

Jannik Noe-Nygaard
Industrivænget 22
3400 Hillerød

LANDZONETILLADELSE

Opførelse af garage på ejendommen Byskellet 5. Matr. nr.: 184 , Hillerød Overdrev

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til garage med værksted på 66 m², med 20 m² halvtag.

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 13. januar 2020 med supplerende oplysninger modtaget den 7. maj 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.

Vilkårene skal tinglyses via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen på ejers foranledning og for ejers regning før tilladelsen må tages i brug. Tinglysningen skal være gennemført

By og Miljø

20. maj 2020

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

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

Sag 2020-0078

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

Baggrund

Ejendommen er en fritliggende villa i landzone på en meget kuperet grund omkranset af en mindre bæk, eller et vandførende dræn, hvilket giver placeringsmæssige udfordringer på grunden. Grunden er på 3479 m², hvorpå der er et stuehus på 106 m² med 27 m² førstesal opført i 1852. Derudover er der et udhus, sammenbygget med stuehuset på 28 m² opført i 1960 og endelig et brændeskur på 21 m² opført i 2008. Ejer ønsker at opføre en garage med værksted på 66 m² med en udvendig overdækket oplagsplads på 20 m². Bygningen ønskes opført som en klinkbygget træbygning med sadeltag og garageport i den gavl der vender mod syd. Denne løsning vil i højere grad tilgodeser husets æstetiske kvalitet, og vil være med til at skabe en bedre sammenhæng mellem de forskellige bygninger på grunden. Bygningen skal placeres ca. 15 meter fra eksisterende bygning 3. Placeringen skyldes at der lige nord for bygning 4 er et terrænspring på over 1 meter, så for at få en reel indkørsel og mulighed for at kunne komme ind i garagen, så er placeringen valgt 15 meter fra eksisterende bygninger. Bygningen ønskes opført med et garageareal på 66 m², således at der er plads til personbil og en trailer samt udenomsplads og almindeligt værksted i forbindelse hermed. Udendørs ønskes et udhæng på 3 meter, til bl.a. brændehugger plads med eventuelt oplag af yderligere brænde og havemøbler mv.



Udpegninger i Kommuneplan 2017

Værdifulde kulturmiljøer:

Retningslinje:

2.8.3

Inden for de værdifulde kulturmiljøer må der ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger, anlæg og skovrejsning inden for de værdifulde kulturmiljøer skal placeres og udformes under hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.

Skovrejsningsområder uønsket

Retningslinje:

2.14.2

Indenfor de områder, hvor skovrejsning er uønsket, må der ikke plantes skov.

Skovbyggelinjer:

Bygningen opføres inden for en skovbyggelinje, og kræver derfor dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Dette behandles af Hillerød kommunes Naturteam. Spørgsmål kan rettes til natur@hillerod.dk.

Landskabelige værdier – vedligehold:

Retningslinje:

2.7.8

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

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområde 9 – skovene ved Hillerød

Anbefalinger:

Det er vigtigt at der ikke sker ændringer der slører terrænet ved randmorænen eller i det foranliggende markante dødislandskab. Skovene giver området den store skala, og lukkede rum, hvilket gør at området derfor er robust over for ændringer af mindre art inden for området. Områdets sårbarhed ligger i de omkringliggende arealer, hvorfor at specielt skovranden bliver vigtig at bevare som et tydeligt og velafgrænset skovbryn. Al ny bebyggelse bør ske som huludfyldning. Ligeledes bør der ikke etableres mere erhverv i de bynære områder ved f.eks. Karlebo Overdrev, eller i de lysåbne arealer ved skovenen.

Naboorientering og partshøring

Sagen har været sendt i naboorientering, til nærmeste naboer og parter. Efter fristens udløb er der ingen bemærkninger indkommet.

Begrundelse for afgørelsen

Ejendommen er en parcelhus lign. grund beliggende i landzone uden landbrugspligt. Ejer ønsker at opføre en garage med værksted, hvilket er normalt i forbindelse med et enfamiliehus. Ejendommen er i dag omkranset af hæk, buske og træer, og den ønskede garagebygning vil derfor ikke umiddelbart være synlig i landskabet.



Der er i afgørelsen lagt vægt på, at garagen placeres i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, og ikke bliver synlig i landskabet.

Hillerød Kommune skønner at den ønskede bygning ikke strider imod kommuneplan 2017 eller Hillerød kommunes landskabskarakteranalyse.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 22. maj 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, Dispensation fra naturbeskyttelsesloven til at opfører byggeri indenfor skovbyggelinjen. Dette behandles af Hillerød kommunes Naturteam. Spørgsmål kan rettes til natur@hillerod.dk.

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 ejendommens 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 arbejdet 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.