

Lonnie Østergaard Jensen  
Meløsevej 25  
3320 Skævinge

## LANDZONETILLADELSE

### **Nyt stuehus, som er statning for gl. stuehus på ejendommen Meløsevej 25, 3320 Skævinge. Matr. nr.: 17 I, Skævinge By, Skævinge**

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af nyt stuehus, som er statning for det gl. stuehus.

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 6. marts 2017.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Natur-og Miljøklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. 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:**

1. Eksisterende stuehus må ikke benyttes til andet end udhus. Der må ikke etableres bolig efter at det nye stuehus er opført.
2. Der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
3. Bygningen holdes i jordfarver og/eller hvid og sort.
4. Eventuel belysning kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde og i bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere.

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.

## By og Miljø

30. juni 2017

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

Tlf. 72322129  
byg@hillerod.dk  
[www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)

Sag 2017-0274

## **Baggrund**

Ejendommen er på ca. 4,4 ha uden landbrugspligt. I henhold til BBR ligger der et ældre stuehus fra 1909 renoveret i 1980, samt 557 m<sup>2</sup> driftbygninger fordelt på i alt 5 stk.

## **Udpegninger i Kommuneplan 2013**

Ejendommen er, jf. Kommuneplan 2013, omfattet af beskyttelsesinteressen landskabelige værdier.

Inden for beskyttelsesområdet må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Såfremt der placeres bygninger og anlæg inden for områderne, skal disse placeres og udformes under hensyntagen til landskabskarakteranalysens anbefalinger for området, således at landskabsværdierne ikke forringes.

## **Naboorientering og partshøring**

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til naboer og parter, jf. Planlovens § 35 stk. 4. Efter fristens udløb er der indkommet 2 bemærkninger til sagen. Naboen bemærker typen af huset, samt at det vil blive placeret nærmere deres ejendom end det oprindelige stuehus. Danmarks Naturfredningsforening har ingen bemærkninger til sagen.

## **Begrundelse for afgørelsen**

Hillerød kommune vurderer, at det ansøgte ikke strider imod beskyttelsesinteresserne i området.

En bygning i landzone påvirker landskabet og det er derfor af stor betydning for helhedsvirkningen, at der ved nybyggeri og tilbygninger tages afsæt i den eksisterende bygningstradition og byggestil.

Det godt indpassede byggeri karakteriseres ved sine proportioner, materialevalg og farvevalg. Ligeledes spiller beplantning en stor rolle.

Et smalt længehus med høj taghældning opført i traditionelle materialer, tegl og træ, og med afdæmpede farver vil altid være et sikkert valg. Man kan dog også forsvare, at bygge et hus med en mere moderne og tidssvarende arkitektur.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, skal ovenstående tages i betragtning og der skal redegøres for hvorfor den ønskede hustypen er valgt.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at det nye hus placeres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse. Ejeren redegør for at placeringen er valgt, så der stadig er en helhed med de eksisterende bygninger, for så vidt muligt at bevare det hyggelige gårdmiljø.

**Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 3. juli 2017.

**Tilladelser efter anden lovgivning:**

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

Der skal bl.a. indhentes byggetilladelse efter BR15.

Med venlig hilsen

Sascha Frederiksen  
Bygge-og landzonesagsbehandler

## **KLAGEVEJLEDNING**

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

Der er mulighed for at klage over afgørelsen til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58 stk. 1. Klageberettiget er alle med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage, skal du senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen klage via Klageportalen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra datoen for bekendtgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En rettidigt modtaget klage har opsættende virkning. Det betyder, at afgørelsen ikke må udnyttes, før klagen er afgjort, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk), hvor du logger på med NemID. I søgefeltet, skal du skrive "Klageportalen" og herefter vælge "Selvbetjening" og "Klag til Planklagenævnet eller Miljø- og Fødevareklagenævnet". Følg i øvrigt vejledningen i Klageportalen.

Det koster 900 kr. at klage som privatperson. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort eller bankoverførsel i Klageportalen. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt klagen.

Klage er indgivet rettidigt, når den er tilgængelig for Planklagenævnet i Klageportalen, og gebyret er betalt inden udløbet af klagefristen.

Planklagenævnet vil som udgangspunkt afvise en klage, hvis der er klaget udenom Klageportalen, klagen er indkommet for sent eller gebyret ikke er betalt.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, som beslutter om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere om Planklagenævnet, og om hvordan klagesagen behandles på <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>.

### **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.