



Agrovi I/S
Industrivænget 22
3400 Hillerød

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

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17
Tirsdag 8-14

Rasmus Strandgård Jensen

16.06.2022

Journalnr.: 21/11219

LOVLIGGØRENDE LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om lovliggørende landzonetilladelse til ændrede anvendelse af bygning 12 (jf. BBR) fra udhus til annekts på ejendommen Sørupgårdsvej 1, 3450 Allerød, matr. nr. 5g Kollerød By, Lyngø.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed lovliggørende landzonetilladelse til anvendelsesændring af bygning 12 (jf. BBR) fra udhus til annekts på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At annekset ikke anvendes som selvstændig bolig.

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 d. 23. november 2021 modtaget en ansøgning om tilladelse, jf. § 36 stk. 1, nr. 10, til ibrugtagning af bygning 12 som annekts. Denne paragraf i Planloven tillader om- og tilbygninger af helårshuse. Ved helårshus forstås et fritliggende helårshus med én boligenhed. Undtagelsen omfatter alene tilbygninger. Allerød Kommune vurderer at annekset ikke kan defineres som værende en tilbygning, da det ikke er bygget sammen med stuehuset og ikke kan anvendes som helårsbolig. Planlovens §36 finder derfor ikke anvendelse i nærværende sag.

Allerød Kommune modtog d. 6. december en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til en anvendelsesændring af bygning 12 (jf. BBR) fra udhus til annekset. Ejer har installeret et køkken på 6 m² i bygningen, der indeholder køleskab, vaskemaskine, kogeplade og en lille ovn. Annekset er 48m² (jf. BBR) og anvendes til gæster. Se foto 1 og 2 for billeder af annekset.

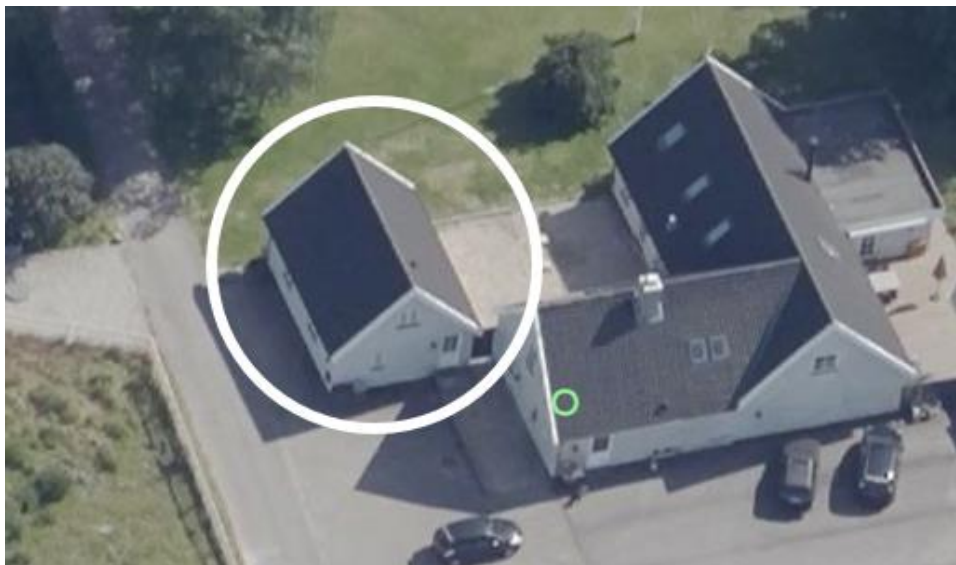


Foto 1 - Skråfoto af annekset



Foto 2- Foto af annekset

Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at bygning 12 er placeret tæt på det eksisterende stuehus, og indgår som en naturlig længe af stuehuset. Bygning 12 har samme udvendige karakteristika som stuehuset, hvilket betyder at bygningen ikke fremstår som en selvstændig beboelsesenhed, men som værende tilknyttet til det eksisterende stuehus. Kommunen lægger yderligere vægt på at anvendelsesændringen ikke har ført til en umiddelbar udvidelse af bygning 12, hvilket betyder at anvendelsesændringen ikke har tungtvejende påvirkninger på landskabet.

Vilkåret i landzonetilladelse er stillet, da kommunen vil sikre, at annekset ikke anvendes som selvstændig bolig, som vil resultere i en ekstra bolig på ejendommen.

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

Vurdering af projektet

Ejendommen er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2021. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme LU.L.01, der udlægger området til landbrugs- og skovbrugsformål.

Kommunen vurderer at anvendelsesændringen ikke tilsidesætter kommuneplanrammens udlægning.

Landskabskarakterområder

Bygning 12 er beliggende inden for landskabskarakterområdet Kollerød Storskalalandskab. Kollerød Storskalalandskab er et åbent storskala landbrugslandskab uden store påvirkninger fra de nært liggende byer.

Det vurderes, at bygning 12 kan ændre anvendelse uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt ca. 3,6 km fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at en ændret anvendelsen af bygning 12 ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

Naturbeskyttelseslovens § 3: Sø, mose, overdrev, vandløb mv.

Der er ca. 75 meter til nærmeste naturbeskyttelsesområdet, som er beskyttet ved naturbeskyttelseslovens §3. Grundet afstanden samt det ansøgte omfang, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af naturbeskyttelsesområdet.

Naboorientering

Der er blevet foretaget naboorientering. Der er ikke kommet nogle henvendelser i forbindelse med naboorienteringen.

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

Rasmus Strandgård Jensen
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.