

Naturstyrelsen Nordsjælland  
Gillelejevej 2B  
3230 Græsted

## LANDZONETILLADELSE

### **Ændring af anvendelsen på ejendommen Kagerupvej 12, 3400 Hillerød. Matr. nr.: 1b, Sdr. Gribskov, Nødebo**

Hillerød Kommune har behandlet ansøgning om landzonetilladelse til anvendelsesændring fra bolig til café og overnatning samt opførsel af en toilet-kassette på ovenstående ejendom. Foreningen Esrum-Tisvildevejen ønsker, at istandsætte Tipperuphus, samt lave café og overnatningsmuligheder.

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 ansøgningen modtaget den 24.06.2020 med supplerende oplysninger modtaget den 26.09.2020. Kommunen gør opmærksom på, at teltslagning er taget ud af ansøgningen.

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 foretages opsætning af telte ved Tibberuphus.
2. Der må maksimalt være 10 overnattende gæster til sammen pr. nat i Tibberuphus, i staldbygningen, samt hængekøjehotel.
3. Bygningen er bevaringsværdig med en SAVE værdi 3. Bygningen må ikke ændres uden tilladelse fra Hillerød Kommune.

### **By og Miljø**

20. november 2020

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

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

Sag 2020-0726

4. Eventuel belysning kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde over terræn og i bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere.
5. Trappen til 1. sal på hovedhuset skal placeres på vestfacaden samt udføres i et ikke reflekterende materiale, eller behandles/males således at trappen ikke er reflekterende.
6. Der skal plantes buske og/eller træer i form af hjemmehørende arter, for at mindske indkigget til Tibberuphus fra Kagerupvej. I skal fremsende beplantningsplan til godkendelse hos Hillerød Kommune inden tilplantning. Tilplantningsplanen skal være fremsendt til Hillerød Kommune før der kan gives ibrugtagning. Tilplantningen skal foretages senest i første plantesæson efter ibrugtagningstilladelsen er meddelt.
7. Der kan opsættes ét skilt uden lys på max. A3 format. Skiltet skal godkendes af Hillerød Kommune før opsætning.
8. Evt. udvidelse af parkeringsforholdene skal ske i samarbejde med Hillerød Kommune.

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 senest den 31.12.2020. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Der er tale om anvendelsesændring af eksisterende bygninger med begrænset udendørs ophold. Det er derfor kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil svække Tibberuphus' høje bevaringsværdi på 3. Kommunen har i sin afgørelse lagt vægt på, at der sker så få ændringer i bygningernes ydre fremtoning som muligt, grundet bevaringsværdien. Tibberuphus danner sammen med udhusbygningen en gårdsplads, som danner rammen ved ankomst til det gamle skovløberhus. Kommunen har i sin afgørelse ydermere lagt vægt på, at rammen ved ankomst ikke ændres væsentligt. Der er i den forbindelse stillet vilkår til skiltning og belysning.

Anvendelsesændringen kan medfører en stigning i antallet af besøgende i området. Det er kommunens vurdering, at området og bygningerne kan bære en sådan stigning. Her er der bl.a. lagt vægt på nuværende parkeringsforhold samt muligheden for en evt. udvidelse af parkeringsforholdene. Der er dog stillet vilkår om, at der ikke må ske overnatning i telte for at sikre, at karakteren af ejendommens udenomsarealer ikke ændres væsentligt.

### **Baggrund**

Tibberuphus er et tidligere skovløber hus fra 1797. Bygningen anvendes i dag til beboelse. Derudover findes der en udhusbygning fra 1936 og et brændehus.

Tibberuphus er beliggende i kanten til Gribskov, på samme matrikel som Gribskov.

## **Udpegninger i Kommuneplan 2017**

Ejendommen er beliggende i et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

### **Kommunens landskabskarakterbeskrivelse**

Ejendommen er beliggende indenfor landskabskarakterområde 1-Pøle ådal.

Området ligger i den nordlige del af kommunen og afgrænses af Gribskov i øst og Arresø i vest. Pøle ådal er et lavtliggende fladt landskab. Pøle å løber gennem hele området. Arealerne ned til åen afgræsses, ligger udyrkede hen eller drives ved anden landbrugsdrift. Gennem ådalen ligger 3 søer skabt som naturgenopretningsprojekter i nyere tid: Strødam Engsø, Solbjerg Engsø og Alsønderup Enge. Gribskov og Nejdede Vesterskovs skovbryn afgrænser ådalen i den vestlige- og østlige side. Landskabet er et storskala landskab og fremstår med et roligt og naturligt præg. Ved søerne er der udsigter langt op og ind i de omkringliggende landskaber. Bevoksningerne er flere steder præget af pilekrat og tilgroning af vådområderne op til Pøle Å. Hvor der ikke er frit vandspejl på søerne, er kanterne flere steder domineret af rørskov. Området er karakteriseret ved Gribskov og Nejdede Vesterskovs markante skovbryn. Landskabet er generelt uden bebyggelse i ådalen, bortset fra en mindre sommerhusbebyggelse ved Strødam Engsø, og er uberørt af tekniske anlæg.

### **Naboorientering og partshøring**

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget naboorientering. Naboorienteringen blev foretaget fra 29.09 til 27.10.2020, og blev sendt til nærmeste naboer, Alsønderup Lokalråd, Danmarks Naturfredningsforening Hillerød samt Naturstyrelsen Nordsjælland.

Der er indkommet følgende bemærkninger fra naboer:

Kagerupvej 10: er positive overfor projektet og har ingen indsigelser.

Kagerupvej 17: er positive overfor projektet, men har nogle bemærkninger. De ønsker, at trappen til førstesalen og dobbeltdøren flyttes til østsiden af hovedbygningen. De udtrykker bekymring for, at skoven og dyrelivet omkring Tibberuphus vil lide overlast grundet mange besøgende i Tibberuphus. Derudover påpeges det, at parkeringsforholdene ved Tibberuphus bør forbedres grundet den forventede stigning i antallet af besøgende i området. Ydermere påpeges det, at der bør ses på de trafikale forhold til og fra Tibberuphus, idet vejen er smal og oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel til den eksisterende parkeringsplads ikke er optimale. Slutligt påpeger de, at der bør sikres beplantning langs Kagerupvej således, at skovbrynet og indkigget hertil opretholdes.

Kagerupvej 19: er positive overfor planerne med Tibberuphus. Det påpeges, at der bør ses på de trafikale forhold til og fra Tibberuphus, idet vejen er smal og oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel til den eksisterende parkeringsplads ikke er optimale.

Hillerød Kommune har på baggrund af ovenstående bemærkninger indskrevet vilkår i nærværende tilladelse om trappens udførelse, yderligere beplantning, samt videresendt bemærkningerne om de trafikale forhold til vejmyndigheden.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 20.11.2020.

### **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.

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 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>.

### **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.