

Peter Helm  
Slotsgade 2,3. tv  
3400 Hillerød

## LANDZONETILLADELSE

### **Opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen Gøgevænget 4, 3400 Hillerød. Matr. nr.: 1 fx, Hillerødsholm, Hillerød Jorder**

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus 204m<sup>2</sup>.

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 24. juni 2019.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenævnet der afgør, om tilladelsen evt. kan udnyttes mens klagen behandles. Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt.

#### **Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:**

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.

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

#### **By og Miljø**

10. juli 2019

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

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

Sag 2019-0847

før Hillerød Kommune kan meddele byggetilladelse. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

## **Begrundelse for afgørelsen**

### **Baggrund**

Ejendommen er beliggende på Gøgevænget 4 i Hillerød, som er landzone. Ejer har ønsket at nedrive det eksisterende enfamiliehus er bygget i 1961 og er på 195 m<sup>2</sup>. Det eksisterende hus er udtjent og ikke tidsvarende. Der er udstedt nedrivningstilladelse den 9. juli 2019. Ejer ønsker at ændre på de matrikulære forhold, og Hillerød kommune har modtaget ansøgning om dette. Det nye enfamiliehus placeres mere hensigtsmæssig på grunden, og bliver på 204 m<sup>2</sup> i boligareal.

### **Udpegninger i Kommuneplan 2017**

#### **Kommunens landskabskarakterbeskrivelse**

Kommuneplanramme: VB.L.1 der siger et åben lavt bolig område, beliggende i landzone.

Ejendommen er omfattet af beskyttelsesområde landskabelige værdier, samt beliggende inden for en skovbyggelinje.

Inden for områder med landskabelige værdier, 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, eller inddrages arealer til byudvikling og placering af ren jord.

Opførelse af nyt hus kræver ikke dispensation fra skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens § 17). Årsagen er, at det kun kræver dispensation fra skovbyggelinjen, hvis det ansøgte tiltag ligger mellem skoven og 1. husrække. Dette er ikke tilfældet her, da det nye hus ligger i 3. rækker for Selskov og i 2. række for Tyskeplantage. (Der er huse der er opført tættere på Tyskeplantage end det ansøgte hus). Det nye hus vil ligge ca. 280 m fra Tyske Plantage og ca. 145 m fra Selskov. Hensynet til landskabet varetages gennem landzoneadministrationen.

Hillerød kommune vurderer at opførelse af et nyt enfamiliehus på den ønskede placering, ikke vil stride imod beskyttelsesinteresserne i området.

### **Eksisterende § 3 sø på grunden**

Det nye hus vil ligge tæt på en § 3 sø. Udpegningen af § 3 søen er vejledende. Derfor kan grænsen for § 3 godt være lidt anderledes i virkeligheden. Hillerød kommune gør dig opmærksom på § 3 søen, og at du ikke må ændre på terrænet tæt på søen, eller gøre andre tiltag der kan ændre tilstanden. Det er ikke kun søen der er beskyttet, men også en bræmme langs søen i overgangszonen mellem land og sø, hvor der kan være vegetation der er typiske for søer og deres overgangszone. Søen og det tilstødende vådområde

(overgangszonen) med vand- og sumpplanter er en del af § 3 beskyttelsen.

### **Naboorientering og partshøring**

I forbindelse med sagsbehandlingen har sagen ikke været sendt i naboorientering. Hillerød kommune skønner at det ønskede byggeri er af underordnet betydning for naboer og parter, jf. Planlovens § 35 stk. 5.

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at det påtænkte byggeri opføres til erstatning for et eksisterende og at ejendommen ligger i et område alene med åben lav bolig bebyggelse.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 11. juli 2019.

### **Tilladelser efter anden lovgivning:**

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

Der skal bl.a. indhentes byggetilladelse efter BR18. Der er allerede ansøgt om byggetilladelse.

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/planklagenaevnet>.

### **Afgørelser truffet i medfør af naturbeskyttelsesloven:**

Der er mulighed for at klage over afgørelsen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, jf. kap. 11 i Naturbeskyttelsesloven. Følgende kan klage

- ansøgeren
- ejeren af den ejendom som afgørelse vedrører
- offentlige myndigheder
- lokale foreninger og organisationer, som har væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, som har beskyttelse af natur og miljø eller rekreative interesser som formål

Du klager via Klageportalen, som du finder link til på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr til Miljø- og Fødevareklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Når du har tastet klagen ind i Klageportalen, bliver du bedt om betaling af gebyr med betalingskort. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt klagen.

Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist, afvises klagen fra behandling. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk).

*For yderligere information henvises til Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside via Nævnenes Hus – [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk)*

*Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe eller sende en e-mail. Se brevhovedet for kontaktoplysninger.*

*Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen er modtaget og skal være modtaget indenfor normal åbningstid.*

*Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen jf. § 88, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven.*

***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.*