



Stefan Tausen
Rytterhegnet 4
3450 Allerød

Rådhuset
Plan og Byg
planogbyg@alleroed.dk

24-09-2020

Sagsnr: 2020-000492

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse på ejendommen Rytterhegnet 4, 3450 Allerød, Matr. nr. 2r, Børstingerød By, Lillerød.

Afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til udvidelse af boligareal på ejendommen.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At der ikke må etableres velux vinduer (ovenlysvinduer), åbninger, isættes glas eller monteres solceller i/på tagfladen imod vest. Tagfladen skal altid fremstå ubrudt

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.

Begrundelse

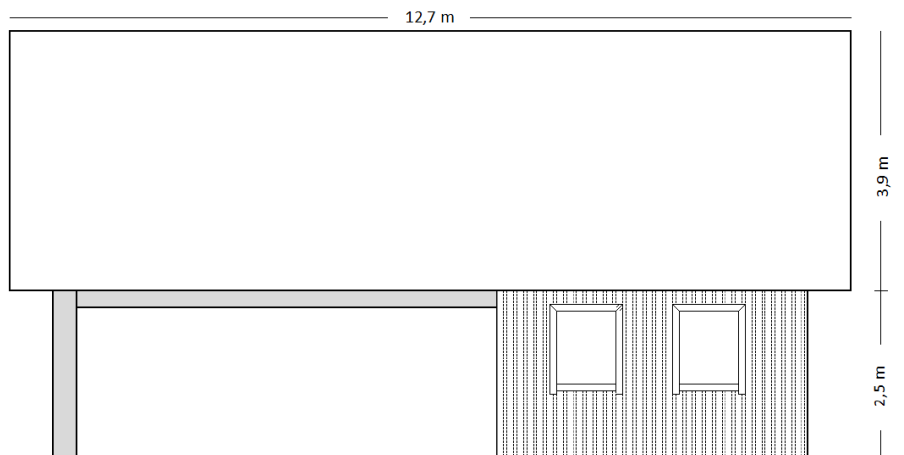
Allerød Kommune har den 19. maj 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af boligareal på ejendommen Rytterhegnet 4, 3450 Allerød, matr. nr. 2r, Børstingerød By, Lillerød.

Det ansøgte omfatter en udvidelse af boligarealet fra i dag 153 m² til 240 m². Udvidelsen sker i den eksisterende carportbygning på ejendommen. I ejendommens eksisterende carportbygning ønskes etableret badeværelse, køkken og værelse i bygningens stueplan. Dette sker ved ombygning af det eksisterende rum samt med nytbygning ved inddragelse af en del af carporten (ca. 16 m² inddrages). Bygningens førstesal på 47 m², der er et disponibelt loftsrum, ønskes endvidere inddraget i projektet. Hele bygningens indendørsareal (minus teknikrum) ønskes fremover at have status som beboelse.

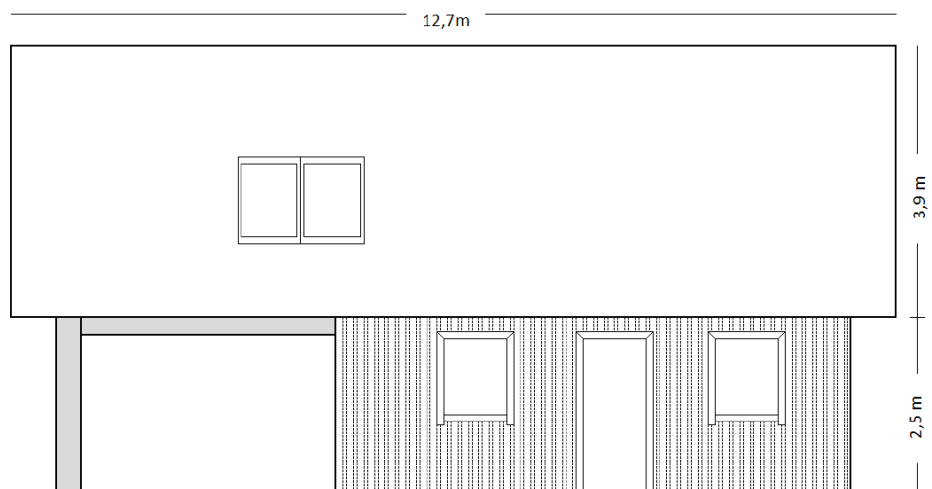


Figur 1 - Den røde markering viser carportbygningen, som vil skifte anvendelse fra udhus til bolig

Facade mod øst:

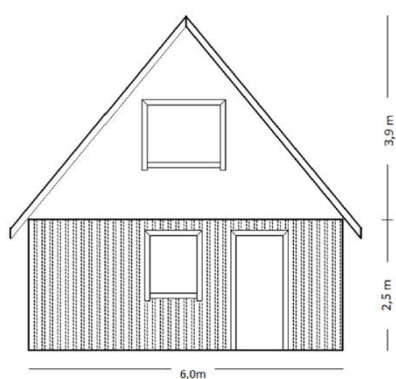


Figur 2 - Eksisterende facade mod øst

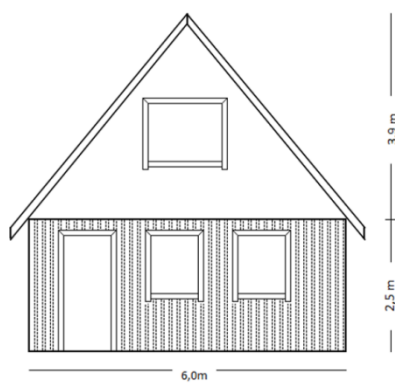


Figur 3 - Ny facade mod øst

Facade mod nord:

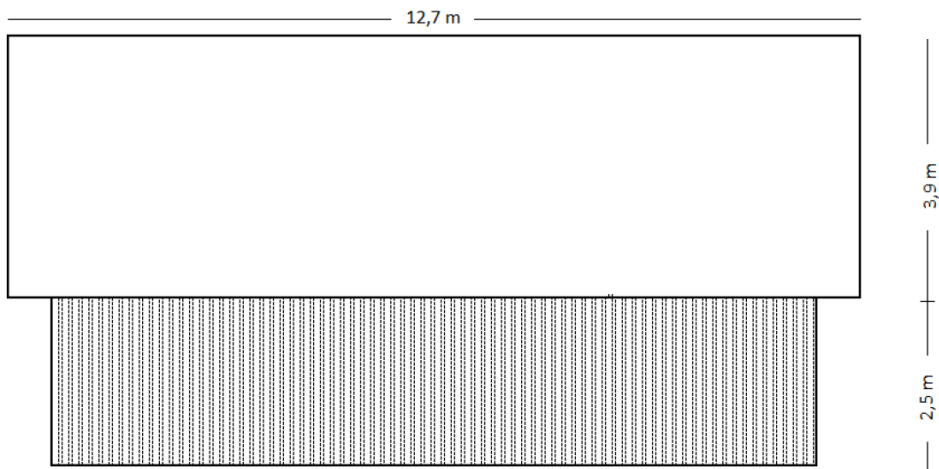


Figur 4 - Eksisterende facade mod nord

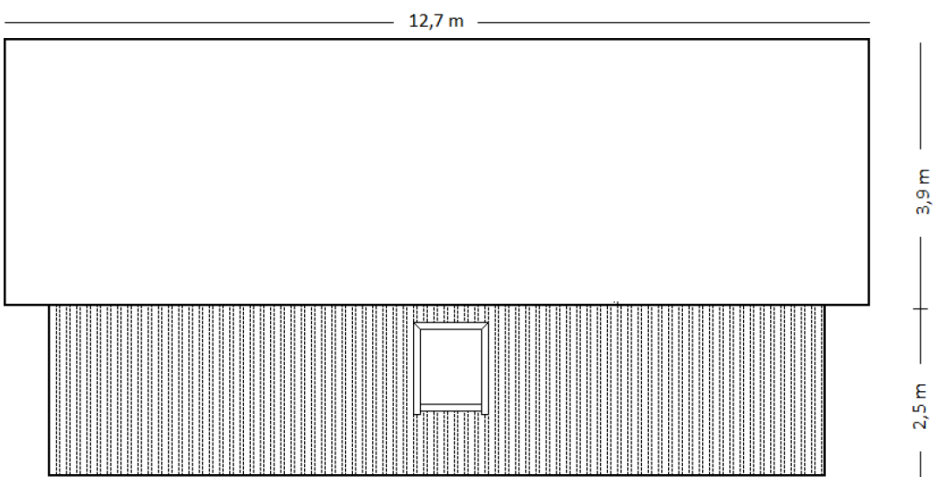


Figur 5 - Ny facade mod nord

Facade mod vest:

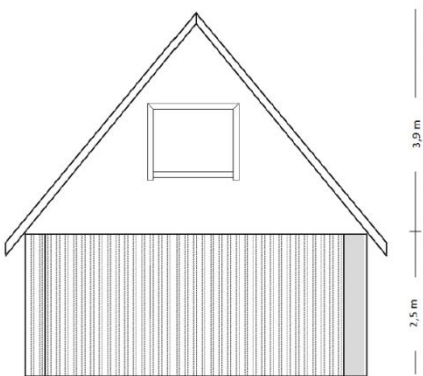


Figur 6 - Eksisterende facade mod vest



Figur 7 - Ny facade mod vest

Facade mod syd:



Figur 8 - Eksisterende facade mod syd fastholdes

Byggeriet er en ombygning af en allerede eksisterende bygning på grunden. Det bebyggede grundareal ændres ikke, og der sker ingen ændring i bygningens tagkonstruktion.

Der oprettes ikke nye boliger i forbindelse med projektet.

Bygningen, som anført i ansøgningen, ligger 3,1 meter fra skel. Det er en forudsætning, at bygningen ligger min. 2,5 meter fra skel.

Begrundelsen for vilkåret om, at der ikke må etableres velux vinduer (ovenlysvinduer), åbninger, isættes glas eller monteres solceller i/på tagfladen imod vest, og at tagfladen altid skal fremstå ubrudt, er begrundet i carportbygningens afstand fra naboskel, som potentielt vil kunne give indbliksgener til naboen. Da bygningen ikke tidligere har været anvendt til bolig, og 1. salen har været et loftsrum, vil indsætning af vinduer eller brud i tagfladen ændre bygningens karakter ind mod naboen mod vest i væsentlig grad.

Lovgrundlag

En boligudvidelse, der ændrer anvendelse på eksisterende bebyggelse, kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 287 af 16/04/2018).

§ 35 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 §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer.

Vurdering af projektet

Ejendommen er er omfattet af statslige udpegninger og udpegninger i Kommuneplan 2017. Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Kommuneplan 2017

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme SK.B.08, der udlægger området til boligområde.

- Plannavn: Boligområde ved Nattergalevej m.fl.
- Anvendelse: Boligområde. Området må kun anvendes til helårsboligformål med mulighed for mindre butikker op til 250 m² til f.eks. salg af egen produktion og erhverv samt offentlige institutioner, som kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne. Det maksimale bruttoetageareal for ovennævnte butikker fastsættes til 1000 m² indenfor det enkelte rammeområde
- Bebyggelsesprocent 15%
- Max. bygningshøjde 8,5 m
- Bebyggelsens omfang Boligens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 250 m²

Landskabskarakterområder

Ejendommen er beliggende inden for landskabskarakterområdet Skovryggen. Karakterområdet Skovryggen er et sammenhængende høtliggende og skovklædt landskab, der strækker sig nord/syd igennem hele kommunen. Skovryggen indeholder ud over selve skoven en række åbne landskabsrum.

Carportbygningen eksisterer allerede og ændrer ikke i højde eller omfang ved ændring af anvendelse til boligformål, hvorfor der ikke vil være en påvirkning af landskabet.

Det vurderes, at ombygningen af carporten kan realiseres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab.

Natura 2000 og Bilag 4 arter

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 260 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt ca. 50 m fra ejendommen.

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

Grundvand og drikkevandsinteresser

Ændringen af carportbygningens anvendelse til boligformål ønskes opført inden for udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Det vurderes, at projektet ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Naboorientering

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

Naboerne har bemærket at de ikke har nogen indsigelser.

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.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Venlig hilsen

Emil Hejberg

Kopi til:

Nattergalevej 13
Rytterhegnet 7
Danmark Naturfredningsforening, dnalleroed-sager@dn.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.