



Tommy Møntergaard Jensen
Nordvej 10
Alsønderup
3400 Hillerød

LANDZONETILLADELSE

By og Miljø

Lovliggørelse af Spa- og pool-område og kælder til privat brug i Bygning 3 på ejendommen Nordvej 10. 3 b, Alsønderup By, Alsønderup

21. april 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 72322112
uv@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag 2020-1396

Du har ansøgt om byggetilladelse til kælder på 175 m², Spa- og poolområde på 78 m² i Bygning 3. Derudover har du ansøgt om tilladelse til indretning af kontor på 35 m² i tagetage i Bygning 3.

Spa- og poolområdet er indrettet i den nordlige del af Bygning 3, tættest på stuehuset, som ligger ca. 6 meter væk. Der er etableret en kældergang fra stuehuset til Bygning 3, så der er adgang fra stuehuset til Spa- og poolområdet og kælderen. Rummet indeholder, ud over en swimminpool, en bruser, et toilet, et opholdsareal, omklædningsfaciliteter samt trappenedgang til kældergang til stuehuset.

Kælderen er etableret under Bygning 3, og der er adgang dels via en rampe vest for bygningen, dels via kældergang fra stuehuset.

Indretning af kontor i tagetagen behandles i vedlagte afgørelse.

Ejendommen ligger i landzone. Det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1.

Afgørelse

By og Miljø giver hermed tilladelse til den ansøgte lovliggørelse af Spa- og pool-område på 78 m² i Bygning 3, samt 175 m² kælder under samme bygning efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i ansøgning modtaget den 23-11-2020 med supplerende oplysninger modtaget den 02-02-2021.

Tilladelsen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Hvis sagen påklages, må tilladelsen ikke udnyttes. Det er Planklagenæv-

net 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.

**HILLERØD
KOMMUNE**

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:

1. Kælderen ikke må anvendes til erhvervsmæssig formål, ud over evt. landbrugsmæssige formål.
2. Det eksisterende beplantningsbælte, vest for Bygning 3 skal bevares eller erstattes, hvis træer eller buske fældes/går ud. Planter skal udplantes i en højde på min. 1 meter. Se illustration 3.
3. Bygningen holdes i jordfarver og/eller hvid og sort.
4. Eventuel belysning kun opsættes med en lyspunkthøjde på max. 1 meters højde og ved bygningsnære omgivelser. Ved døre, kan belysning sættes højere. Al belysning skal være nedadrettet, så blændingsgener i det åbne landskab undgås.

Hillerød Kommune vil tinglyse denne tilladelse og vilkår på din ejendom for din regning. Hillerød Kommune vil fremgå som myndighed og påtaleberettiget, jf. planlovens § 55.

Baggrund

Bygning 3 er godkendt som en bygning i én etage med landzonetilladelse til hestestald, fyrrum, garage, saddele- og foderrum den 09-06-2011.

Du har siden ændret anvendelsen, så der alene er garage i bygningen. Derudover har du etableret et Spa- og pool-område og gravet kælder ud under bygning 3. Hestestald, saddele- og fyrrum er aldrig etableret.

Hillerød Kommune har påbudt dig at lovliggøre Spa- og pool-område og kælder under Bygning 3.

Plangrundlag

Kommuneplan 2017:

Ejendommen er ikke omfattet af rammebestemmelser, jf. den gældende [Kommuneplan 2017](#), og ligger i et område, der er udpeget som "landskab med landskabelig værdi"/"bevaringsværdigt landskab", samt "biologiske værdier"/"økologiske værdier" og "geologiske bevaringsværdier".

Landskab med landskabelig værdi"/"bevaringsværdigt landskab:

Generelt gælder det for byggeri og anlæg i landområdet at landområdet skal friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri, jf. Retningslinje 2.1.1.

Det fremgår af retningslinje 2.7.1, at tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltlementer ikke må ændres inden for områder med særlige

landskabelige værdier, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

Af Retningslinje 2.7.2 fremgår det, at tilstanden og arealanvendelsen kun må ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og hvis det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

Derudover gælder med Retningslinje 2.7.3, at der ikke må planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Endelig fremgår det af Retningslinje 2.7.4 at, hvis der placeres bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne, skal de placeres og udformes under hensyntagen til landskabskarakteranalysens anbefalinger for området, så landskabsværdierne ikke forringes.

Biologiske værdier/ økologiske værdier

For områder med biologiske værdier gælder det bl.a. at inden for de udpegede beskyttelsesområder, må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes geologiske værdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan, jf. retningslinje 2.4.1.

Geologiske bevaringsværdier

Det fremgår bl.a. af Retningslinje 2.9.1 om områder med geologiske bevaringsværdier, at inden for områderne skal de karakteristiske sammenhængende geologiske helheder og enkeltelementer bevares på en sådan måde, at landskabets karakter og dannelsesformer ikke sløres. Endvidere må der inden for de geologiske værdifulde områder kun meddeles tilladelse til anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. Herudover skal der foretages en konkret planmæssig vurdering af, om ændringen kan ske uden at skæmme eller sløre landskabets dannelsesformer eller forringe mulighederne for at opleve, undervise og forske i de geologiske processer. jf. Retningslinje 2.9.2.

Retningslinje 2.9.2 for geologiske bevaringsværdier foreskriver at der inden for de geologiske værdifulde områder kun må meddeles tilladelse til byggeri, anlæg, ændret arealanvendelse eller ændret tilstand af et areals karakter i øvrigt, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. Herudover skal der foretages en konkret planmæssig vurdering af, om ændringen kan ske uden at skæmme eller sløre landskabets dannelsesformer eller forringe mulighederne for at opleve, undervise og forske i de geologiske processer.

Landskabskarakteranalyse:

Ifølge kommunens landskabskarakteranalyse ligger ejendommen indenfor Område 2, Alsønderup Overdrevslandskab.

Alsønderup Overdrevslandskab ligger i den nordlige del af kommunen og strækker sig fra øst ved Gribskov og til vest afgrænset af Arresø. Landskabet er karakteriseret ved at være et småbakked uroligt landskab med mange vandfyldte lavninger med en blanding af intensivt og ekstensivt jordbrug på små til mellemstore markfelter.

Det fremgår af anbefalingerne for landskabskarakterområdet, at der ikke bør ske yderligere byudvikling, da karakterområdet generelt er meget tæt bebygget og yderligere byudvikling vil gøre området mere diffust og virke forstyrrende i landskabet.

Derudover fremgår det, at gårdene i området fortsat bør fremstå som samlede bygningsmasser. Bygningerne bør størrelsesmæssigt og udtryksmæssigt fortsat fremstå som smågårde og husmandsbrug.

Endelig anbefales det, at mindre plantninger med hjemmehørende træer og buske kan indpasses i området, undtaget på bakkerne.

Begrundelse for afgørelsen

Bygning 3 er opført med landzonetilladelse til bygning for hestestald, fyrrum, garage, sadde- og foderrum. Den er færdigopført foråret 2017 og den er derfor under 5 år gammel. Du har siden ibrugtagningen af bygningen i 2017 ikke haft heste i bygningen, og har kun brugt den som garage. Derudover har du etableret Spa- og pool-område samt udgravet en kælder under bygningen.

Ændring af bygningens anvendelse til spa- og pool-område, samt kælder med fri facade i 2 etager i ca. 5 meters bredde forudsætter derfor landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Bygning 3 er en del af et nye bygningskompleks, som blev opført i forbindelse med at du nedrev de eksisterende landbrugsbygninger på ejendommen og efterfølgende opførte et nyt stuehus på 314 m² (Bygning 1), et maskinhus for landbrugsdriften på 258 m² (Bygning 2) og bygning til hestestald, fyrrum, garage, sadde- og foderrum på 258 m² (Bygning 3). Ejendommen udgør ca. 8,1 Ha og er pålagt landbrugspligt.

Spa- og pool-område i Bygning 3:

Hillerød Kommune har den 16-12-2019 meddelt dig, at Spa- og pool-området kan lovliggøres alene med en byggetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, idet vi betragtede spa- og poolområdet som et anneks for stuehuset og stuehuset samlet set ikke bliver over 500 m².

Vi er dog efterfølgende blevet opmærksomme på, at undtagelsen alene omfatter tilbygninger, jf. [Vejledning om landzoneadministration](#). Fritliggende annekser er ikke undtaget for landzonetilladelse. Indretning af spa- og poolområde forudsætter derfor landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Forvaltningen skønner, at der med indretningen af spa- og poolområdet i Bygning 3, ikke vil kunne etableres en selvstændig beboelse, pga. de tekniske installationer og konstruktionen, og at rummet med sin placering, adgang via kældergang og indretning bærer præg af blive anvendt for ejendommens beboelse.

Med ændringen vil du ikke kunne gøres krav på yderligere landbrugsbyggeri, da bygningen ikke er opført som en landbrugsbygning, men med landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Der er isat to store vinduespartier med småsprosede glaspartier i den nordvendte facade på Bygning 3. Der kan derfor være tale om en vis lysforurening i det omkringliggende åbne landskab. Der er på selve stuehuset en del store vinduesflader i stueetagen. Forvaltningen skønner, at vinduesarealerne ved spa-poolområdet ikke medfører en væsentlig forøgelse af lysforurening i det åbne landskab i område, da vinduerne er placeret i stueplan.

Derudover er indretningen sket indenfor eksisterende bygningsmasse, og på den baggrund skønner forvaltningen, at anvendelsen ikke strider med kommuneplanens retningslinjer og landskabskarakteranalysens anbefalinger om bl.a. at friholde det åbne landskab for ny bebyggelse, som ikke er nødvendigt for landbrugets drift.



Illustration 1, viser bygninger med bygningsnumre, jf. BBR

Kælder under Bygning 3:

Forvaltningen blev opmærksom på kælderen på baggrund af en henvendelse fra din nabo, som mener at du anvender kælderen til erhverv.

Du har i afgørelse af 19-12-2019 fået afslag på indretning af din entreprenørvirksomhed i ejendommens Bygning 2. Afgørelsen er stadfæstet af Planklagenævnet den 22-03-2021.

Forvaltningen har ved en besigtigelse af kælderen kunne konstatere opbevaring af gødning, gødningsspredemaskine, græsslåmaskine, fejmaskine, kloakrør, brønde, brønddæksler, blandingsmaskine, affugtere, stiger, afspærringsmateriel, pap, cementsække m.m.

Du har i den forbindelse oplyst, at du i kælderen kun har materialer og materiel, som tilhører dig som privatperson, samt at dine ting stammer fra da du opførte byggeriet af de tre bygninger på ejendommen eller hører til landbruget på ejendommen. Du har oplyst, at din virksomhed Marcussen & Christensen Eftf. ApS, med CVR nr. 7789356, holder til på Bastionvej 2b, 2300 København S.



Illustration 2, viser nedgang/rampe til kælder på vestsiden af Bygning 3

Derudover har du fjernet al oplag, som ikke er nødvendig for landbrugsdriften på den tinglyste, befæstede plads, vest for Bygning 3, som Naturklagenævnet har ladet tinglyse på ejendommen den 24-05-2002. Den befæstede plads er alene beregnet til oplag af landbrugsmaskiner til ejendommens aktuelle landbrugsmæssige drift.

Forvaltningen skønner, at den indrettede kælder, ikke er til gene for oplevelsen af det omkringliggende bevaringsværdige landskab, da der er bevoksning umiddelbart vest for Bygning 3 og den befæstede plads. Se markering med blå på nedstående luftfoto, Illustration 3. Arealet hvor rampen ligger er ikke egnet til landbrugsdyrkning, da arealet ligger mellem Bygning 3 og den befæstede plads.

Samlet set skønner forvaltningen ikke at kælderen og nedgangen/rampen hertil får ejendommens samlede bygningsmasse til at fremstå mere markant i det småbølgede landskab end hvis der ikke var en kælder med nedgang hertil.

Vi skønner heller ikke at indretning af kælderens medfører en ændring af landskabet eller forringer landskabets værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette landskabets værdier, da nedgangen til kælderens ligger skjult i landskabet og er bygningsnær, og derfor vurderer vi, at lovliggørelsen ikke er i strid med kommuneplanens øvrige retningslinjer og landskabskarakteranalysen.

Vi stiller det som et vilkår at kælderens, også fremover, alene anvendes til privat eller landbrugsmæssige formål. Så længe den alene anvendes til privat formål og evt. til ejendommens landbrugsmæssige drift, vil der ikke kunne opstå yderligere byfunktioner (entreprenørvirksomhed) på ejendommen.

Derudover stiller vi vilkår om, at det eksisterende beplantningsbælte, vest for Bygning 3 skal bevares eller erstattes, hvis træer eller buske fældes/går ud. Se illustration 3.



Illustration 3, viser hele gården med nord opad. Beplantningsbæltet, som skal bevares og vedligeholdes, jf. vilkår nr. 2 er markeret med blå streg.

Naboorientering:

Hillerød Kommune har ikke udført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 2, nr. 4, da vi skønner at forholdet er af underordnet betydning for omkringboende naboer. Dels er der tale om indretning i eksisterende byggeri, dels ligger de to nærmeste nabobeboelser, Bendstrupvej 14 og Kulsvierkrogen 3, nord og nordvest for bygningen mere end 200 meter fra bygning 3. Vi henviser til planlovens § 35, stk. 2, nr. 5.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 21-04-2021.

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, og der er ansøgt herom. Byggesagen vil blive behandlet efter udløbet af klagefristen, som er 4 uger fra d.d.

Med venlig hilsen

Ulla Vollmer Lund
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.