



## LANDZONETILLADELSE

By og Miljø

### Udvidelse af eksisterende parkeringsareal på Sigerslevøster Privatskole beliggende på ejendommen Smedevej 27. Matr. Nr. 2 h, Sigerslevøster By, Strø.

11. februar 2026

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

Du får hermed landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende p-areal på ejendommen.

Tlf. 7232 2119  
safr@hillerod.dk  
[www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)

Det ønskede areal ligger op af en eksisterende godkendt p-plads på 1200 m<sup>2</sup>. Arealet der er ansøgt inddraget i den eksisterende p-plads, er på 850 m<sup>2</sup>.

Sag S2025-147

Ejendommen ligger i landzone. Ejendommen er omfattet af lokalplan 8.41, Lokalplanen indeholder ikke en bonusvirkning. 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 jeres ansøgning modtaget april 2024, med supplerende oplysninger modtaget den 10. marts 2025.

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**

1. belægningen skal bestå af stabilgrus.
2. der må ikke udføres terrænregulering.
3. der må ikke opsættes belysning på arealet.
4. der må ikke opføres bebyggelse på arealet.
5. der skal etableres en afskærmende beplantning imod det åbne land. Der skal fremsendes et projekt til godkendelse inden p-arealet kan påbegyndes.
6. der skal etableres afskærmning imod landsbyen for at skærme fra billygter på arealet mod vest og syd. Der skal fremsendes et projekt til godkendelse inden p-arealet kan påbegyndes.

Ejer skal tinglyse hele landzonetilladelsens tekst via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen, før ejer kan tage tilladelsen i brug, jf. planlovens § 55. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Der er i denne afgørelse lagt vægt på, at anvendelsen af arealet er i overensstemmelse med den gældende lokalplan 8.41's anvendelsesbestemmelser.

Den ansøgte parkeringsareal, ligger inden for lokalplans landsbyafgrænsning jf. lokalplanens bestemmelse om lokalplanens afgrænsning § 2.1 samt kortbilag 1, i lokalplanen.

Arealet er et langt smalt areal. Arealet er placeret i den sydlige del af det areal der er godkendt til boldbaner/nyttehaver. Arealet er placeret mod landsbyen, og længst væk fra det åbne land.

P-arealet er placeret i sammenhæng med den eksisterende p-plads, og udføres med den samme belægning.

Det resterende areal vil stadig fremstå med nyttehaver og boldbane.

Den nye parkeringsplads vil få samme udtryk som den eksisterende, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens § 11.3 om at ubebyggede arealer skal gives et ordentlig udseende.

Kommunen vurderer, at den ændrede brug af arealet fra nyttehave og boldbane til p-areal, ikke vil ændre oplevelsen af landskabets åbne karakter væsentligt.

Der vil ikke blive tilladt bygninger på arealet.

Der er stillet vilkår om at der skal etableres afskærmning mod landsbyen for at minimere evt. lysgener der måtte opstå ved parkering.

For at imødekomme de indkomne bemærkninger, og sikre de landskabelige værdier i området, jf. anbefalingerne i landskabskarakteranalysen, gives landzonetilladelsen desuden på vilkår der sikrer, at der ikke sker nybyggeri i kanten af landsbyen, samt at arealet afskærmes med beplantning.

Der er derfor stillet vilkår om at p-pladsen skal indpasses i det landskabelige udtryk i form af afgrænsende beplantning bestående af træer og buske imod boldbaner og nyttehave.

Kommunen vurderer, at parkeringspladsen ikke ville have en negativ indvirkning på landskabet, da afskærmende beplantning mod det åbne land, og afskærmning mod landsbyen vil gøre p-pladsen mindre synlig i området.

### **Baggrund**

Sigerslevøster Privatskole har redegjort for at de oplever store udfordringer med parkering ved skolen, både i forbindelse med den daglige gang, samt i forbindelse med arrangementer på skolen. Det eksisterende p-areal ses ikke at kunne dække det nødvendige parkeringsbehov. Der parkeres derfor jævnlige langs Smedevej i vejkanterne, hvilken giver trafikikkerhedsmæssige udfordringer.

I 2008 meddelte Hillerød kommune landzonetilladelse til den eksisterende parkeringsplads på 1200 m<sup>2</sup>. Kommunen vurderede i den forbindelse, at anvendelsen ikke var i strid med lokalplanen. Hillerød kommune har den 12. september 2022 udstedt landzonetilladelse til inddragelse af 3800 m<sup>2</sup> landbrugsareal til boldbane og nyttehave.

Det areal der ønskes inddraget til p-plads er en del af dette areal, og udgør 850 m<sup>2</sup>.

Ejer har tilbage i april 2024 indsendt en enslydende ansøgning om landzonetilladelse til at inddrage arealet til p-plads.

Den 30. maj 2024 gav Hillerød kommune afslag til det ansøgte. Afslaget var begrundet med at det ansøgte stred imod lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ejeren af ejendommen har efterfølgende klaget over afgørelsen til planklagenævnet.

Planklagenævnet hjemviste sagen til fornyede behandling, da de fastslog at kommunen havde truffet en afgørelsen på baggrund af en forkert retsopfattelse, og dermed havde lagt til grund, at det ansøgte var i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Lokalplanen fastsætter i § 4.1, at arealerne i delområde I kan anvendes til boliger, landbrug, mindre butikker, offentlige formål og andre nærmere angivne ikkegenererende erhvervstyper, som kan indpasses i landsbymiljøet.

Det fremgår desuden af lokalplanens § 11.3, at private og offentlige arealer som udnyttes til parkeringsformål skal gives et ordentligt udseende.

Nævnet lægger ligeledes vægt på, at det fremgår af afgørelsen, at området i lokalplanen er udlagt til landbrug, selvom det fremgår af lokalplanens anvendelsesbestemmelse i § 4.1, at arealet også kan anvendes til offentlige formål.

Nævnet lægger desuden vægt på, at lokalplanens § 11.3 muliggør udnyttelse af ubebyggede arealer til parkeringsformål, hvis de gives et ordentligt udseende.

Det er nævnets vurdering, at det ansøgte, ikke er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, og at kommunen derfor ikke er afskåret fra at give tilladelse til det ansøgte.

## **Plangrundlag**

### Plangrundlag

Arealet er en mindre del af matrikel 2h Sigerslevøster By, Strø, samt 2 mindre matrikler 2i og 2l, Sigerslevøster By, Strø. Arealerne er alle ejet af Sigerslevøster Privatskole.

### Lokalplan

Arealet er omfattet af Lokalplan nr. 8.41.L (Bevarende lokalplan for Sigerslevøster), og ligger inden for Delområde I, som bl.a. er udlagt til offentlige formål, jf. § 4.1 og Kortbilag 1.

Det fremgår af lokalplanen, at hele lokalplanområdet skal forblive i landzone, jf. § 3.2. Derudover fremgår det, at "Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn", jf. § 1.2.

Lokalplanen er udarbejdet dels med henblik på at sikre landsbyens bevaringsværdige træk, dels at udlægge et område på ca. 8.000 m<sup>2</sup> til boligformål på baggrund af et konstateret behov for nye byggemuligheder.

Delområde I omfatter den eksisterende landsby med nogle af de udvidelser af landsbyafgrænsningen, som kommuneplan-tillæg nr. 6 giver mulighed for.

### Landskabskarakteranalysen

Ejendommen ligger inden for landskabskarakterområde nr. 6 Gørlose – Sigerslevøster landbrugslandskab. Heri er det anbefalet at der bliver fastholdt en tydelig afgrænsning mellem by og land, og at der ikke sker nybyggeri i kanten af landsbyen.

### **Habitatvurdering:**

Inden der kan træffes afgørelse om landzonetilladelse, skal der iht. Planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016) § 4 jf. § 5 og § 7 foretages en vurdering af, om projektet kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV
- beskadige plante og dyrearter, der er optaget på EF-habitatdirektivets bilag IV.

Der kan kun meddeles landzonetilladelse, hvis det vurderes, at projektet:

- ikke skader arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder,
- ikke beskadiger eller forringer yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i området.

### **NATURA 2000 VÆSENTLIGHEDSVURDERING**

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet, pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Ifølge planhabitatbekendtgørelsen skal kommunen således, før den meddeler tilladelse foretage en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

Natura 2000-områder er et netværk af naturområder i hele EU, der indeholder særlig værdifuld natur set i et europæisk perspektiv.

Natura 2000-områderne er udpeget jf. EU's habitatdirektiv og fuglebeskyttelsesdirektiv for at beskytte levesteder og rasteområder for fugle og for at beskytte naturtyper samt plante- og dyrearter, der er truede, sårbare eller sjældne i EU.

Det ansøgte ligger ikke i et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000 område er nr. 136 Roskilde Fjord, som er beliggende mere end 3,7 km fra projektarealet.

### Vurdering

Det er Hillerød Kommunes vurdering, at denne afgørelse ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000- område nr. 136 væsentligt. Det er vurderet, at det ansøgte, ikke vil ødelægge eller beskadige de udpegede habitatnaturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Vurderingen er begrundet i, at etablering af p-pladsen med sin karakter og lokale påvirkning, samt afstanden til Natura 2000-området ikke vurderes at give anledning til påvirkning af Natura 2000-området, hverken direkte eller indirekte. Da en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området kan udelukkes, skal der ikke foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektet.

### **Bilag IV-vurdering**

Planhabitatbekendtgørelsen fastlægger i § 4 jf. § 5 og § 7, en pligt for myndigheder til at varetage beskyttelseshensyn i forhold til

yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV, samt beskyttelsen af planter.

Det gælder også arter som er optaget på habitatdirektivets bilag IV og som findes uden for Natura 2000 områder.

Pligten indebærer, at myndighederne i forbindelse med vedtagelse af planer, projekter eller afgørelser i sager skal sikre, at der ikke sker en beskadigelse eller ødelæggelse af yngle – og rasteområder for bilag IV-arter. Samtidig skal reglerne sikre, at planter på habitatdirektivets bilag IV ikke ødelægges.

#### Vurdering

Hillerød Kommune har registreret følgende bilag IV-dyrearter i kommunen: dværgflagermus, frynseflagermus, vandflagermus, brunflagermus, troldflagermus, skimmelflagermus, pipistrelflagermus, brun langøre, langøret flagermus, sydflagermus, markfirben, spidssnudet frø, springfrø, løgfrø, stor vandsalamander, grøn mosaikguldsmed, stor kærguldsmed og bæver.

Der er søgt i arter.dk og på naturdatabasen på Danmarks Miljøportal af bilag IV-arter på ejendommen og i nærområdet af ejendommen.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for projektområdet. Der er registreret spidssnudet frø ca. 370 meter nordøst for projektarealet i en beskyttet mose. Stor vandsalamander og løgfrø er registreret ca. 660 meter nordvest for projektarealet ved en beskyttet eng og sø.

Det vurderes ikke at projektområdet er potentielt raste- eller yngleområde for spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø eller andre bilag IV-padderarter da arealanvendelsen p.t. er en fodboldbane uden strukturer som egner sig for ynglende eller rastende padder. Det vurderes derfor ikke sandsynligt at padder benytter arealet som yngle- eller rastested.

Da der ikke fældes træer, vurderes det ikke, at etablering af p-pladsen vil påvirke flagermus negativt, og det vurderes ikke, at arealet på nuværende tidspunkt er egnet som fourageringsområde for flagermus, da der ikke er levende hegn eller søer inden for projektarealet.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at hverken individer af bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder skades som følge af projektet.

#### **Naboorientering:**

Vi har udført en naboorientering efter planlovens § 35, stk. 2, nr. 4. Følgende er blevet hørt: Ejerne af naboejendommene. Derudover er Danmarks Naturfredningsforening (DN), Museum Nordsjælland samt Gørløse og Omegn Lokalråd blevet hørt.

Danmarks Naturfredningsforening havde ingen bemærkninger til det ansøgte.

Smedevej 16A har af 2 gange indsendt bemærkninger til det ansøgte.

- Ejer påpeger at der er tinglyst en servitut med vilkår der vil stride imod den kommende anvendelse af arealet.
- Oplyser at der ligger en aftale om at de skal have mulighed for adgang over jordstykket, så de kan tilgå deres marker med min 8 meter maskiner.
- Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab.
- Kulturhistoriske værdier har gjort at de har fået afslag på skovrejsning.
- Der findes en mose hvor der findes frøer – disse er beskrevet i afslaget til skovrejsning.
- Den eksisterende vej kan ikke tåle øget trafik.
- Skolen planlægger at opfører en ny hal på arealet.

Smedevej 29 er kommet med følgende bemærkninger;

- Der burde være nok p-pladser til skolens lærer og administrative.
- Arealet er godkendt til nyttehaver og boldbaner. I den forbindelse blev der indskærpet en række restriktioner. Alle disse vil blive overskredet ved en tilladelse.
- Bekymringer angående naturen. Området er unikt rent landskabsmæssigt.
- Forslag om at benytte forsamlingshusets p-pladser.
- Forslag om at benytte boldbanen i umiddelbar forlængelse af skolen.

Forvaltningens bemærkninger;

Servitutten der henvises til, er den landzonetilladelse Hillerød kommune har udstedt til at benytte et ca. 3800 m<sup>2</sup> landbrugsareal til boldbane og nyttehaver. Smedevej 16A har solgt det areal der nu fungerer som nyttehaver/boldbane til Sigerslevøster Privatskole. Servitutten er derfor stadig tinglyst på ejendommen Smedevej 16A, trods den omhandler et areal der ikke ejes af Smedevej 16A. De gamle tinglyste vilkår er følgende;

1. området må ikke terrænreguleres/planeres
2. der må ikke opsættes belysning på arealet
3. hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, jf. § 1.2 i Lokalplan nr. 8.41.L
4. der må ikke opsættes faste hegn eller trådhegn
5. der må maks. opsættes 2 fodboldmål, som skal forblive flytbare og ikke må fastgøres i terrænet
6. al terrænregulering, opsætning af hegn, belysning, bygninger mv. kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 på baggrund af et konkret projekt.

Ved en delvis ændret anvendelse af arealet til p-plads, vil den nye anvendelse ikke stride imod de tidligere stillet vilkår. Der er stillet tilsvarende vilkår om at der ikke må terrænreguleres, bygges, opsættes belysning m.m, i denne landzonetilladelse. Der stilles ligeledes vilkår om at der skal etableres beplantning mod det åbne land.

Forvaltningen stiller vilkår om at der skal etableres afskærmning imod landsbyen for at skærme fra billygter på arealet mod vest og syd. Denne afskærmning skal godkendes af Hillerød kommune, så den ikke virker skæmmende i landskabet, og stadig har en afskærmende virkning i forhold til billygter. Afskærmningen kan både være beplantning eller et lavt hegn.

Forvaltningen har kontaktet skolen omkring den aftale om adgang for Smedevej 16A over arealet. Til dette svarer skolen at de er bekendt med at der er en mundtlig aftale om adgang. Skolen vurderer, at dette fortsat ville kunne være muligt, selv om der parkeres på arealet.

I forhold til mose, dyreliv og den omkringliggende natur, har Hillerød kommune udarbejdet en natura 2000/habitatsvurdering. Vurderingen kan ses tidligere i denne tilladelse.

Området der ønskes anvendt til p-plads, er lokalplanlagt. Arealet er fastsat til at kunne anvendes til offentligt formål, og fastsætter ligeledes at ubebyggede arealer kan anvendes til parkeringsformål. Anvendelsen strider dermed ikke imod lokalplanens anvendelsesmuligheder. P-pladsen etableres i tilknytning til en tidligere godkendt p-plads, der etableres ikke bygninger og ikke udføres terrænregulering, og forvaltningen vurderer at anvendelsen ikke væsentligt vil påvirke de landskabelige værdier i området.

Forvaltningen vurderer at der med de stillede vilkår vil blive taget hensyn til de udpegninger der er for området i kommuneplanen, samt de indkomne bemærkninger fra 2 naboer i forbindelse med naboorienteringen.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 12. februar 2026.

### **Tilladelser efter anden lovgivning**

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

#### 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](mailto:post@museumns.dk) eller på telefonnr. 72170240

#### Dræn og afvanding:

I henhold til vandløbsloven skal ejer være opmærksom på, at evt. terrænarbejdet ikke må medføre, at naboejendomme, herunder vejarealer, efter jordarbejdet får problemer med oversvømmelse.

Terrænarbejdet må ikke ændre arealets kapacitet til overfladevand ved at fylde jord i en lavning eller forringe nedsivningskapaciteten til dræn ved at fylde jord på og/eller trykke dræn med tungt maskinelt arbejde, så den naturlige og forventelige afstrømning af overfladevand fra naboejendomme forringes. Terrænarbejdet må heller ikke ødelægge eksisterende dræn således, at afledning af vand fra naboejendomme hindres.

Hvis terrænændringen giver anledning til ændrede afvandringsforhold i forhold til omkringliggende ejendomme eller hvis der er ønske om at ændre drænforholdene, skal der indhentes tilladelse til dette efter vandløbsloven hos [natur@hillerod.dk](mailto:natur@hillerod.dk).

Med venlig hilsen

Sascha Frederiksen  
Bygge- og landzonesagsbehandler

## KLAGEVEJLEDNING

HILLERØD  
KOMMUNE

### 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 kan først sendes videre fra 1. instans til Planklagenævnet, når gebyret er betalt.

Klage er indgivet rettidigt, når den er tilgængelig for 1. instansen i Klageportalen.

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 naturbeskyttelsesloven:

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, jf. § 78, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven. De klageberettigede er, jf. § 86:

- adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, som har beskyttelse af natur og miljø eller rekreative interesser som formål.

Klagen skal sendes til Miljø- og Fødevareklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk) og kan desuden findes via link til Nævnenes Hus: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/>

Der logges på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk) med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til kommunen. Det er en betingelse for Miljø- og Fødevareklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Vejledning kan findes her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/miljoe-og-foedevareklagenaevnet/vejledning/>

Klagefristen er 4 uger fra modtagelse af afgørelsen.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra modtagelsen af dette brev jf. naturbeskyttelseslovens § 88.

Det skal bemærkes, at ejer ikke må udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet. En rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede tilladelse, medmindre Miljø- og Fødevareklagenævnet bestemmer andet.

Privat søgsmål ved domstolene:

Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er truffet i henhold til denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, skal anlægges inden 6 måneder fra dette brevets dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1/ byggeloven § 25, stk. 1.