

HDJ EJENDOMME ApS
Park Allé 290 , 1.,th
2605 Brøndby

Sendt til: billearc@gmail.com

LANDZONETILLADELSE

Til opførelse af ny bygning til 4 bo-enheder for botilbud, Danshøj, på ejendommen Frederiksværksgade 160, 3400 Hillerød.

By og Miljø har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny bygning til 4 bo-enheder for botilbuddet, Danshøj. Bygningen skal erstatte en eksisterende bygning. Denne ønskes nedrevet, da det ikke var rentabelt at renovere.

Ejendommen ligger i landzone.

Det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelse

By og Miljø giver hermed tilladelse til det ansøgte efter § 35, stk. 1. i lov om planlægning.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 8. juli 2015.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Klagemyndigheden afgør, om tilladelsen kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:

Byggeri:

1. Der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
2. Bygningen holdes i jordfarver og/eller hvid og sort.
3. Eventuel belysning kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde og i bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere.

By og Miljø

21. september 2015

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 7232 2119
Fax 7232 3213
safr@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag 219-2015-39069
19181

Vilkårene skal tinglyses via Det Digitale Tinglysningsssystem på ejendommen på ejers foranledning og for ejers regning før tilladelsen må tages i brug. Tinglysningen skal være gennemført før Hillerød Kommune kan meddele byggetilladelse. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget. Se vedhæftede vejledning til digital tinglysning.

Andre tilladelser:

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Der skal indhentes byggetilladelse efter BR10. Der kan forventes øgede brandkrav, da botilbuddet efter udbygningen vil hører under anvendelseskategori 6, der omfatter institutioner til fysisk og psykisk handicappet. Dette vil blive behandlet i forbindelse med der udstedes byggetilladelse.

Begrundelse for afgørelsen

Ejendommen er på 5,9 ha beliggende i landzone med landbrugspligt. Der har tidligere været drevet planteskole på ejendommen.

Ejendommen rummer nu botilbuddet, Danshøj.

Bygningsmassen består af 8 bo-enheder indrettet til personer med udviklingsforstyrrelser. Der er tale om voksne mennesker mellem 18-45 år. Der er pædagogisk tilsyn døgnet rundt. Der er ca. 35 ansatte, men på daglig basis er der 8-10 ansatte. Administrationen varetages andetsteds. Al parkering vil foregå på egen grund. Derud over findes et 360 m² drivhus. Ejendommen ligger nord for Frederiksværksgade, mellem Præstevej og Hillerød Motortrafikvej.

Naturklagenævnet behandler en del sager om etablering af lign. opholdssteder i landzone. Det er nævnets opfattelse, at etablering af opholds- og behandlingssteder er en samfundsmæssig nødvendighed, og at der bør meddeles tilladelse, medmindre placeringen skønnes uhensigtsmæssig. Der lægges vægt på at det ansøgte etableres inden for eksisterende rammer.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at der ejendommen allerede er indrettet et botilbud. Ejer har i tidligere landzonetilladelse for tilladelse til at indrette flere botilbud i en eksisterende gammel driftbygning. Efter opstart af byggeriet kunne det konstateres at bygningen ikke kunne ombygges og leve op til kravene, og ejer har derfor valgt at nedrive bygningen. Botilbuddet har stadig brug for flere bo-enheder, og der ansøges nu om at erstatte den nedrevne bygning med en ny større bygning.

- **Udpegninger i Kommuneplan 2013, Kommunens landskabskarakterbeskrivelse**

Ejendommen er beliggende i Landskabskarakterområde 4, Freerslev

– Harløse landbrugslandskab. Ejendommen er omfattet af landskabelige værdier.

Ifølge retningslinje 2.9.7 i kommuneplan 2013, må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling og placering af ren jord.

By og Miljø vurderer at det ansøgte ikke strider imod udpegningerne i Kommuneplan 2013.

- **Naboorientering og partshøring**

Sagen har ikke været sendt i naboorientering, da det vurderes at være af underordnet betydning for naboer og parter. Jf. Planlovens § 35 stk. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 22. september 2015.

Med venlig hilsen

Sascha Carina Bak Frederiksen
Bygningskonstruktør

Klagevejledning

Afgørelser truffet i medfør af planlovens § 35, stk. 1:

Ifølge planlovens § 58 stk. 1 kan såvel retlige som skønsmæssige spørgsmål påklages af alle med retlig interesse i sagens udfald, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk.

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 NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Hillerød Kommune, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Hillerød Kommune. Vi videresender herefter anmod-

ningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klage til domstolene:

Hvis du ønsker at klage til domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra dette brev dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1/ byggeloven § 25, stk. 1.

Vejledning til digital tinglysning

Tinglysningen skal foretages digitalt via www.tinglysning.dk

Hvis I bliver bedt om at tinglyse deklaration om landzonetilladelse på jeres ejendom, finder I vejledningen på www.tinglysningsretten.dk "Tingbogen", "Anden servitut".

Det koster 1.660 kr. i tinglysningsafgift, at få tinglyst en servitut.

For at lave en tinglysning skal I have en NEM ID kode, som I kan få fra jeres bank.

Hillerød Kommunes cvr. nr. 29189366

Myndighedskode er 0219

Hillerød Kommune skal godkende servitutten, når den er indskrevet i det digitale tinglysnings-system.

Nedenstående punkter kan give anledning til tvivlsspørgsmål:

- Under trin 4:
Skrive indholdet i servitutten
- Under trin 11:
Tilføj T77 Planloven - Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servitutten, jfr. planloven § 42
- Under trin 13:
Under andre roller skal Hillerød Kommune vælges som "myndighed" og "påtaleberettiget"
- Under trin 14:
Underskriftsmetode for Hillerød Kommune skal være "underskriftsmappe" og der skal i underskriftsfirkanten stå *,* og derefter skal der trykkes på "Vælg" (to underskriftsberettiget). Det er alle ejere, som skal underskrive digitalt.

Hvad sker herefter:

Hillerød Kommune vil efterfølgende få besked om, at servitutten ligger i kommunens underskriftsmappe til underskrift og kontrollere om servitutten er udarbejdet korrekt.

Når Hillerød Kommune har underskrevet skal I sørge for, at servitutten bliver anmeldt til tinglysning, og orientere landzonemyndigheden om dette ved fremsendelse af dokumentation herfor.

Hvis I har yderligere spørgsmål med hensyn til brug af det digitale tinglysningsystem, kan I rette henvendelse til Tinglysningsrettens hotline på 70 22 18 00 hverdage fra kl. 06.00 – 18.00. Ifølge byggelovens § 23 kan kun retlige spørgsmål påklages.

Klage og retlige spørgsmål skal senest 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt været indgivet til Statsforvaltningen Hovedstaden. Klagen sendes elektronisk til post@statsforvaltningen.dk