

Landzonetilladelse

Matr.nr. 5I, Kollerød By, Lynge, Vejs Ende 7, 3450 Allerød

Allerød Kommune træffer med dette afgørelse i sagen om udstykning, anvendelse af udstykningen til offentlig forsyning og opførelse af bebyggelse på udstykningen.

FORVALTNINGENS AFGØRELSE

I henhold til planlovens¹ § 35, stk. 1 meddeler forvaltningen hermed landzonetilladelse til:

1. Udstykning af 900 m²
2. Anvendelse af det udstykkede areal til understøttelse af offentlig forsyning
3. Opførelse af to bygninger på hver 40 m² til ovennævnte anvendelse



Satellitfoto af matriklen med markering af udstykningen (markeret med rød) og ny privat fællesvej (rød stiplede streg). Den eksisterende transmissionsvarmeledning er markeret med magenta streg.

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

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

1. Der skal etableres afskærmende beplantning med hjemmehørende arter i minimum 3 meters bredde på nord-siden af udstykningen. Beplantningen skal på sigt være minimum 3 meter høj. Dette skal være etableret senest 6 måneder efter landzonetilladelsen er udnyttet. Den eksisterende afskærmende beplantning mod øst og vest skal bevares, så beplantningsbælternes afskærmende og landskabelige karakter opretholdes. Beplantningen skal genetableres, hvis den beskadiges eller fjernes. Se Bilag C: Eksisterende forhold og Bilag D: Afskærmende beplantning.
2. Bygningens facader og tag skal være matte/ikke reflekterende overflader i afdæmpede nuancer, f.eks. i farverne RAL 6003, RAL 7002, RAL 7006 eller RAL 8019.
3. Udstykningen og bebyggelsen på denne skal anvendes til forsyningsformål.
4. Adgangen til ejendommen forudsættes at ske via den eksisterende grusvej fra Vejs Ende. Der må ikke etableres yderligere vejadgang til ejendommen uden fornyet tilladelse fra Allerød Kommune. Se Bilag A: Situationsplan.

Vilkårene skal tinglyses på ejendommen. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant, og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. planlovens § 55.

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. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene 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.

I nærværende sag kræves der landzonetilladelse til udstykning og opførelse af bebyggelse til vekslerstation.

SAGSREDEGØRELSE

Allerød Kommune har den 26. marts 2025 modtaget ansøgning om landzonetilladelse til udstykning på 900 m² og opførelse af to bygninger af hver 40 m² til etablering af vekslerstation på ovennævnte ejendom.

Den ansøgte udstykning er i dag en del af ejendommen Vejs Ende 7, 3450 Allerød. Arealet har stået ubenyttet hen indtil efteråret 2025, hvor det er taget i brug til en midlertidig vekslerstation. Den midlertidige vekslerstation er omfattet af §36, stk. 1, nr. 9 da den er en del af et forsyningsanlæg og den kræver ikke byggetilladelse efter bygningsreglementet grundet størrelsen. Der søges om en udstykning, da Hillerød Forsyning ønsker permanent brugsret over området.

Da ansøgningen om landzonetilladelse blev modtaget, var området der ønskes udstykket afskærmet af beplantning på alle sider. Dele af den eksisterende beplantning er fældet/ryddet efter ansøgningen blev sendt til Allerød Kommune. Denne vil blive genetableret, når nærværende landzonetilladelse udnyttes.

Den eksisterende midlertidige vekslerstation omfatter rørføringer på terræn. Se Bilag C: Eksisterende forhold. Disse rørføringer vil ikke være en del af den permanente vekslerstation.

I vekslerstationen overføres varme fra Vestforbrænding til Hillerød via en eksisterende transmissionsvarmeledning. Bygningernes størrelse (hver 40 m²) er fastsat ud fra krav om at kunne sikre og opretholde et forsvarligt arbejdsmiljø for drift og vedligeholdelse. Bygningerne placeres inden for det afmærkede byggefelt, som fremgår af situationsplan på Bilag A. Bygningernes udformning kan ses i Bilag B.

Bygningerne vil blive opført på terræn og i afdæmpede nuancer (jf. vilkår). Facadematerialet er stål.

Størrelsen af udstykningen begrundes med, at der skal være plads til at vedligeholde vekslerstationen med servicevogn. Ligeledes er der overensstemmelse mellem udstykningsstørrelsen og den eksisterende afgrænsning af bevoksning, som synligt vil adskille forsyningens og eksisterende ejers ejendom.

Ansøger har undersøgt alternative placeringer af vekslerstationen. Ved lokaliseringsvurderingen er der lagt vægt på, at anlægget skal placeres så tæt på kommunegrænsen til Hillerød som muligt af hensyn til forsyningen. Muligheden for placering i Hillerød Kommune har været undersøgt, men er fravalgt, da relevante arealer ligger inden for fredskov. Derudover er der lagt vægt på en placering tæt ved den eksisterende transmissionsledning for at begrænse behovet for nye ledningsanlæg. Den valgte placering betyder, at tilslutningsanlægget kan etableres uden krydsning af Hillerød motorvejens forlængelse eller andre større vejanlæg. Endelig er der lagt vægt på muligheden for at indgå en frivillig aftale med lodsejeren.

Adgangen til udstykningen er via en grusvej etableret mellem den midlertidige veksler station og Vejs Ende. Denne er markeret på situationsplanen Bilag A. Der vil i etableringsfasen af den permanente vekslerstation være trafik med større køretøjer og øget aktivitet på grusvejen. Efterfølgende (i den almindelige driftsfase) forventes kun meget lidt trafik med almindelig varevogn.

Situationsplan, facadetegninger og eksisterende forhold for ansøgte fremgår af Bilag A, B og C.

BEGRUNDELSE

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

Kommunen har lagt vægt på at det ansøgte anlæg har en samfundsmæssig interesse, idet den skal anvendes i forbindelse med offentlig forsyning.

Kommunen har derudover taget i betragtning at ansøger har afsøgt alternative placeringer for vekslerstationen. Det ansøgte anlæg skal knyttes til den eksisterende transmissionsledning der løber gennem dette areal. Alternative placeringer langs transmissionsledningen, også i Hillerød Kommune, er ikke fundet mulige grundet fredskov. Den valgte placering begrænser behovet for nye ledningsanlæg og undgår krydsning af større veje og anden infrastruktur.

Derudover har kommunen lagt vægt på den lave bebyggelseshøjde og placering på et areal, der afskærmes af et beplantningsbælte, hvilket begrænser den landskabelige påvirkning.

Vilkår 1 og 2, om at der etableres beplantningsbælte mod Nord, at beplantningen bevares og vedligeholdes, og om bebyggelsens farve, er stillet for at sikre, at anlægget ikke skæmmer landskabet og for at tage hensyn til skovbrynet som landskabselement.

Vilkår 3, om arealets anvendelse til forsyningsformål, stilles for at sikre, at udstykningen fremadrettet anvendes til det ansøgte formål. Vilkåret skal forebygge en efterfølgende ændret anvendelse uden fornyet planmæssig vurdering.

Vilkår 4 omhandler at adgangen til ejendommen skal ske via den eksisterende grusvej fra Vejs Ende. Dette vilkår stilles for at sikre, at der ikke etableres yderligere vejanlæg i det åbne land, eller at vejens forløb ændres. Vilkåret skal forebygge en efterfølgende ændring af adgangsforholdene uden fornyet planmæssig vurdering.

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
- Nabohensyn

Vurdering af projektet

Projektet er vurderet i forhold til disse udpegninger:

Kommuneplan 2025

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. EN.L.01 – Jordbrugsområde i Engholm, der udlægger området til jordbrugsområde. Kommunen vurderer i dette tilfælde, at der er tale om et teknisk anlæg af væsentlig samfundsmæssig interesse, som på grund af sin funktion er bundet til den eksisterende transmissionsledning. Kommunen vurderer derudover, at anlægget på grund af dets funktion og samfundsmæssige betydning kan tillades, selv om det ikke er et

jordbrugsmæssigt formål. Derudover vurderes det, at udstykningen ikke er større end nødvendigt, og at anlægget ikke påvirker landbrugsdriften i området.

Udstykningen og bebyggelsen placeret inden for følgende udpegninger i Kommuneplan 2025:

- Landskab med strategisk mål: Beskyt
Her må der 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.
- Økologisk forbindelse
I de økologiske forbindelser må tilstanden og arealanvendelsen kun ændres, hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer. I de økologiske forbindelser skal der tages særligt hensyn til levesteder og forbindelser mellem levesteder for disse arter: stor vandsalamander, spidssnudet frø, stor kærguldsmed, isblåfugl og violetrandet ildfugl.
- Uønsket skovrejsning
I det udpegede område må der ikke plantes skov.

Det er kommunes vurdering, at ansøgte ikke tilsidesætter ovenstående udpegninger, idet ansøgte ikke forandrer landskabets karakter, rejser skov eller forringer de økologiske forbindelser.

Landskabskarakterområder

Det ansøgte er beliggende inden for landskabskarakterområdet, *Mosaikken*, der er et sammensat bynært landbrugsområde i overvejende lille skala. Terrænet har flere steder småbakket terræn med mange lavninger og småsøer med mange og mindre elementer og landskabsrum, der afgrænses af bevoksninger og flere levende hegn.

Lillerød Mosaiklandskab er særligt sårbart overfor 1) anden anvendelse end egentlig landbrugsdrift i området syd for Børstingerød og i den grønne kile ind til Lillerød Kirke, hvor landskabet fortsat skal fremstå som et aktivt landbrugslandskab, og 2) tilgroning i området ved Børstingerød Mose, hvor samspillet mellem åbne og lukkede områder er karaktergivende.

Det vurderes, at det ansøgte, kan opføres uden væsentligt at tilsidesætte det omkringliggende landskab, idet projektet er af begrænset omfang og placeres på et areal der er afskærmet og ikke indgår i den nuværende landbrugsdrift.

Beskyttelsesinteresser

Natura2000

Nærmeste kendte fund af en bilag IV-art er Spidssnudet frø ca. 500 meter øst fra ansøgte bygninger og rørlægning. Fundet er i Børstingerød Mose, hvor Allerød Kommunes naturgruppe også har observeret Spidssnudet frø.

Ansøgte område vurderes ikke at være egnet som yngle-, raste- eller fourageringsområde for bilag IV-arter, og bilag IV-arter vil derfor ikke kunne blive påvirket af det ansøgte.

Nærmeste Natura 2000-område er Kattehole Mose, som er lidt over 3 km fra det ansøgte. Det ansøgte vurderes ikke at kunne påvirke Kattehole Mose, udpegningsgrundlaget eller andre Natura 2000-områder, da det ansøgte, kun vil påvirke meget lokalt.

Naturbeskyttelse

Nærmeste naturområde som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, er en eng, som ligger i forbindelse med Børstingerød Mose som er ca. 430 meter fra det ansøgte.

De ansøgte bygninger og rørlægninger vurderes ikke at kunne påvirke engen eller andre naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, fordi det ansøgte, kun vil påvirke meget lokalt.

Vandløb

Kollerød Å er et målsat vandløb og ligger ca. 170 meter fra det ansøgte. Da det ansøgte, ikke påvirker hydrologien og ikke forventes at have udledninger af næringsstoffer til vandløbet, vurderes det ansøgte ikke at påvirke Kollerød Å.

Skovbyggelinje

Udstykningen og bebyggelsen er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. Forholdet behandles i nærværende afgørelse efter planlovens § 35, hvor der er foretaget en samlet vurdering af projektets påvirkning af de landskabelige hensyn, som skovbyggelinjen skal varetage. Der kræves ikke en dispensation fra skovbyggelinjen, idet hensyn til skovbryn varetages med denne landzonetilladelse, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 2, nr. 5.

Ansøgte er placeret i første række til skoven, men vurderes ikke at påvirke skovens værdi som landskabselement samt skovbrynet som levesteder for plante- og dyreliv. Kommunen har lagt vægt på, at ansøgte har en afstand på cirka 125 meter fra skovbrynet, samt at ansøgte har en begrænset størrelse.

Grundvand og drikkevandsinteresser

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

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

NABOORIENTERING OG HØRING AF SKOVEJER

Allerød Kommune har foretaget en naboorientering, jf. planlovens § 35, stk. 4, samt en høring af skovejere. Der er modtaget bemærkninger fra to naboer. Skovejere har oplyst, at der ikke er bemærkninger til det ansøgte.

Naboerne bemærker, at den eksisterende afskærmende beplantning mod vest bør sikres, og at byggefeltene bør placeres, så beplantningen ikke beskadiges. Der er desuden ønske om, at bygningernes overflader udføres matte for at undgå lysrefleksion. Herudover er der fremsat bemærkninger til adgangsforholdene, herunder betegnelsen af den nye adgangsvej,

vedligeholdelse af Vejs Ende og det nye vejstykke samt eventuelle gener og skader på Vejs Ende i anlægsperioden.

Bemærkningerne har givet anledning til at vilkåret om bevaringen af beplantningen er blevet præciseret, så det fremgår at den landskabelige og afskærmende kvalitet skal bevares.

Derudover er det præciseret at overfladerne på bebyggelsen skal være matte/ikke reflekterende.

Allerød Kommune vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændring af projektet eller til en anden afgørelse. Der er lagt vægt på, at anlægget er af begrænset omfang og afskærmes af eksisterende og ny beplantning, samt at beplantningen mod øst og vest skal bevares og genetableres, hvis den beskadiges.

Bemærkninger om vejret og fordeling af udgifter til vedligeholdelse af Vejs Ende og den nye adgangsvej er ikke forhold, der reguleres med landzonetilladelsen.

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.

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

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet byggetilladelse.

Landzonetilladelsen indebærer ikke i sig selv ret til adgang over den eksisterende grusvej, men udstikker det planmæssige grundlag for adgang til matriklen. Den nødvendige adgang til den udstykkede ejendom skal sikres ved privatretlig aftale, servitut eller anden gyldig rettighed.

Venlig hilsen

Ida Emilie Nemming
Landzonesagsbehandler
Plan og Byg



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.

INDSENDELSE 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 videregiver 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

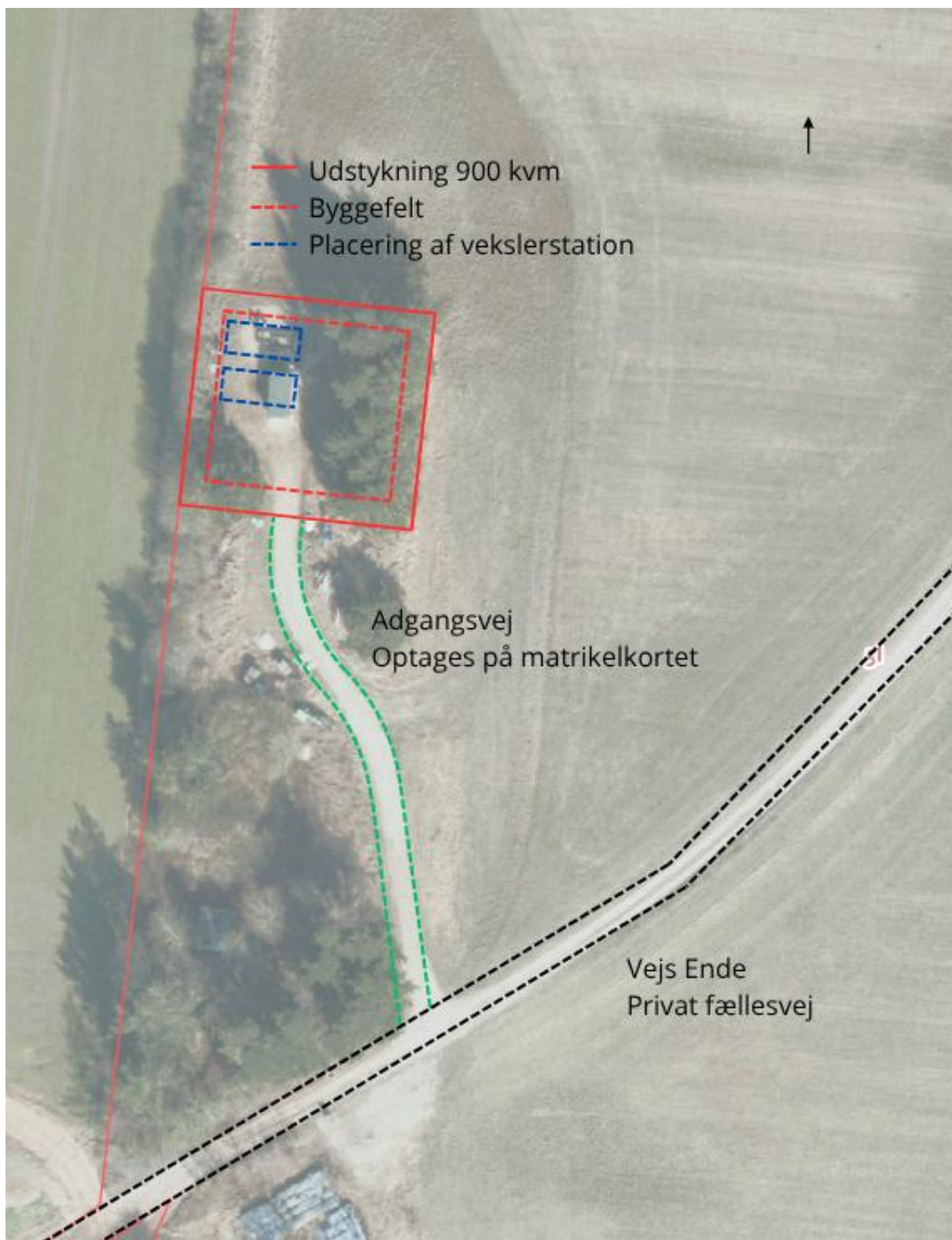
I forbindelse med indgivelse af en klage skal førstestansen vurdere, om de skal genoptage deres egen afgørelse. Hvis førstestansen fastholder afgørelsen, videregiver førstestansen din klage til Planklagenævnet. Du vil modtage en e-mail med et betalingslink for sagsbehandlingen ved Planklagenævnet. Det 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.

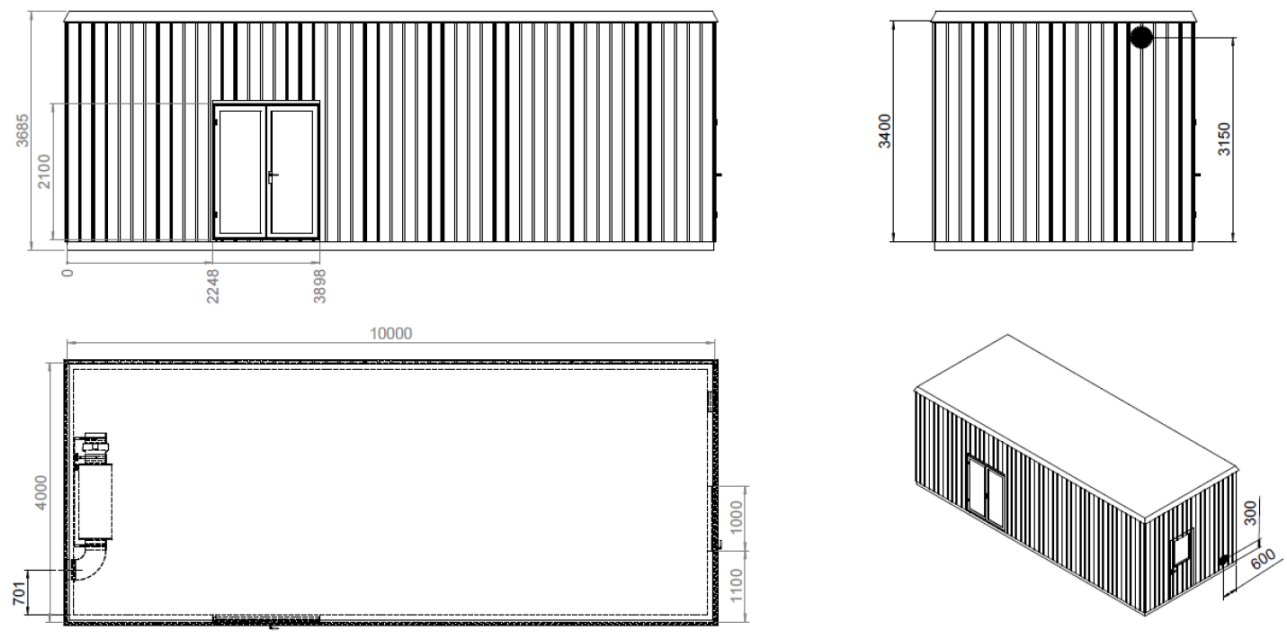
Bilag A

Situationsplan for udstykning og vejadgang



Bilag B

Facader, plan og isometrisk tegning af bygninger. Materialet af facader er stål.



Bilag C: Eksisterende forhold

Grusvej og midlertidig vekslerstation fra syd



Udstykningen og midlertidig vekslerstation set fra Nord



Bilag D: Afskærmende beplantning

