

Jeanette Hjælm Mogensen Nørregaard
Gammel Kurreholmvej 1
3330 Gørløse

LANDZONETILLADELSE

Opførsel af nyt enfamiliehus på ejendommen Gammel Kurreholmvej 1A. Matr. nr.: 15 r, Gørløse By, Gørløse

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførsel af nyt enfamiliehus på ovenstående ejendom.

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 din ansøgning modtaget den 29.06.2020 med supplerende oplysninger modtaget senest den 22.12.2020.

Enfamiliehuset udføres med et areal på i alt 185 m², med facader i mursten, og tag i betontagsten.

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

6. januar 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

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

Sag 2020-0930

4. Terrænregulering må kun udføres med en forudgående godkendelse fra 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 før Hillerød Kommune kan meddele byggetilladelse. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

Begrundelse for afgørelsen

Det ansøgte enfamiliehus bliver opført i stedet for eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der vil dermed ikke ske fortætning i området.

Baggrund

Ejendommen er beliggende i landzonen. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Grundarealet er på 1722 m².

Ejendommen består af et enfamiliehus på 70 m², samt et udhus på 6 m².

Det eksisterende enfamiliehus ønskes nedrevet.

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

Ejendommen er beliggende i landskabskarakterområde 6, Gørløse/Sigerslev landbrugslandskab.

Karakterområdet strækker sig fra Gørløse i øst til Strøllille og Sigerslevøster i vest. Landskabet er et bundmorænelandskab som fremstår åbent, roligt og let bølget. Det er et udpræget intensivt landbrugslandskab med lange kik. Gårdene er større end i de øvrige karakterområder og flere af dem har små alléer op til gårdene og høj bevoksning omkring bygningerne. Ligeledes adskiller området sig fra de øvrige ved at være skovløst. Syd for Gørløse ligger en randmoræne som viser sig i landskabet som et bakkedrag som er i øjefaldende i det let bølgede landskab.

Bevoksningerne er generelt fåtallige. Hist og her er der småplantninger, små parceller med ny skov ved Kurreholm, enkelte rester af levende hegn/læhegn, og på enkelte vejstrækninger er der plantet vejtræer. Der er områder på Strø Bjerger og syd for Gørløse hvor der er plantet energipil. Lystrup Skov i nabokarakterområdet mod syd er et markant rumafgrænsende landskabselement.

Bebyggelsesstrukturen er karakteriseret ved stjerne- og blokudskiftede landsbyer med spredtliggende gårde og husmandsteder. Gørløse By er den største by i karakterområdet og er blevet kraftigt udbygget. Ved Kurreholm er bebyggelsesstrukturen tættere bestående af mindre gårde og husmandsteder.

Landbrugsdriften er overvejende intensiv på de mellemstore markfelter, men på de mindre markfelter er der også ekstensivt landbrug. Det ekstensive landbrug ses ofte hvor jordbunden er mere sandet og/eller hvor der er mere hobbypræget landbrug.

Kulturhistorisk indeholder området en markant højtliggende gravhøj, Egebjerg, tæt på Lystrup Skov. Den overordnede vejstruktur står generelt intakt fra udskiftningstiden i karakterområdet og flere steder er der jordvolde/diger eller rester af en hegnstruktur som viser hvor ejendomsskellene har gået.

Beskyttede dyrearter:

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 29a må de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

Ved nedrivning/ombygning af gamle bygninger kan dette være relevant i forhold til flagermus, da flere arter af flagermus er knyttet til gamle bygninger.

Naboorientering og partshøring

I forbindelse med sagsbehandlingen er der foretaget naboorientering. Naboorienteringen blev foretaget fra d. 01.12 til 15.12.2020, og blev sendt til nærmeste naboer, Gørløse og omegns lokalråd, Naturstyrelsen Nordsjælland, Museum Nordsjælland samt Danmarks Naturfredningsforening Hillerød.

Der er indkommet følgende bemærkning fra en nabo:

"Efter at have rådført mig med min landinspektør, har jeg denne indsigelse:

Min landinspektør har regnet et niveauplan ud, dels ud fra de højder i naboskel og dels " fodaftrykket " af bygningen. Den angivne sokkelkote bør sænkes 25 cm. Dertil kommer, at der skal ske en terrænregulering på mere en 50 cm og hertil skal der normalt ske en særskilt godkendelse i kommunen som jo vurderer om byggeriet er tilpasset det omgivende miljø. Jeg vil foreslå, at bygningen rykkes 1 – 2 meter mod vest. Det vil give en større åbenhed, som bedre hører en ejendom til i landzone, hvor man netop ønsker et landligt indtryk."

Hertil har ansøger bemærket, at huset er placeret som ansøgt af hensyn til eksisterende terræn. Ydermere har ansøger bemærket, at de ønsker at plante hæk med Gammel Kurreholmvej 1 og 1a, således, at der er afskærmet fra evt. indkig til klagers have og hus.

Hillerød Kommune skønner, at huset er placeret på en sådan måde, at der tages hensyn til eksisterende terræn, naboer, og landskabet. Det er kommunens vurdering, at en placering af huset 1-2 meter længere væk fra skel mod øst, vil medføre en yderligere terrænregulering på grunden, hvilket ikke er ønskeligt.

Derudover er det kommunens vurdering, at placeringen samt afstanden til naboer ikke umiddelbart vil medføre væsentlige gener for naboerne.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 06.01.2021.

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 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.