

Riko Lundqvist  
Gøgevænget 7  
3400 Hillerød

## LANDZONETILLADELSE

### **Opførsel af nyt enfamiliehus med sammenbygget carport på ejendommen Gøgevænget 7. Matr. nr.: 1 u, Gøgehuset, Nødebo**

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget i Hillerød Kommune har på møde den 07.10.20 besluttet at meddele landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til opførsel af nyt enfamiliehus med sammenbygget carport på ejendommen Gøgevænget 7, matr. nr. 1u Gøgehuset, Nødebo.

Enfamiliehuset ønskes opført i to etager med et samlet boligareal på 304 m<sup>2</sup>, fordelt på 163 m<sup>2</sup> på øverste etage og 141 m<sup>2</sup> på nederste etage. Derudover opføres der carport og skur på i alt 69 m<sup>2</sup>, samt overdækkede arealer på i alt 98 m<sup>2</sup>.

Bygningen udføres i facader med rød-brune mursten, samt træ på udvalgte partier, som døre og skodder. Tag og dækforkanter beklædes med Tombak eller lignende.

Tilladelsen er givet på følgende vilkår:

1. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.
2. Bygningen skal holdes i jordfarver og/eller hvid og sort.
3. Eventuel belysning må kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde og i bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere.
4. Niveauplanet for enfamiliehuset er fastsat til 43.50.
5. Tagkoten er fastsat til 47.13.
6. Der må ikke etableres tagterrasse.
7. Byggeriet må maksimalt udføres i to etager mod vejen, og i en etage mod vest.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i ansøgning modtaget den 09.03.2020 med supplerende oplysninger modtaget senest den 13.08.2020.

### **By og Miljø**

21. oktober 2020

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

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

Sag 2020-0294

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 fem år fra tilladelsen er meddelt.

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 består i dag af et enfamiliehus i to etager med et boligareal på i alt 166 m<sup>2</sup>. Derudover findes der to småhusbygninger på hhv. 51 og 10 m<sup>2</sup>.

Eksisterende enfamiliehus er beliggende samme sted på grunden, som det nye enfamiliehus placeres.

Eksisterende enfamiliehus og småhusbygninger ønskes nedrevet.

### **Udpegninger i Kommuneplan 2017**

Ejendommen er beliggende i rammeområde VB.L.1 Vestbyen, Gøgevænget.

Rammeområdet fastsætter, at bebyggelse maksimalt må opføres i 1,5 etager, og anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

### **Skovbyggelinje**

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, men er beliggende i 2. husrække fra Selskov. Det vurderes således, at byggeriet ikke vil have en væsentlig indvirkning på skoven og indkigget hertil, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

### **Naboorientering og partshøring**

Der er foretaget naboorientering og partshøring hos nærmeste naboer, Danmarks Naturfredningsforening Hillerød, Museum Nordsjælland samt Hillerød By Lokalråd, jf. planlovens § 35, stk. 4 og forvaltningslovens § 19.

I den forbindelse er der indkommet bemærkninger til sagen. Følgende synspunkter er modtaget:

Danmarks Naturfredningsforening Hillerød mener ikke, at ansøgningen overholder VB.L.1 for Gøgevænge-kvarteret, idet der er søgt om at bygge i mere end 1,5 etager. Danmarks Naturfredningsforening Hillerød mener derfor ikke, at byggeprojektet lever op til kommuneplanens rammebestemmelser.

Nabo mod vest på Gadevangsvej 52 mener, at det ansøgte byggeri vil give væsentlige indbliksgener hos dem. Særligt, hvis der

etableres tagterrasse. Nabo ønsker, at bygningen sænkes således, at taget ligger i samme højde som terrænet/terrassens højde på Gadevangsvej 52. Derudover har naboen bemærkninger til funderingsforholdene på Gøgevænget 7. Grundet terrænspringet på ejendommen er naboen bekymret for, at udgravning/fundering på Gøgevænget 7 vil påvirke deres ejendom.

Til nabovens bemærkninger har ansøger påpeget, at det ansøgte er i to beboelsesplaner som det eksisterende hus. Garagen som i dag ligger, som en selvstændig bygning, bliver i det fremtidige projekt, integreret i hovedbygningen, som en carport, hvilket tilføjer flere positive kvaliteter til projektet i sin helhed. Der etableres ikke tagterrasse eller nogen form for adgang til taget. Naboen beder om at nedsætte tagkoten med to meter til kote 45.10. Tagkoten på det eksisterende hus ligger på 47.20, og det fremtidige projekt vil have en tagkote på 47.13. Derudover ligger Gøgevænget betydeligt lavere end Gadevangsvej. Ansøger mener, at de eksisterende forhold giver større reelle indbliksgener fra Gadevangsvej til Gøgevænget end omvendt. Ansøger har haft en landinspektør til at mærke huset af, samt fået en geoteknisk rapport der viser relativt normale jordbundsforhold.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte vil erstatte eksisterende enfamiliehus i to etager, som følger terrænet, ligesom det ansøgte byggeri vil gøre. Derudover er der lagt vægt på, at det ansøgte enfamiliehus vil have en lavere tagkote end det eksisterende hus.

Det er Hillerød Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeri overholder byggeretten, men ikke opfylder kommuneplanrammens bestemmelse om, at bebyggelse maksimalt må opføres i 1,5 etager. Kommunen vurderer, at projektet ikke vil adskille sig væsentligt fra den øvrige bebyggelse i området, idet flere andre ejendomme på Gøgevænget, er i to etager, grundet store terrænspring i området.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 21.10.2020.

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

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

Der skal bl.a. indhentes nedrivnings- og byggetilladelse efter BR18.

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](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 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.