



Cecilia Nakskov Veistrup

LANDZONETILLADELSE

By og Miljø

Opførelse af nyt stuehus på ejendommen Krogvej 24. 26 a, Skævinge By, Skævinge

11. juni 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Hillerød Kommune har behandlet din ansøgning om opførelse af nyt stuehus efter nedrivning af det gamle.

Tlf. 72322119
safr@hillerod.dk
www.hillerod.dk

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

Sag 2021-0006

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 jeres ansøgning modtaget den 4. januar 2021.

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.

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

HILLERØD
KOMMUNE

Baggrund

Ejendommen er på 3 ha beliggende i landzone, med landbrugspligt.

Du ønsker at nedrive det eksisterende stuehus, og efterfølgende opfører et nyt.

Du redegør for at det eksisterende hus der er fra 1872 (ikke fredet eller lign.). Huset og de anvendte byggematerialer er i dårlig stand. Desuden kan huset ikke rumme det, der er behov for i forhold til en familie på 5.

Der er således behov for at opføre et nyt stuehus på grunden. Det nye stuehus vil blive placeret cirka samme sted som eksisterende hus – idet det dog vil blive flyttet ca. 1-5 meter.

Det eksisterende stuehus er registreret som opført i mursted med fibercement på taget. Huset er i 1 plan med et boligareal på 126 m². Det ønskes udskiftet med et 1½ plans hus opført i mursten og tegtag, med et boligareal på 216 m².

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af beskyttelsesinteresser; Særlig værdifulde landbrugsområder i kommuneplan 2017.

Retningslinjer

2.13.1

De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugs formål.

Ejendommen er beliggende i Kommunens landskabskarakterområde, Havelse ådals landskab, karakterområde 5.

Anbefalinger:

Ny bebyggelse, herunder nye landbrugsbygninger, bør indpasses til den eksisterende bebyggelse og indpasses, så nye bygninger ikke tager opmærksomheden i det åbne landskab. Det bør sikres at de opføres i lav højde og i et materialevalg og i en udformning, så de indpasses i landskabet og ikke er iøjefaldende.

Forvaltningen vurderer at det ansøgte ikke strider imod beskyttelsesinteresserne i området. Ejendommen er en mindre landbrugsejendom, med et ældre stuehus der ønskes udskiftet, da det eksisterende ikke er tidsvarende, og ikke muligt at renovere. Det nye stuehus placeres på samme sted som det eksisterende.

Naboorientering:

Vi har udført en naboorientering efter planlovens § 35, stk. 2, nr. 4. Følgende er blevet hørt: Ejerne af ejendommene Krogvej 22, 26 og 28. Derudover er Danmarks Naturfredningsforening (DN), Museum Nordsjælland samt Skævinge Lokalråd blevet hørt.

Der er kommet bemærkninger fra:

**HILLERØD
KOMMUNE**

Krogvej 22 har ingen bemærkninger.

Danmarks Naturfredningsforening har ingen bemærkninger.

Museum Nordsjælland har følgende bemærkninger.

Der er tale om en ældre gård, Møllegård, hvor den nuværende bygning iht. BBR-oplysningerne stammer fra 1872.

Der har ligget en gård på stedet i adskillige århundreder; i kilderne kan den i hvert fald spores tilbage til begyndelsen af 1700-tallet.

Det fremgår af en fæstede-signation fra 1774, at gården på dette tidspunkt var i meget dårlig stand, og at den nye fæster, Christen Andersen fra Græse, fik bevilget 1 års skattefrihed, frihed for gæld i ejendommen og materialer til renovering af huset, som så formentlig først er blevet erstattet af et nyt byggeri i 1872. Gårdens historie er forholdsvis velbeskrevet, jf. Skævinge Lokalhistoriske Forenings dokumentation af gårde i området og deres historie.

Møllegård har ikke nogen SAVE-bevaringsværdi, ligger ikke i værdifuldt kulturmiljø og er ikke omfattet af bevarende lokalplan. Det er Museum Nordsjællands opfattelse, at gården i lighed med de andre gamle gårde i kulturlandskabet er af kulturhistorisk interesse. Gårdene burde derfor generelt have en – forholdsvis høj – SAVE-bevaringsværdi. For få uger siden har Museet modtaget og afgivet svar på en lignende nedrivningssag, Hovedgaden 41A (Gørløsegård), hvor gården heller ikke havde en SAVE-bevaringsværdi. Øjensynlig er der i den tidligere Skævinge Kommune, i modsætning til i den gamle Hillerød Kommune, ikke foretaget en konsekvent SAVE-registrering (på FBB er der da også kun ganske få SAVE-registrerede ejendomme at finde i dette område).

I forhold til Krogvej 24 vil Museet anbefale, at man, såfremt der meddeles nedrivningstilladelse, lægger vægt på, at nyt byggeri følger den eksisterende gårdstruktur, og at de nye bygningers omfang og udseende ikke stikker for meget ud i forhold til det omkringliggende agerland og de tilbageværende gamle gårde. Forud for en evt. nedrivning ønsker Museet at fotodokumentere gården, hvorfor vi meget gerne vil orienteres om meddelelse af nedrivningstilladelse.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder eller arkæologiske fund på ejendommen. Museet anser det heller ikke for sandsynligt, at der påtræffes hidtil uregistrerede, væsentlige fortidsminder i forbindelse med etableringen af anlægget, hvis det placeres som vist på vedhæftede tegning.

Skulle der mod forventning findes spor af fortidsminder i forbindelse med jordarbejde på ejendommen, skal arbejdet i henhold til museumslovens Kap. 8, § 27 standses, i det omfang det berører

fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

**HILLERØD
KOMMUNE**

Forvaltningen vurderer at der kan udstedes tilladelse til at nedrive og genopfører et nyt stuehus på ejendommen. Det nye stuehus ønskes placeret på samme sted som eksisterende, så det gamle gårdstruktur bibeholdes.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 11. juni 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. Hvis huset ønskes opvarmet med jordvarme, skal der indsendes en ansøgning til Hillerød kommunes Miljøsektion på miljo@hillerod.dk. Du kan læse mere på Hillerød kommunes hjemmeside.

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

Sascha Frederiksen
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.