

Reza Ismaili-Neipart
Nonnebuen 10
3400 Hillerød

LANDZONETILLADELSE

Nyt enfamiliehus på ejendommen Harløsevej 171. Matr. nr.: 12 f, Harløse By, Tjæreby

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse 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 d. 24.09.2020 med supplerende oplysninger modtaget d. 06.01.2021.

Der meddeles tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 252 m², hvoraf 52 m² er integreret garage. Bygningen opføres i mursten og cementsten på taget.

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

16. marts 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

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

Sag 2020-1103

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 med integreret garage bliver opført i stedet for eksisterende bebyggelse på ejendommen. Der vil dermed ikke ske fortætning i området.

Det ansøgte vil blive placeret på samme sted som eksisterende enfamiliehus på ejendommen.

Baggrund

Ejendommen er beliggende i landzonen. Der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Grundarealet er på 1703 m².

Det eksisterende enfamiliehus er 75 m² og eksisterende udhus er 14 m².

Det eksisterende enfamiliehus og tilhørende udhus på ejendommen ønskes nedrevet.

Skovbyggelinje

For at sikre frit udsyn til skoven og skovbrynet samt for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skove. Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke indkig til skoven eller fra skoven. Derudover er det kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil forringe levesteder for plante- og dyreliv, idet der er tale om en erstatning for eksisterende enfamiliehus, samt at enfamiliehuset er placeret ca. 190 m fra skoven.

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

Ejendommen er omfattet af landskabskarakterområde 4 – Freerslev/Harløse landbrugsland.

Særligt karakteristisk for karakterområdet umiddelbart sydvest for Hillerød by, er det bølgede, dyrkede åbne morænelandskab med retningsgivende levende hegn, der opdeler de intensivt dyrkede marker i mellemstore felter, samt forskellige typer bevoksninger/ beplantninger af overvejende middel skala. Særligt karakteristisk for områdets bebyggelsesstruktur er, blokudskiftede landsbyer med enkelte gårde ude i det blokudskiftede landskab. Den bølgede landbrugsflade udviser sammen med pletvise bevoksninger de

retningsgivende transparente hegns overordnede struktur og skaber et landskab med svag struktur. Området ligger højt i terræn og rummer mange udsigter ud i det omkringliggende nordsjællandske landskab og over Arresø. I den østlige del er området stærkt præget af infrastruktur og byudvikling af Hillerød by. Området gennemskæres endvidere af en række højspændingsledninger.

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. 10.02 – 24.02.2021, og blev sendt til nærmeste naboer, Harløse lokalråd, Museum Nordsjælland samt Danmarks Naturfredningsforening Hillerød.

Hillerød Kommune modtog nedenstående bemærkninger:

Museum Nordsjælland:

”Der er tidligere registreret et fortidsminde på ejendommen (SB 010508-5). Fortidsmindet udgør en gravhøj, hvor stenene fra selve gravkammeret er registreret som genbrugt til fundament i husets kælder. Museet formoder ikke, at der er noget tilbage af gravhøjen, og derfor anses det heller ikke for sandsynligt, at der påtræffes uregistrerede fortidsminder i forbindelse med opførelsen af huset, hvis det placeres som vist på vedhæftede tegning.

Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder under jordarbejde på ejendommen, (f.eks. store sten, nedgravninger, flintgenstande) skal arbejdet i henhold til museumslovens kap. 8, § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.”

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 16.03.2021.

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.

Museumsloven:

Ved fund af fortidsminder skal I kontakte Museum Nordsjælland, jf. Museumsloven § 25-27 og arbejdet skal standses øjeblikkeligt. Museum Nordsjælland kan kontaktes på post@museumns.dk eller på telefon nr. 72170240.

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.