

Camilla Sloth Østergaard Albrecht
Markebækvej 2
3320 Skævinge

LANDZONETILLADELSE

til etablering af café og selskabslokale i eksisterende bygning på ejendommen Markebækvej 2. Matr. nr.: 29 b, Skævinge By, Skævinge

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af café og selskabslokale i eksisterende ladebygning på ovennævnte ejendom.

Ejendommen ligger i landzonen. 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 din ansøgning modtaget den 24.03.2020 med supplerende oplysninger modtaget den 15.04.2020 og 05.08.2020.

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:

Bygninger:

1. Der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
2. Bygninger 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.
4. Café og selskabslokale indrettes i eksisterende bygninger.
5. Udendørsservering må alene ske i overensstemmelse med fremsendte plan, se nedenfor.

By og Miljø

22. september 2020

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

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

Sag 2020-0341

Parkering:

- Der skal etableres de fornødne parkeringspladser på egen grund, nord for Markebækvej, hvor aktiviteterne foregår.
- Aktiviteterne må på intet tidspunkt aflede parkering på Markebækvej eller i vejens rabat.
- Den eksisterende adgang til ejendommen skal anvendes. Adgangen må ikke udvides og en ny må ikke etableres uden tilladelse fra vejmyndigheden.

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.

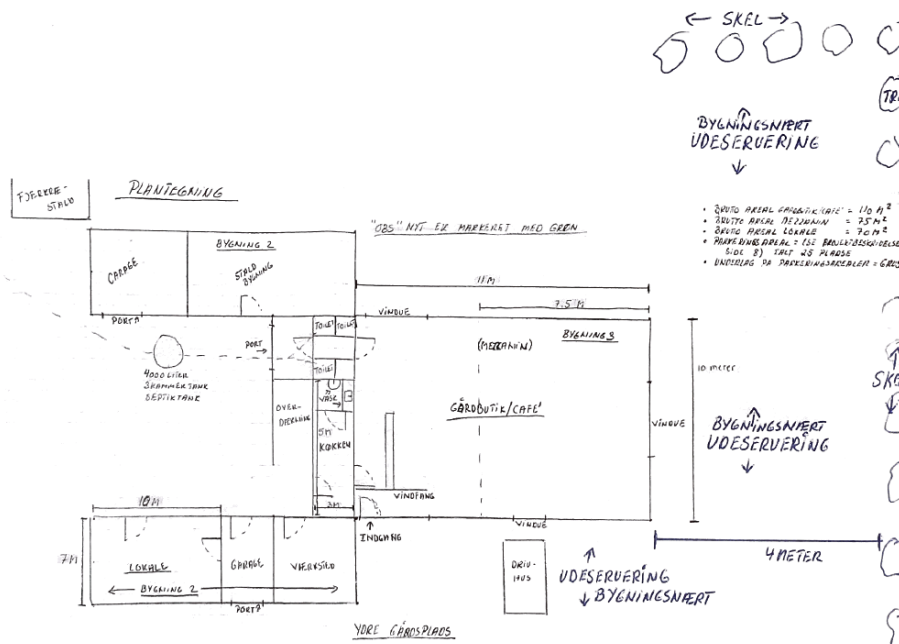
Baggrund

Ejendommen er beliggende i landzonen. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Grundarealet er på 18838 m².

Der etableres café og gårdbutik i bygning 3 og den del af bygning 2 der er sammenhængende hermed. Det samlede areal heraf bliver omkring 110 m² i grundplan, herudover etableres der mezzanin på 75 m².

Der etableres selskabslokale i en del af bygning 2. Det samlede areal heraf bliver omkring 70 m².

Der ønskes ydermere udendørsservering i forbindelse med caféen. Udeserveringen vil ske i umiddelbare nærhed af bygning 3, se billede nedenfor:



Udpegninger i Kommuneplan 2017

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområde Havelse Ådals landskab.

Havelse Ådal strækker sig fra øst ved Favrholt til vest ved Store Lyngby Skov. Landskabet er et fladt og enkelt landbrugslandskab med mange vådområder. Der er mulighed for lange kig i det åbne landskab. Mod sydvest afgrænses området af Strø Bjerge som rejser sig som et markant landskabselement i nabo-karakterområdet, og opleves flere steder fra i landskabet. Havelse Ådal har form som en langstrakt dal, hvor flere åer skærer sig igennem, hvoraf Havelse Å er den største og længste. Bygningsstrukturen er præget af spredtliggende gårde og flere landsbyer.

Området opleves som et landbrugslandskab med mange middelstore intensivt dyrkede markfelter. Vådområderne drives enkelte steder ekstensivt med græsning/høslet men ligger for størstedelen udyrkede hen og er præget af tilgroning og kratdannelse.

Naboorientering

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget naboorientering. Naboorienteringen blev foretaget fra d. 24.08 til 07.09.2020, og blev sendt til nærmeste naboer, Danmarks Naturfredningsforening Hillerød (DN Hillerød) samt Skævinge Lokalråd.

Der er indkommet følgende bemærkninger:

DN Hillerød har ingen indvendinger mod det påtænkte projekt.

Ejer af matr.nr. 27i Skævinge By, Skævinge er kommet med følgende bemærkninger:

"Matr.nr. 27i Skævinge By er registreret areal for gravning af råstoffer.

Matr.nr. 27i, Skævinge er påtaleberettiget fsv. angår udnyttelse af råstoffer på matr.nr. 27a Skævinge By. Råstofferne forventes udnyttet.

Delareal af matr. nr. 27i Skævinge By beliggende mellem Markebækvej og vejen til Skævinge rensningsanlæg finder anvendelse til mellemstation for hjælpstoffer til landbruget og salgsvarer fra samme.

Det kan derfor ikke udelukkes, at den påtænkte ændrede anvendelse af ejendommen 51a, 29b og 27c Skævinge By, vil opleve gener der kan henføres til ovennævnte aktiviteter på 27i Skævinge By."

Begrundelse for afgørelsen

Der ændres ikke i bygningsmassen på ejendommen.

Det vurderes, at der vil ske en stigning i færdslen på ejendommen. Det er kommunens vurdering, at ejendommens placering, samt det forventede antal besøgende, og den aktivitet der ansøges om ikke vil have en væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab.

Caféen og selskabslokalet ønskes etableret i eksisterende bygninger på ejendommen. Parkering vil blive håndteret på egen grund, og vil være i begrænset omfang, således, at dette ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på landskabet. Udeservering vil foregå bygningsnært, og det er kommunens vurdering, at dette ikke vil have en væsentlig indvirkning på det omkringliggende landskab.

Offentliggørelse

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

Spildevand og afvanding:

Hillerød Kommunes miljøafdeling skal ansøges om etablering af et spildevandsanlæg for alt spildevand fra den bygning, der laves til café/gårdbutik samt selskabslokale.

Såfremt der anlægges mere end 20 parkeringspladser på ejendommen, skal der ansøges om håndtering af regnvand fra parkeringspladserne. Dette skal der ansøges om hos Hillerød Kommunes miljøafdeling.

Såfremt du har spørgsmål hertil er du velkommen til at kontakte kommunens miljøafdeling på 7232 2170 eller miljo@hillerod.dk.

Med venlig hilsen

Agnes Voss
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 Fødevarerklagenævnet". 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>.

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.