



Rosenlundvej 3  
Bastrup  
3540 Lyngø

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.: 21/11477

## LANDZONETILLADELSE

**Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til opførelsen af et udslagshus og omplacering samt forlængelse af et flisebelagt udslagsområde i forbindelse med en driving range på ejendommen Rosenlundvej 3 3540 Lyngø, matr. nr. 3p, Bastrup By, Uggeløse.**

### Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til opførelsen af et udslagshus på 66 m<sup>2</sup> i træ og omplacering samt forlængelse af et udslagsområde på matriklen. Der gives også tilladelse til en terrænregulering på 0,5 meter.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- At der opføres beplantning langs udslagsområdet og udslagshuset mod syd/øst. Beplantningen skal følge lokalplanens bestemmelser om egnstilhørende beplantning.
- Udslagshuset skal opføres i træ, og fremstå enten ubehandlet eller males i dæmpet farver, der hverken er skæmmende for landskabet eller iøjnefaldende, og som falder sammen med naturens farver. Hvis træet trykimprægneres skal dette udføres som en brun imprægnering.
- Det eksisterende udslagshus nedrives.

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 den 14. oktober 2021 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et udslagshus og et nyt flisebelagt udslagsområde med tilhørende udslagsmætter på ovennævnte ejendom.

### De eksisterende forhold

Der er på nuværende tidspunkt etableret en driving range med tilhørende udslagsområde og udslagshus. Udslagsområdet er omtrent 60 meter, belagt med fliser og har 17 udslagsmætter. I den vestlige ende af udslagsområdet ligger et udslagshus på 36m<sup>2</sup>, der er opført i gennemsigtigt plastik.

Ifølge ansøger er udfordringen i dag, at nogle af driving rangens brugere slår så langt, at det påvirker spillerne på hul 2. Se figur 1 for et overblik over driving rangen og de omkringliggende huller.



### Det ønskede projekt

For at komme problemet med forstyrrelserne på hul 2 til livs ønsker ansøger at rykke udslagsområdet ca. 20 meter mod syd/vest samt forlænge udslagsområdet med 22 meter. Ansøger ønsker yderligere at opføre et nyt udslagshus på 66 m<sup>2</sup> med plads til 3 udslagsmætter og mulighed for opbevaring af udstyr til undervisningsbrug. Udslagshuset skal placeres modsat det nuværende udslagshus i den vestlige ende af udslagsområdet. Dette skyldes, at spillere på hul 1 risikerer at ramme brugerne af driving rangen, hvis de ikke

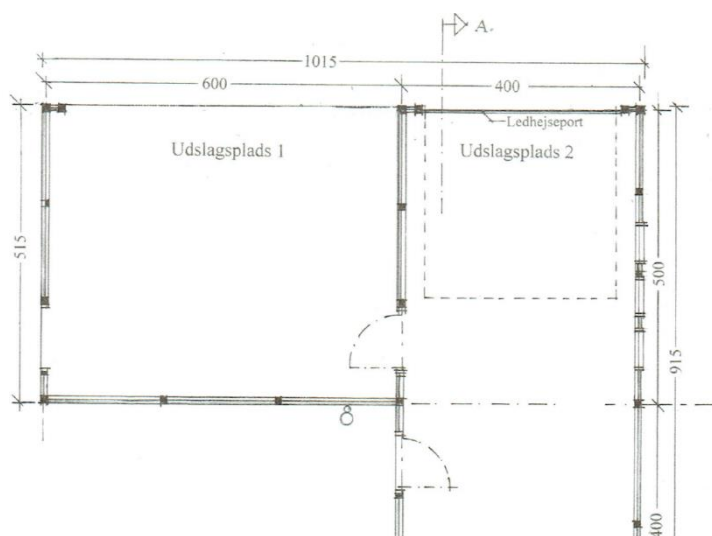
”skærmes” af et nyt udslagshus. Udslagshuset skal opføres i træ, for at sikre det ikke går i stykker, hvis det rammes af golfbolde fra hul 1.

Udslagshuset placeres omtrent 1,25 meter højere end det nuværende udslagshus. For at imødekomme den øgede belastning af landskabet, graves huset 0,5 meter ned.

### Udslagshusets udformning

(se figur 1 og 2 for tegninger af udslagshuset samt bilag 1 for flere facadetegninger):

- Udslagshuset bliver omtrent 66 m<sup>2</sup>.
- Udslagshuset bliver 3,75 meter på det højeste punkt og 2,5 meter på det laveste.
- Facaden beklædes med vindgips og lyse lodrette brædder af træ.
- Søjler og dragere udføres i lamineret træ.
- Tagspær og løsholter i facade og skillevæg udføres med spærtræ.
- Tagkonstruktionen udføres med krydsfiner og tagpap med listedækning.
- Vinduer og døre skal være hvidmalede. Hejseporten udføres i lysegrå.
- Indvendige konstruktioner skal stå ubehandlede.
- Gulvet i bygningen udføres med SF-sten.
- Der udføres faskine for tagvand.



Figur 1- Situationsplan for udslagshuset



Figur 2 - snit af udslagshuset

## Begrundelse

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

Kommunen lægger vægt på, at det ansøgte følger bestemmelserne i lokalplanen for området – Lokalplan nr. 325 Mølleåens Golfbane. I lokalplanens §3.3 er området udlagt til: *"golfformål med tilhørende træningsarealer"*.

Områdets landskabelige karakteristika er tydelig præget af at være golfbane. Derfor vurderer kommunen, at et udslagshus i farver som falder sammen med naturens farver, vil være passende for området og dets funktion og ikke vil øge belastningen på landskabet markant. Dette er på trods af, at det placeres højere og bliver større end det nuværende.

Kommunen vurderer yderligere, at flytningen og etableringen af yderligere 22 meter af udslagsområdet heller ikke vil øge belastningen på landskabet markant.

Vilkårene i nærværende landzonetilladelse er stillet, da det nuværende udslagsområde og udslagshus delvist er skærmet af beplantning mod sydvest, hvilket mindsker påvirkningen af landskabet. Denne effekt ønskes opretholdt.

Yderligere ønsker kommunen at være sikker på, at facaden på udslagshuset udføres på en måde der skæmmer landskabet mindst muligt.

Kommunen vil sikre, at der kun er et udslagshus i forbindelse med udslagsbanen for at mindske belastningen på landskabet mest muligt.

### 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.R.06, der udlægger området til rekreativt område, Golfbaneanlæg.

Området skal friholdes for anden bebyggelse og anlæg end sådanne, som er nødvendige til støtte for områdets anvendelse. Det skal sikres, at rekreative områder ikke belastes med et støjniveau over de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen.

Kommunen vurderer, at bebyggelsen støtter områdets anvendelse og at et nyt udslagshus og flytning af det nuværende udslagsområde ikke øger støjbelastningen af området.

#### Lokalplan

Ejendommen er beliggende i landzonen inden for "Lokalplan 325 Mølleåens Golfbane". Lokalplanen indeholder ikke bonusvirkning og erstatter ikke eventuelle nødvendige landzonetilladelser. Lokalplanens bestemmelser skal til enhver tid overholdes.

#### Landskabskarakterområder

Udslagshuset og udslagsområdet er beliggende inden for landskabskarakterområdet Tunneldalene. Tunneldalene er et område med store natur- og landskabsværdier og mange visuelle oplevelsesmuligheder.

Det vurderes, at udslagshuset og udslagsområdet kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, så længe vilkårene for tilladelsen overholdes.

#### Naturbeskyttelse

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov ca. 296 m fra ejendommen.

Allerød Kommune har på baggrund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at opførelsen af udslagshuset og udslagsområdet 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. 300 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 har været foretaget naboorientering af landzonetilladelsen jf. Planlovens § 35, stk. 4. Der er ikke indkommet bemærkninger fra naboer.

### **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](mailto:dnalleroed-sager@dn.dk)  
Energinet, El: [3.parter@energinet.dk](mailto:3.parter@energinet.dk)  
Energinet, Gas: [ledningsinfo@energinet.dk](mailto: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](http://naevneneshus.dk)

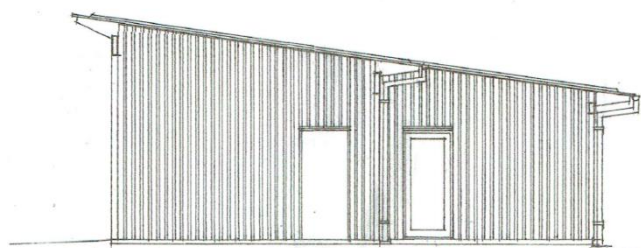
Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

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.

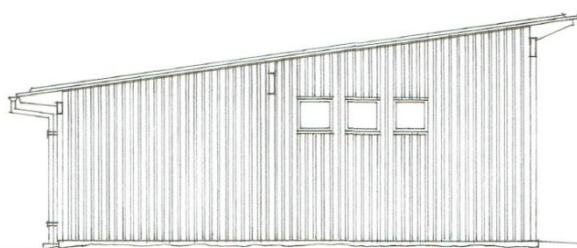
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender 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.

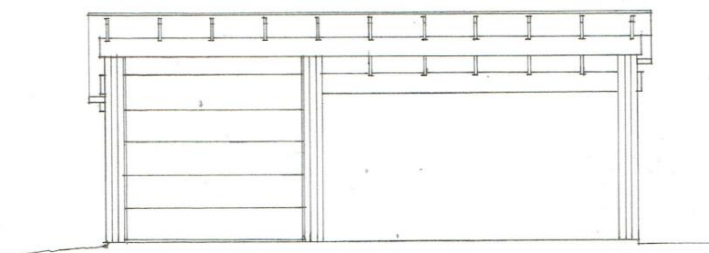
Bilag 1 – Tegninger af udslagshus



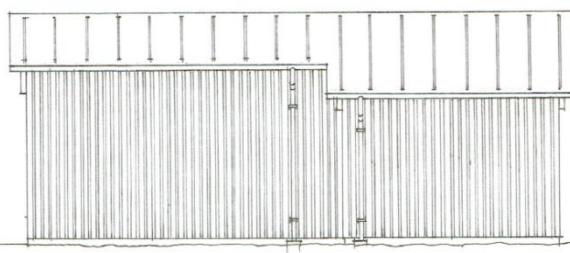
Facade mod vest



Facade mod øst



Facade mod nord



Facade mod syd