

Kevin Riedel
Odderdamsvej 1A
3400 Hillerød

LANDZONETILLADELSE

Ny fremvisningshal og staldbygning på ejendommen Odderdamsvej 1A. Matr. nr.: 1 du, Hillerødsholm, Hillerød Jorder

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en ny 924 m² fremvisningshal samt en 347 m² ny staldbygning.

Ejendommen ligger i landzone, og der er stuttedrift samt hestepension.

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 11. november 2019 med supplerende oplysninger modtaget den 17. februar 2020.

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.

By og Miljø

4. marts 2020

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 72322129
byg@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag 2020-0194

Vilkårene skal tinglyses via Det Digitale Tinglysningsystem 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.

Begrundelse for afgørelsen

Baggrund

Ejendommen er på ca. 6,2 ha. På ejendommen er et godkendt stutteri; Stutteri Stenholt. De råder over 3 varmblodshopper, 4 islandske hopper og en enkelt ponyhoppe. Før omfattede avlen udelukkende de islandske hopper, som foled på marken eller i løsdrifter. Dette er ikke optimalt, da det medfører en stor risiko for hoppe og føl og vanskeliggør overvågning og assistance under folingerne. De eksisterende 8 bokse, opfylder ikke de lovmæssige krav til en foleboks og kan grundet bygningernes størrelse ikke udvides.

Ydermere ønsker Stutteriet at udvide driften med tre-fire avlshopper. De har behov for et sted at træne hestene med henblik på kåringer, salg/fremvisning og championater – også når vejret ikke tillader os at bruge udendørsfaciliteterne.

På ejendommen står en meget gammel lade som bruges til opbevaring af traktorer, hør, halm, foder, mm. Laden er i dårlig stand, hvorfor den ønskes nedrevet.

Stutteriet ansøger på denne baggrund om at opfører 2 nye bygninger, en ny stald bygning og en fremvisningshal. Der ønskes at benytte den gamle staldbygning til maskinhal. Bygninger skal ligeledes benyttes i forbindelse med hestepensionen på ejendommen.

Udpegninger i Kommuneplan 2017

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjen for Gribskov (Odderdam Vang).

Beskyttelseslinjen omkring skove skal sikre, at der ikke gennemføres projekter, der vil påvirke oplevelsen af disse markante landskabselementer negativt, ligesom det frie indsyn til skoven også skal sikres med bestemmelsen. Endvidere skal skovbrynene sikres som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Skovbyggelinjebestemmelserne siger at forbuddet mod bebyggelse inden for skovbyggelinjen kun gælder mellem bebyggelsen og skoven på strækninger hvor der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse nærmere end skoven end 300 m (NBL § 17 stk. 3)

Da de 2 bygninger ligger på linje eller bag ved den eksisterende bebyggelse i forhold til skoven, vurderes det at det ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen. Dette med begrundelse i at bygningerne kommer til at ligge på linjen med de eksisterende bygninger og ikke bliver placeret mellem skov og sidste husrække ind til skoven. Den fremtidige bygningsmasse på ejendommen vil fremstå som en samlet mere harmonisk bygningsmasse end nuværende.

Der er desuden også flere bygninger tættere på skoven end bygningerne på den omtalte ejendom.

Ejendommen er omfattet af udpegningen beskyttelsesområder for landskabelige værdier.

Ifølge retningslinje 3.4.4 for beskyttelsesområder 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. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

By og Miljø vurderer, at projektet ikke er i strid med beskyttelsesinteresserne i kommuneplanen, bl.a. også fordi bygninger skal erstatte en del utidssvarende bygninger på ejendommen.

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområde 9: Skovene ved Hillerød.

Af anbefalingerne fremgår det bl.a. Der bør kun etableres tekniske anlæg i området af mindre højde, således at det kan indpasses i skoven, og ikke overskygge skovens udtryk. Anlæggene må dog aldrig påvirke eller sløre de kulturhistoriske værdier i området.

Ejendommen er beliggende op ad en større omfartsvej uden om Hillerød, samt et jernbanetracé. Der ændres mindst muligt i det eksisterende terræn ved opførelsen af bygningerne, og bygningerne skal erstatte gamle utidssvarende bygninger. De nye bygninger integreres i den eksisterende bygningsmasse, der vil fremstå som en samlet enhed. Det vurderes at de ikke vil syne meget dominerende i landskabet.

Naboorientering og partshøring

I forbindelse med sagsbehandlingen har sagen været sendt naboorientering til naboer og parter, jf. Planlovens § 35 stk. 4. Efter fristens udløb er der modtaget bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening.

De bemærker bl.a. at området ikke har en særlig natur- og landskabsværdi og ikke er berørt af fredninger, som berettiger til at afvise en landzonetilladelse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 5. marts 2020.

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.

Dræn og afvanding:

I henhold til vandløbsloven skal ejer være opmærksom på, at terrænarbejdet ikke må medføre, at naboejendomme, herunder vejarealer, efter jordarbejdet får problemer med oversvømmelse. Terrænarbejdet må ikke ændre markens kapacitet til overfladevand ved at fylde jord i en lavning eller forringe nedsivningskapaciteten til dræn ved at fylde jord på og/eller trykke dræn med tungt maskinelt arbejde, således at den naturlige og forventelige afstrømning af overfladevand fra naboejendomme forringes. Terrænarbejdet må heller ikke ødelægge eksisterende dræn således, at afledning af vand fra naboejendomme hindres.

Såfremt terræændringen giver anledning til ændrede afvandingsforhold i forhold til omkringliggende ejendomme eller hvis der er ønske om at ændre drænforholdene, skal der indhentes tilladelse til dette efter vandløbsloven hos natur@hillerod.dk

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 og 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. Klageportalen ligger på www.borger.dk og 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.

For yderligere information henvises til Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside via Nævnenes Hus – www.naevneneshus.dk

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at ringe eller sende en e-mail. Se brevhoved 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.