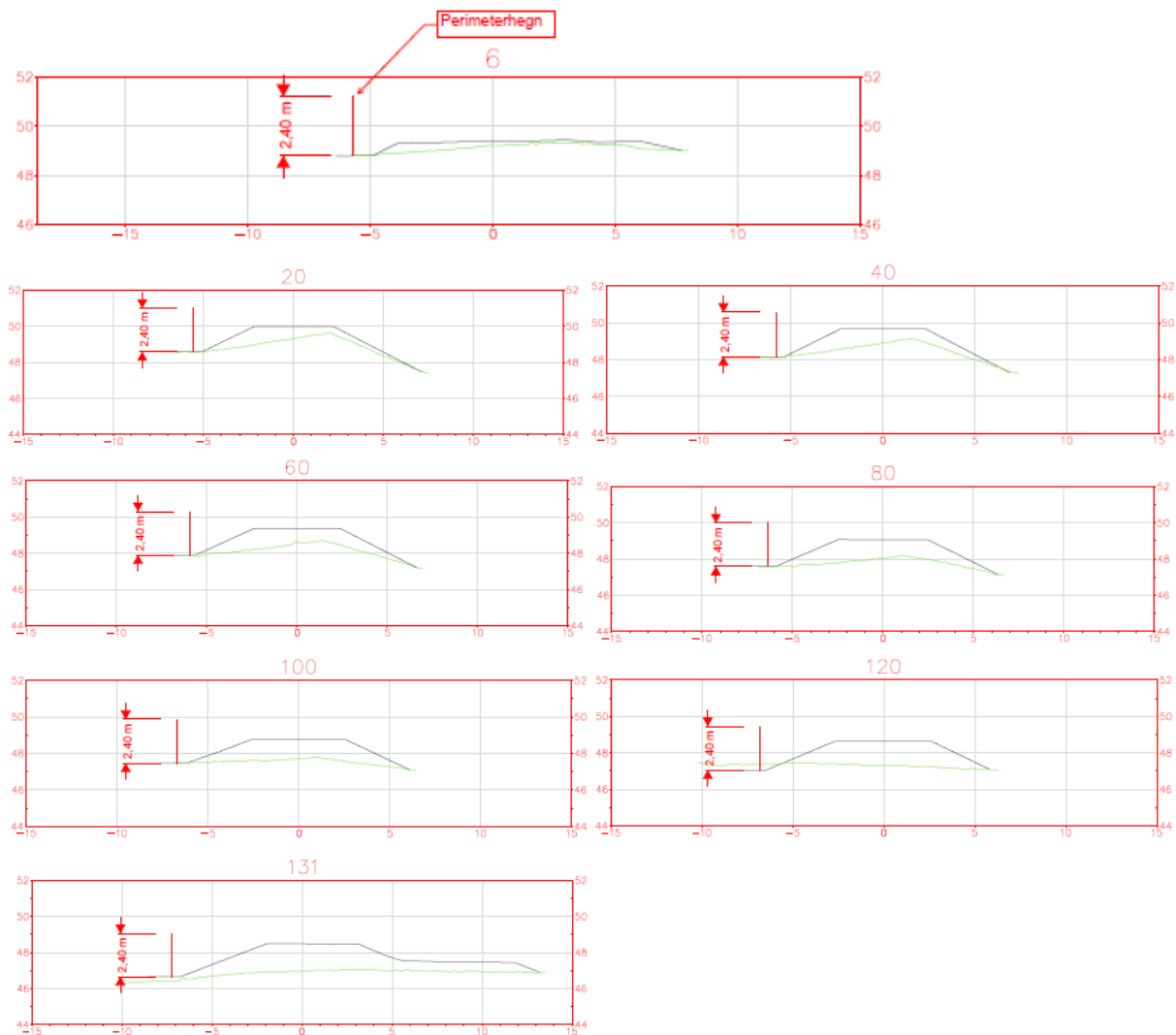
Nedsivningsbassin med lavning



Bilag 2

Tegningsmateriale for indsigtvold

Tværsnit af indsigtvold



Diagrammerne viser eksisterende vold (grøn streg), ny højde på vold (sort streg) samt eksisterende perimeter hegn. Tallene ovenover tabellen (6, 20, 40 mv.) henviser til tværsnittenes placering på volden (se illustration på næste side, plantegning for jordvold).

Plantegning for indsigtsvold

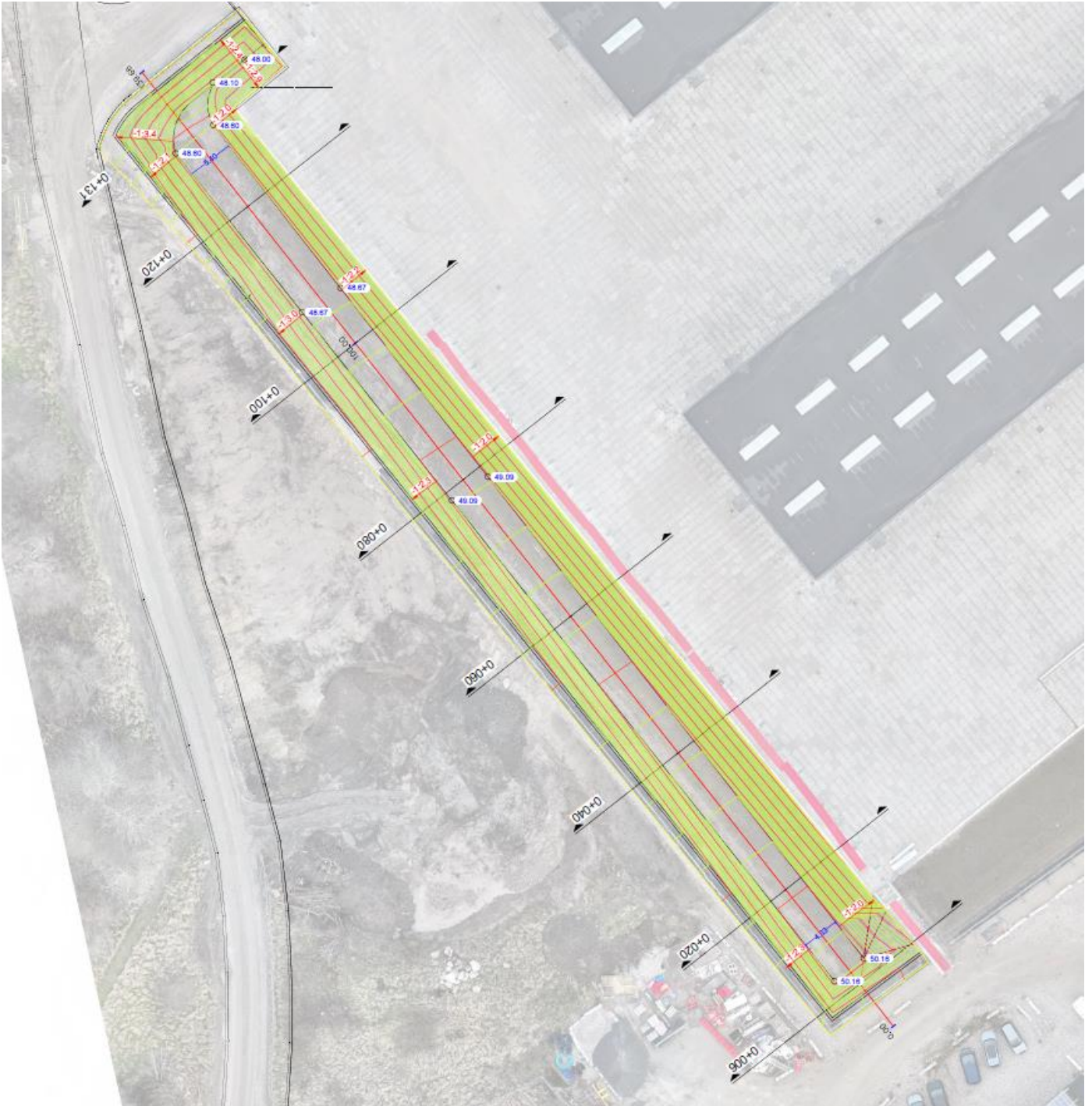


Illustration af indsigtsvold viser koter og numre, som henviser til tværsnittegningerne på forrige side.

Bilag 3

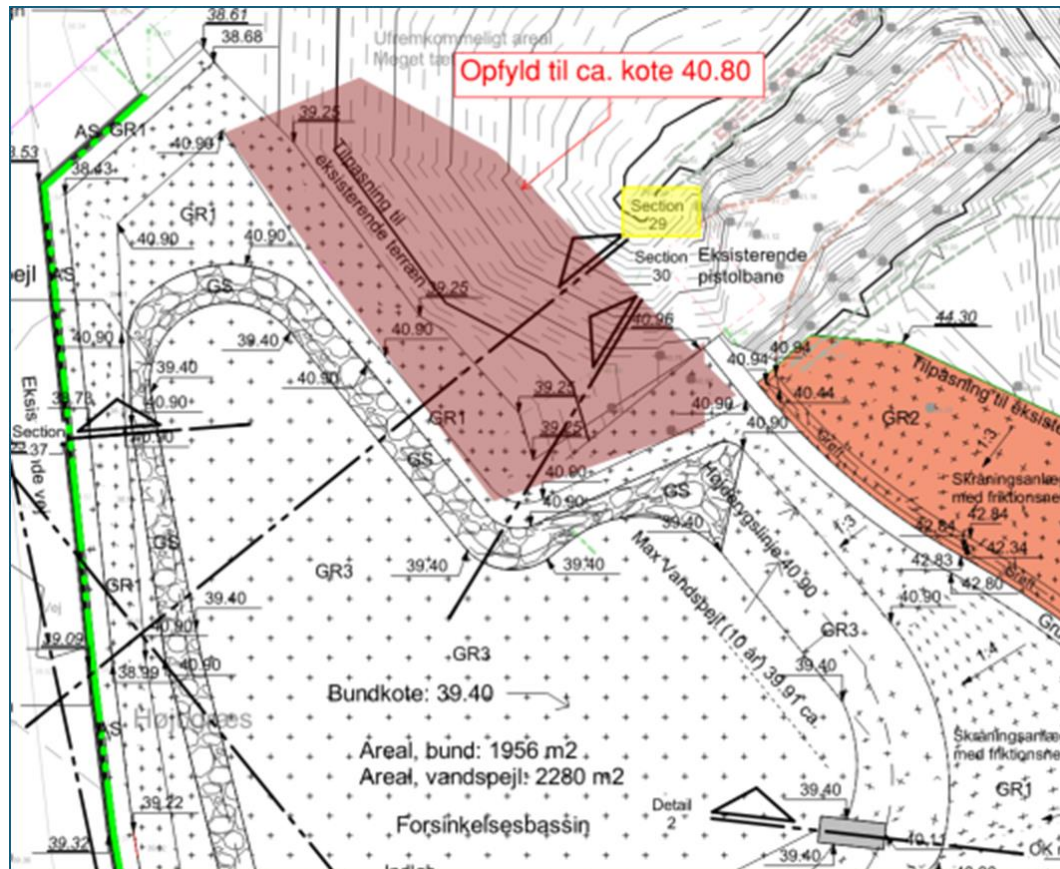
Tegningsmateriale for terrænregulering af lavning

Nedsivningsbassin og lavning



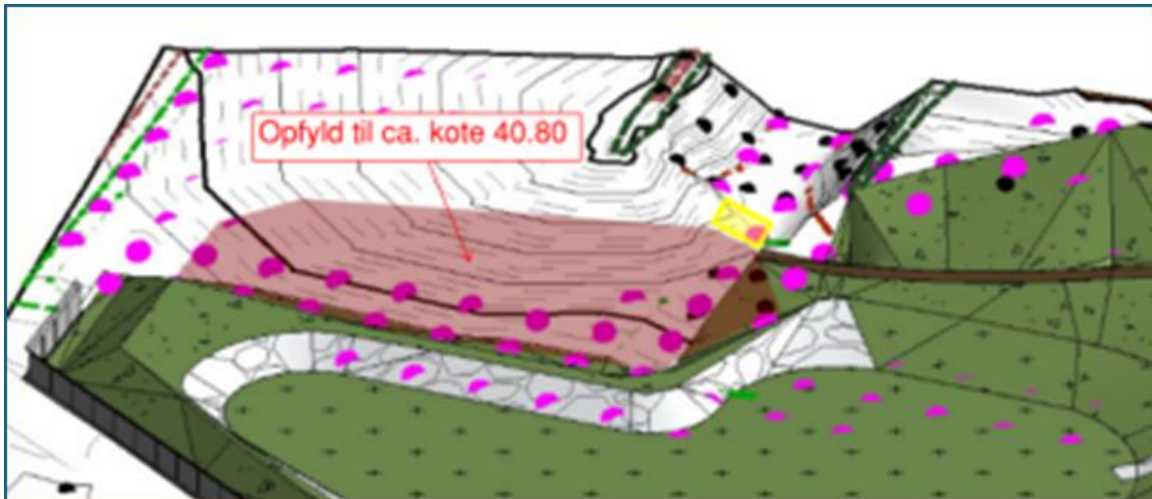
Den røde markering viser, hvor lavningen hæves.

Terrænregulering ved nedsivningsbassin og eksisterende pistolbane



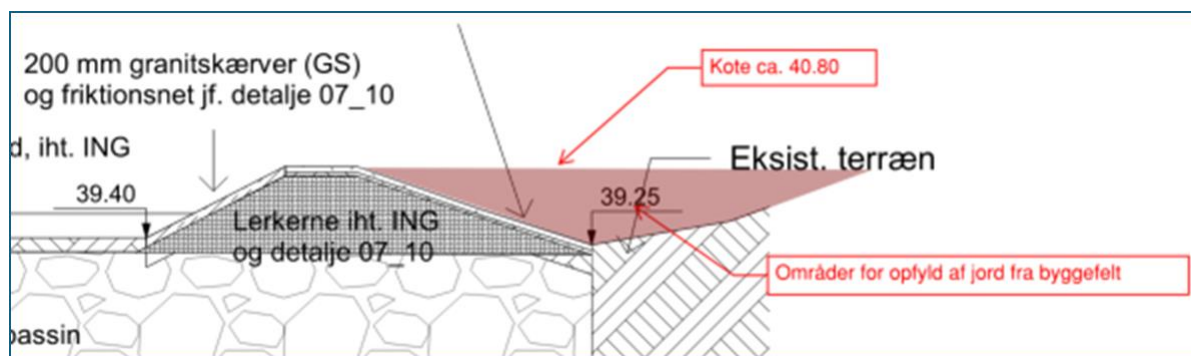
Den røde markering angiver området, hvor terrænet hæves.

3D model



Den røde markering angiver området, hvor terrænet hæves til kote 40,80.

Tværsnit af lavning



Tværsnittet viser, at eksisterende terræn ved lavning er ned til kote 39,25. Det røde areal hæves til kote 40,80.