



Steen Hørsholt
Roskildevej 187A
3400 Hillerød

LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION

Udvidelse af eksisterende garage-udhusbygning på ejendommen Roskildevej 187A. Matr. nr.: 1 d, Freerslev By, Nr. Herlev

Afgørelse

Du får hermed landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 124 til at udvide den eksisterende garage-udhusbygning på din ejendom med 39 m². Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35, stk. 1 samt Lokalplan 124 §§ 6.1 og 6.3, jf. planlovens § 19, som giver kommunen mulighed for at dispensere fra en lokalplans bestemmelser.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 19-09-2020 med supplerende oplysninger modtaget den 12-08-2021.

Tilladelsen og dispensationen kan ikke udnyttes før udløbet af klagefristen. Klagemyndigheden afgør, om tilladelsen kan udnyttes mens klagen behandles. Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 2. Dispensationen fra lokalplanen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. planlovens § 56, stk. 1.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 01-10-2021.

Plangrundlag

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af Lokalplan 124. Da Lokalplan 124 ikke har bonusvirkning, og det ansøgte forudsætter dispensation fra lokalplanens §§ 6.1 og 6.3, skal det ansøgte behandles efter planlovens § 35, stk. 1.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme NH.FL.L.1, som kan anvendes til blandet bolig og erhverv i maks. 1,5 etager.

By og Miljø

30. september 2021

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

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

Sag 2020-1087

Naboorientering

I følge planlovens § 35, stk. 4 og forvaltningslovens § 20 skal Hillerød Kommune høre naboer før der kan meddeles landzonetilladelse og gives dispensation fra lokalplanen.

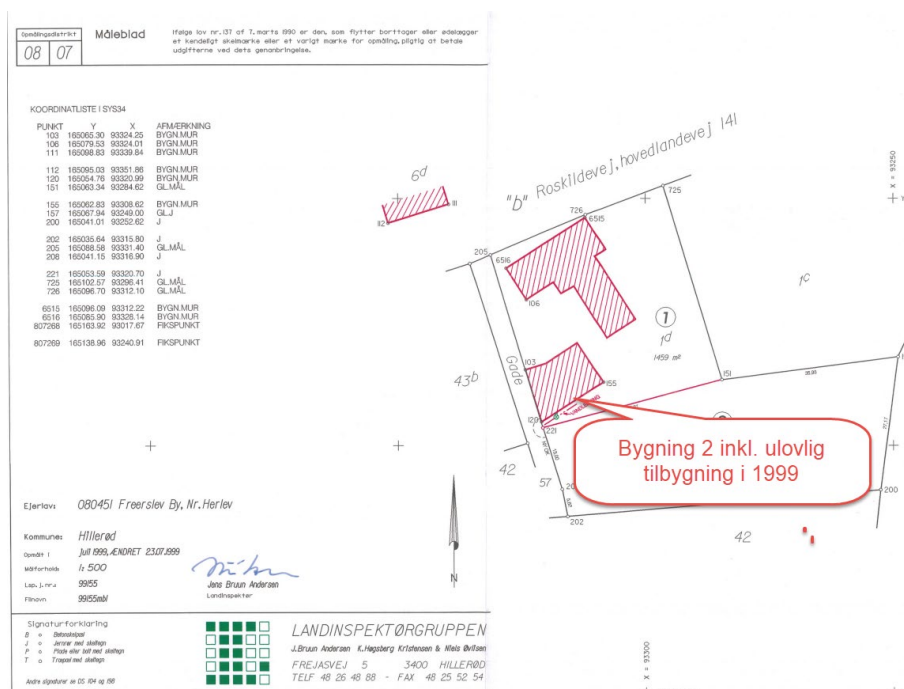
Med tilbygningen bliver bebyggelsesprocenten på 27,96, mod de tilladte 25 i § 6.1. Derudover må udhus- og garagebygninger ikke være større end 35 m², hvis de ikke er sammenbyggede med beboelseshuset, og de skal ligge min. 5 meter fra vejskel. Derfor kræver det ansøgte også dispensation fra Lokalplanens § 6.3.

Sagen har været sendt i naboorientering til omkringboende, og til Danmarks Naturfredningsforening og Brødeskov Lokalråd fra den 13-08 til den 30-08-2021. I den forbindelse er der ikke indkommet indsigelser mod det ansøgte.

Baggrund og beskrivelse af det godkendte projekt

Tilbygningen på 39 m² er en udvidelse af den eksisterende murede garage- og udhusbygning fra 1727 (Bygning 2). Bygningen er i dag på 52 m². Herefter bliver bygningen på 91 m².

Tilbygningen opføres som en trækonstruktion med fladt tag med tagpap, og bliver 3 meter høj på det højeste punkt. I forbindelse med tilbygningen bliver der også lagt nyt tag med tagpap på den eksisterende murede del af Bygning 2.



Der har tidligere ligget en tilbygning til bygning 2, hvorved det samlede bygningsareal var oppe på ca. 100 m². Denne har du revet ned da den var i dårlig stand. Den nu nedrevne tilbygning var ikke lovligt opført, men fremgår af landinspektørs opmåling fra

1999, som blev udarbejdet i forbindelse med ustykning af ejendommen i 1999.

**HILLERØD
KOMMUNE**



Beregningsregler:

Lokalplan 124 er vedtaget den 27-02-1981. Det var **BR77**, som var det gældende bygningsreglement da lokalplanen blev vedtaget. Det er derfor beregningsreglerne i dette reglement som er gældende ved beregning af bebyggelsesprocent.

Det fremgår af **BR77**, Kap. 2.2.3 stk. 3, litra d, at udhuse, drivhuse og lign. bygninger samt overdækkede svømmebassiner, medregnes i etagearealet.

Derudover fremgår det af **BR77**, kap. 2.2.3, stk. 5, litra a, at for garage- og carportarealer i tilknytning til enfamiliehuse gælder, at kun den del af bygningen, som overstiger 35 m², tæller med i etagearealet. Garagen i det nye projekt udgør 32 m², hvorfor disse skal trækkes fra etagearealet, jf. **BR77** kap. 2.2.3, stk. 5.

Bebyggelsesprocent:

Ejendommens areal udgør 1.459 m². Bygning 1 (Enfamiliehuset) udgør 349 m². Det betyder at bebyggelsesprocenten i dag er på 23,9. Der er således en restrummelighed på 15,75 m² (364,75-149 m²) ved en bebyggelsesprocent på 25, som er den maksimale bebyggelsesprocent, jf. Lokalplan 124 § 6.1.

Det betyder at etagearealet, med den nye tilbygning på 39 m² vil komme op på 405 m² (349+52 m²+39 m²-35 m²), hvilket er en bebyggelsesprocent på 27,76 (405 m²/1.459 m²x100).

Begrundelse

Ved udstykningen i 1999 blev der i landinspektørens arealredegørelse ikke indregnet det udnyttelige etageareal i tagetagen på bygning 1, som, ud fra kommunens oplysninger, ikke blev udnyttet på det tidspunkt.

I 2019 blev der registreret i alt 99 m² tagetageareal på ejendommen efter kommunen havde meddelet en lovliggørende byggetilladelse til beboelse i tagetagen.

Havde kommunen ved udstykningen i 1999 være blevet oplyst at tagetagen var udnyttelig, og at de 48 m² af de 100 m² på Bygning 2 var ulovligt opført, havde udstykningen i 1999 ikke kunne gennemføres, uden en dispensation fra Lokalplan 124 §§ 6.1 og 6.3.

Når Hillerød Kommune meddeler dispensation til den ansøgte tilbygning er det med følgende begrundelse:

- Der er tale om en fejl i forbindelse med udstykningssagen i 1999, hvor landinspektøren ikke har oplyst de korrekte arealer, hvilket har gjort at tagetagearealet på Bygning 1 ikke indgik i arealopgørelsen eller i beregningen af bebyggelsesprocenten.
- Der er ikke indkommet indsigelse fra omkringboende i forbindelse med den udsendte naboorientering.

Kommunen skønner i øvrigt at tilbygningen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme NH.FL.L.1.

Andre tilladelser

Det ansøgte kræver endvidere en byggetilladelse efter BR18.

Med venlig hilsen

Ulla Vollmer Lund
Bygge-og landzonesagsbehandler

KLAGEVEJLEDNING

HILLERØD
KOMMUNE

Afgørelser truffet i medfør af planloven:

Der er mulighed for at klage over retlige spørgsmål til Plannævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, stk. 4.

Hvis du ønsker at klage, skal du senest 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen klage via Klageportalen. Udløber klagefristen på en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

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.

Klagen 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>.

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.

Vedr. Landzonetilladelse på Roskildevej 187A, 3400 Hilerød.

Efter at have læst vejledningen på Hillerød kommunes hjemmeside angående hvilke byggerier der skal have landzonetilladelse, kan jeg ikke se, at dette byggeri kræver en sådan tilladelse. Jeg har dog efter en telefonsamtale med en medarbejder på kommunen forstået, at dette er påkrævet. Da dette byggeri ikke falder ind under nogle af punkterne i vejledningen, er jeg usikker på, hvad der skal søges om.

Byggeriet er en delvis genetablering af udhus/værksted til bygningens oprindelige form og omfang. Den oprindelige bygning var ca. 100 m² stor og indeholdt en carage samt et værksted (se vedlagt bilag i byggesagen) og var bygget helt ud til skel. Bygningen var dog i så ringe stand, at den enten skulle rives ned eller totalrenoveres. Vi valgte at rive bygningen ned, da vi desværre ikke havde økonomi til at totalrenovere. Det er denne renovering, vi gerne vil foretage på nuværende tidspunkt. De muligheder som dette værksted/udhus gav/giver var en væsentligt årsag til, at vi valgte at købe ejendommen.

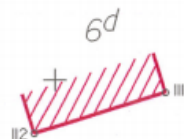
På baggrund af dette ønsker jeg at indhente en landzonetilladelse til byggeriet.

Venlig hilsen

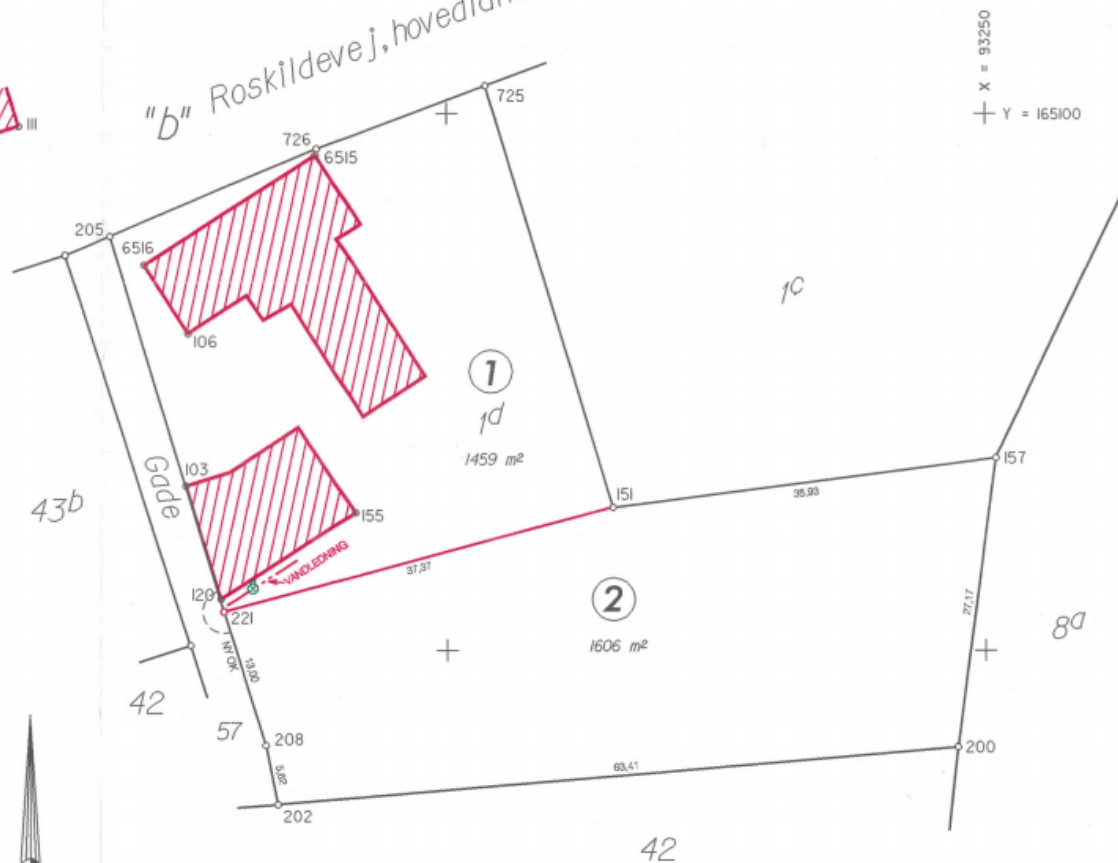
Steen Hørsholt

KOORDINATLISTE I SYS34

PUNKT	Y	X	AFMÆRKNING
103	165065.30	93324.25	BYGN.MUR
106	165079.53	93324.01	BYGN.MUR
111	165098.83	93339.84	BYGN.MUR
112	165095.03	93351.86	BYGN.MUR
120	165054.76	93320.99	BYGN.MUR
151	165063.34	93284.62	GL.MÅL
155	165062.83	93308.62	BYGN.MUR
157	165067.94	93249.00	GL.J
200	165041.01	93252.62	J
202	165035.64	93315.80	J
205	165088.58	93331.40	GL.MÅL
208	165041.15	93316.90	J
221	165053.59	93320.70	J
725	165102.57	93296.41	GL.MÅL
726	165096.70	93312.10	GL.MÅL
6515	165096.09	93312.22	BYGN.MUR
6516	165085.90	93328.14	BYGN.MUR
807268	165163.92	93017.67	FIKSPUNKT
807269	165138.96	93240.91	FIKSPUNKT



"b" Roskildevej, hovedlandevej 141



X = 93250
Y = 165100

X = 93300
Y = 165000

Ejerlav: 080451 Freerslev By, Nr. Herlev

Kommune: Hillerød

Opmålt i: Juli 1999, ÆNDRET 23.07.1999

Måleforhold: 1:500

Lep. J. nr.: 99/55

Filnavn: 99/55mbl

Jens Bruun Andersen
Jens Bruun Andersen
Landinspektør

Signaturforklaring

- B o Betonstøpæl
- J o Jærner med skeltegn
- P o Plade eller bolt med skeltegn
- T o Træpæl med skeltegn

Andre signaturer se DS 104 og 198

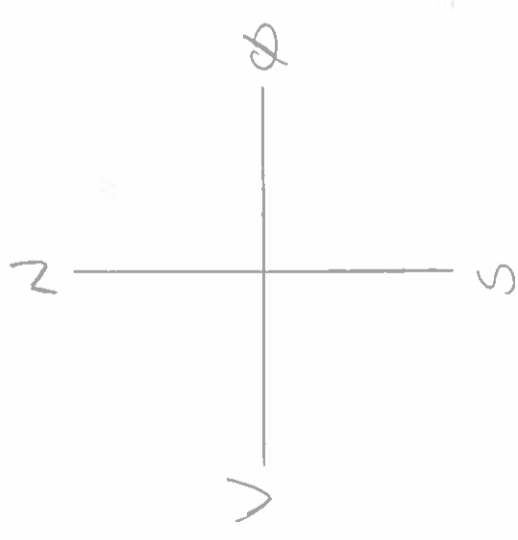
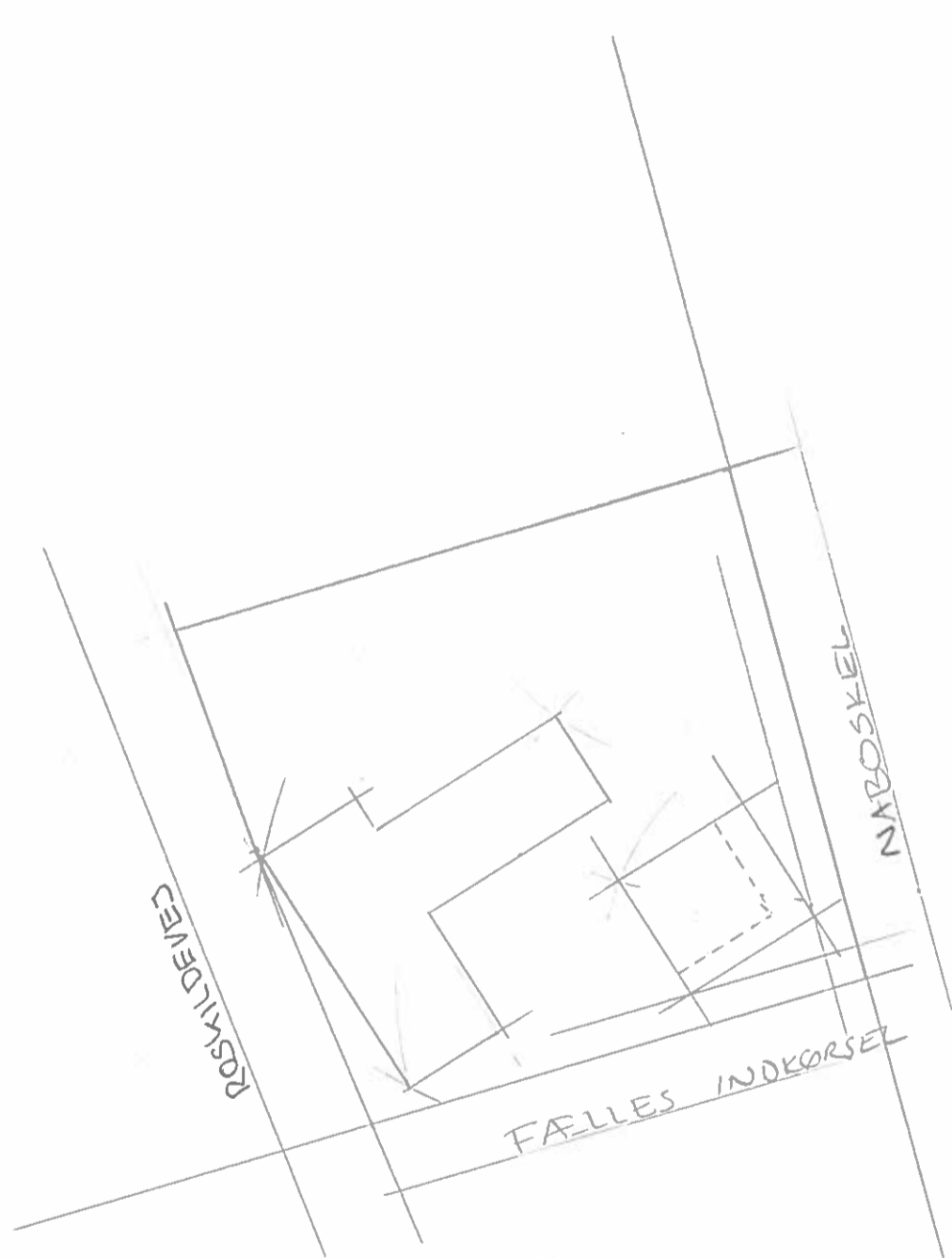


LANDINSPEKTØRGRUPPEN

J. Bruun Andersen K. Høgsberg Kristensen & Niels Øvllsen

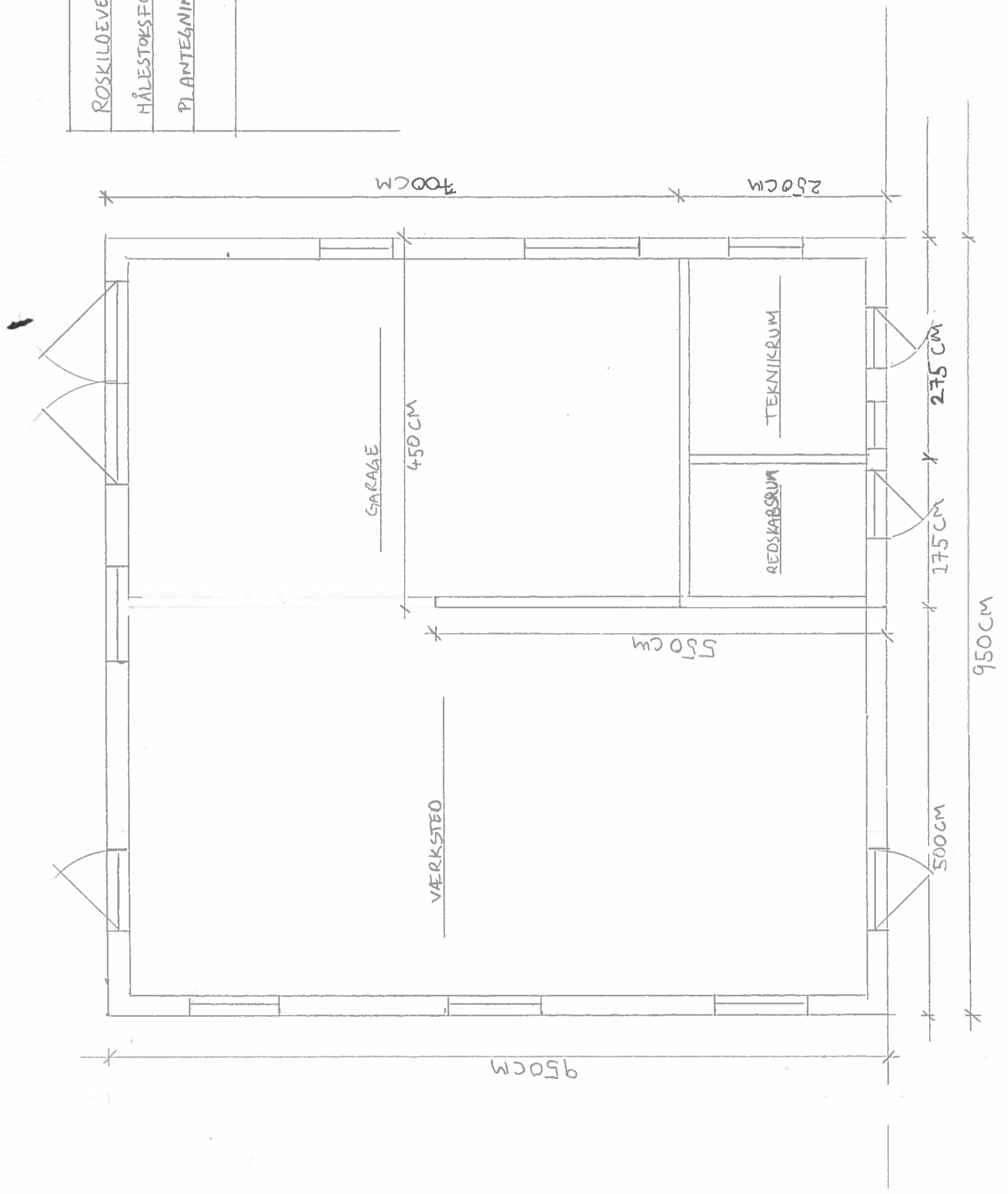
FREJASVEJ 5 3400 HILLERØD

TELF 48 26 48 88 - FAX 48 25 52 54



ROSKILDVEJ 187A 3400 HILLERØD
MÅLESTOKFORHOLD 1:500
SITUATIONSPLAN

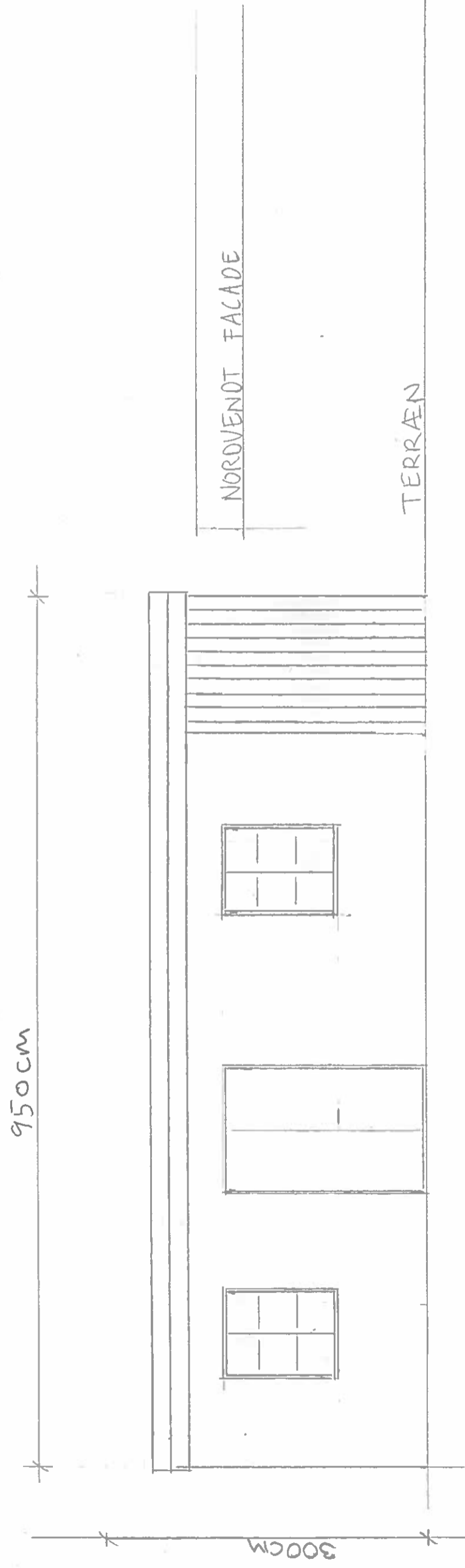
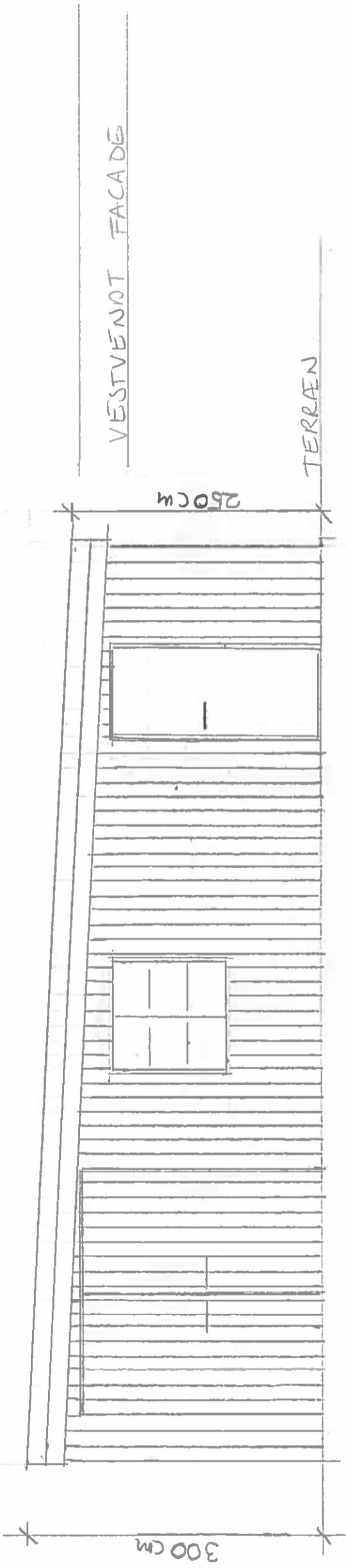
ROSKILDEVEJ 187A 3400 HILLERØD
MÅLESTOKFORHOLD 1:50
PLANTEGNING



ROSKILOEVEJ 187A 3400 HIJERGD

MÅLESTOKFORHOLD 1:50

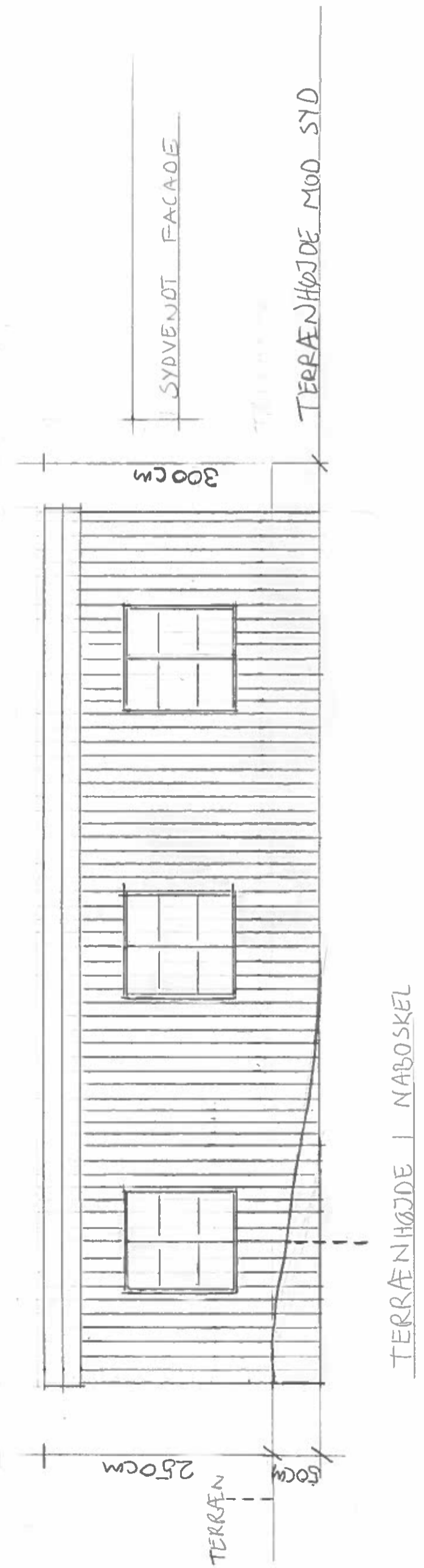
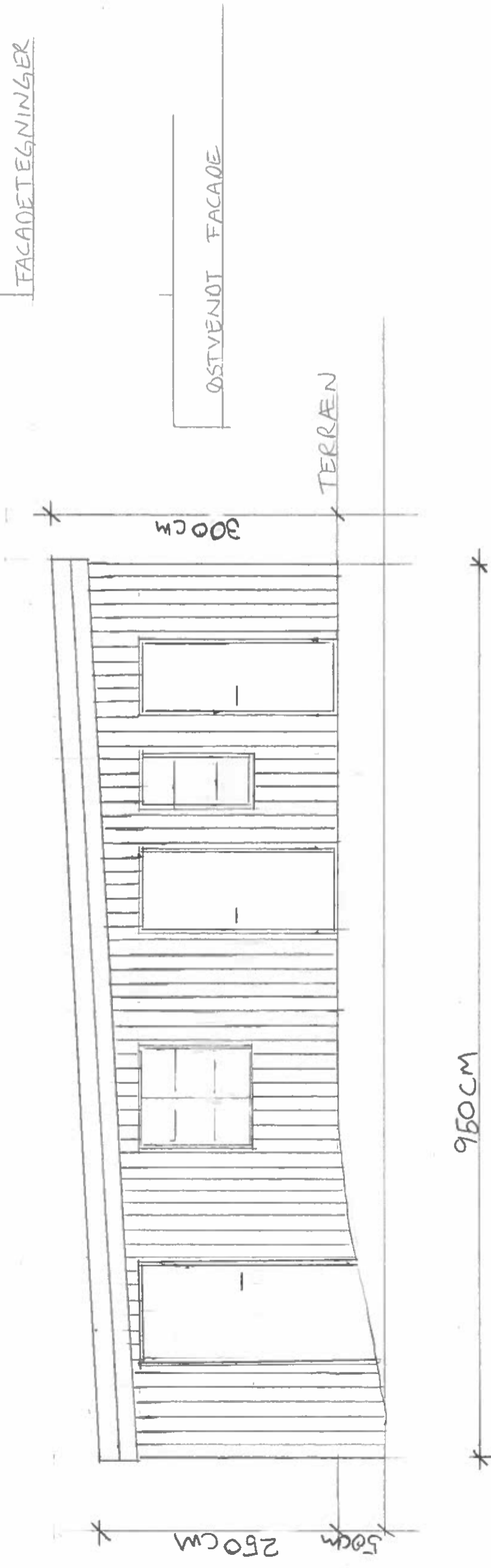
FACADETEGNINGER



ROSKILDEVEJ 187A, 3400

MÅLESTOKFORHOLD 1:50

FACADETEGNINGER



TERRÆNHØJDE | NABOSKEL