



Jacob Franch Rådgivning ApS
Frederiksborgsvej 40A
3450 Allerød

Rådhuset
Plan og Byg
Tlf.: 48127240

Åbningstider
Mandag og torsdag 12-17

Maria Sophia Lehim
mleh@alleroed.dk

30. september 2021

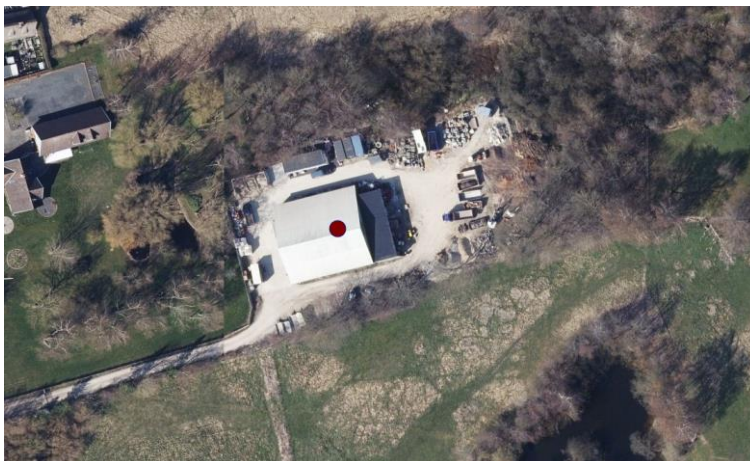
Journalnr.: 21/7278

LANDZONETILLADELSE

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse om landzonetilladelse til maskinhus på ejendommen Vrållyngen 6, Matr. nr. 7f, Lyngby, Lyngby.

Forvaltningens afgørelse

I henhold til Planlovens § 35, stk. 1 giver Forvaltningen hermed landzonetilladelse til 501 m² bebyggelse, 190 m² halvtag, ændret anvendelse for den ansøgte bebyggelse til murer- og kloakvirksomhed samt oplag ved bebyggelsen, på ejendommen.



Figur 1: Den ansøgte bebyggelse med det omkransende oplag er markeret med rød cirkel.

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Fjernelse af bygningen i forbindelse med udnyttelsen af transportkorridoren skal foregå uden udgift for det offentlige. Dette skal tinglyses på ejendommen.
- Maskinhuset må ikke udbygges yderligere
- Eksisterende bæltebeplantning rundt om maskinhallen skal bevares
- Oplaget omkring maskinhuset skal begrænses til, hvad det omfattede i 2017 (se vejledning)

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 23. juni 2020 modtaget ansøgning om lovliggørelse af maskinhal til maskinel oplagring samt oplag ved maskinhallen i forbindelse med ejers virksomhed på ovennævnte ejendom. Det ansøgte kræver landzonetilladelse efter Planlovens¹ § 35, stk. 1.

Allerød kommune meddelte i 1999 tilladelse til opførelse af en maskinhal til landbrugsdriften på 313 m². I 2002 stod et maskinhus færdigbygget på ejendommen, dog med et areal på cirka 500 m². I forbindelse med en anden sag på ejendommen i 2020 blev Allerød Kommune opmærksom på uoverensstemmelserne mellem størrelse af maskinhallen og BBR og meddelte ejer at søge om lovliggørelse. Allerød Kommune må i dag tillade størrelsen på maskinhal, da Allerød Kommune overså og ikke reagerede på forholdet i en afgørelse fra 2019.

Den ansøgte bebyggelse anvendes i dag til maskinel oplagring af ejers kloak- og murerfirma. Maskinhallen blev som bekendt opført som landbrugsbygning. Det er uklart, hvad maskinhallen har været anvendt til fra 2002. Ansøger oplyser, at det er tvivlsomt, hvor længe anvendelse af maskinhallen til murerfirma har fundet sted, men angiver 2008 som en passende skæringsdato for anvendelsesændringen. Dette forhold burde have været anmeldt efter § 38, stk. 1., hvilket ejer blev gjort opmærksom på i en afgørelse fra Allerød Kommune i 2019. Dog har Allerød Kommune ikke efterfølgende fulgt op på forholdet, og med denne passivitet giver Allerød Kommune landzonetilladelse til forholdet. Desuden blev Allerød Kommune fra en sag i 1974 bekendt med, at der i mange år ikke er dyrket landbrug på ejendommen, hvilket nuværende ejer bekræftede i en sag fra 2018.

Allerød Kommune har ikke fuldt op på det skæmmende oplag, som er placeret ved bebyggelsen (bygning 2, jf. BBR). I forbindelse med ansøgningen i 2018 indsendte ansøger et ortofoto fra 2017, hvor oplaget fremgik. Det er derfor i ansøgers gode tro, at dette er blevet accepteret af Allerød Kommune. På denne baggrund meddeler Allerød Kommune tilladelse til det oplag i det omfang, som var til stede i 2017.

¹ Lov om planlægning, jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018

Ejendommen er en landbrugsejendom på omtrent 2,8 hektar, som i dag (og formegentlig i over 25 år) har været anvendt til græsning af heste. Den eksisterende bebyggelse består jf. BBR af BYG 1 (fritliggende enfamiliehus) på 125 m² og BYG 3 (annek) på 160 m² samt det ansøgte maskinhus.

Det ansøgte projekt omfatter 501 m² bebyggelse, herunder 454,4 m² maskinhal, 40,8 m² lager og 5,8 m² toilet. I tilknytning til bebyggelsen er der to halvtage på i alt 189,5 m². Det ansøgte har en afstand til enfamiliehuset på cirka 70 m.

Begrundelse

Kommunen lægger særlig vægt på, at det ansøgte har været etableret siden 2002. Allerød Kommune har ikke modtaget klager over bebyggelsen i denne periode.

Allerød Kommune lægger yderligere vægt på, at det ansøgte er omkranset af skov på alle sider og derfor ikke virker skæmmende i landskabet.

På trods af alle de nedstående planlægningsmæssige hensyn, som taler mod de ulovlige forhold på ejendommen, samt at den ansøgte bebyggelse er opført uden tilknytning til anden bebyggelse, vurderer Allerød Kommune, at kommunen har tabt sin ret til en fysisk lovliggørelse, da dette vil strække for vidt. Det vurderes på den baggrund, at hensynet til ejer i denne sag må opveje tungere end de planlægningsmæssige hensyn.

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 §§ 5 u og 36-38"*.

Vurdering af projektet

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

Fingerplan 2019

Ejendommen er beliggende i den statsligt udpegede transportkorridor. Transportkorridoren er arealreservation, der skal sikre mulighed for fremtidige motorveje, baner, tekniske anlæg mv.

Det ansøgte vurderes ikke at tilsidesætte transportkorridorens arealreservation, idet ejer med denne tilladelse gøres opmærksom på forholdet og risikoen for senere påtvungen nedrivning for egen regning.

Kommuneplan 2017

Det ansøgte er placeret inden for landskabskarakterområdet *Vassingerød Mosaiklandskab*, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Dertil er

området udpeget som beskyttet landskab i kommuneplanen. Det er Allerød Kommunes vurdering, at det ansøgte ikke har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Natura 2000 og Bilag 4 arter

Nærmeste Natura 2000-område er "nr. 137 Kattehale Mose" samt "nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov", som begge er beliggende ca. 2,5 km fra ejendommen. Allerød Kommune har på grund af afstanden og omfanget af det ansøgte vurderet, at dette ikke vil påvirke Natura 2000-områder og bilag IV-arter i området, hvorfor der ikke skal foretages en konsekvensvurdering.

§3-beskyttet natur

Det ansøgte er placeret med en afstand af 25 meter til et §3 beskyttet naturområde. Det vurderes, at det ansøgte ikke giver anledning til nogen væsentlig påvirkning af det beskyttede naturområde herunder vil være til hindre for at gunstig bevaringsstatus kan opnås eller opretholdes.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

Det vurderes at det ansøgte ikke vil have betydning for grundvand og drikkevandsinteresser.

Præcedens

Grundet tidligere tilladelse, som blev meddelt på uoplyst grundlag samt opførelse af en større hal end planlagt, vurderer Allerød Kommune, at der ikke forefindes lignende sager. Allerød Kommune vurderer derfor, at en lovliggørende tilladelse til det ansøgte ikke vil skabe præcedens.

Naboorientering

Kommunen har foretaget naboorientering fra d. 31. august 2021. Der er d. 17. september indkommet én indsigelse mod det ansøgte. Indsigelsen omhandler gener ved støj fra virksomheden. Da støj er reguleret af anden lovgivning, har kommunen efterfølgende tilføjet en vejledning om gældende støjkrav, som virksomheden skal overholde.

Vejledning

Allerød Kommune har på baggrund af ortofotos fra 2021 vurderet, at der er mere oplag på ejendommen, end vi kan tillade i henhold til oplag fra 2017. Ejer bedes derfor fjerne ulovligt oplag, som vises på ortofotos nedenfor. Vi skal gøre opmærksom på, at Allerød Kommune efter endt klagefrist vil følge op på forholdet og meddele varsel om påbud såfremt oplaget ikke er fjernet.



Figur 2 (Ortofoto 2017) lovligt oplag



Figur 3 (Ortofoto 2021) Ulovligt oplag markeret

Anvendelsen skal overholde gældende støjkrav, der er reguleret efter miljøbeskyttelsesloven § 42.

Det er Miljøstyrelsens vejledning om støj fra virksomheder, der danner rammen for afgørelser ved eventuelle klager over støj fra virksomheden. De vejledende støjgrænser beskrevet i vejledningen kan findes her:

<https://mst.dk/luft-stoej/stoej/stoejgraenser/graensevaerdier-virksomheder/>.

Den fulde vejledning kan findes på denne side:

<https://mst.dk/luft-stoej/stoej/saerligt-for-borgere-om-stoej/er-du-generet-af-stoej/virksomheder/>

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.

Landzonetilladelsen forudsætter tillige en byggetilladelse.

Venlig hilsen

Maria Sophia Lehim
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg

Kopi til:

Naboer inkluderet i naboorienteringen

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.