



## LANDZONETILLADELSE

By og Miljø

### Etablering af polytunnel på ejendommen Bakkesvinget 11B. 16 ai, Tulstrup By, Alsønderup

30. januar 2026

Hillerød Kommune  
Trollesmindealle 27  
3400 Hillerød

Tlf. 72 32 21 12  
ravan@hillerod.dk  
[www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk)

Sag S2025-335

Du meddeles hermed landzonetilladelse til etablering af den ansøgte polytunnel på 18 m<sup>2</sup> på ejendommen.

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 jeres ansøgning modtaget den 17. marts 2025 med supplerende oplysninger modtaget senest den 20. november 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 om at:

1. Der ikke anvendes reflekterende materialer.
2. Der ikke opsættes eller anvendes belysning i relation til bebyggelsen og dennes anvendelse.

Du skal tinglyse hele landzonetilladelsens tekst via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen, før du kan tage tilladelsen i brug, jf. planlovens § 55. Tinglysningen skal være gennemført senest den 1. juni 2026. Hillerød Kommune skal fremgå som myndighed og påtaleberettiget.

Få hjælp og vejledning til at tinglyse landzonetilladelsen på vores hjemmeside: <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-i-landzone/>

#### Begrundelse for afgørelsen

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at ejendommen alene anvendes til bolig- og haveformål. Alt udendørs areal på ejendommen fremstår som have, hvor der for en større del er indrettet køkkenhave til privat brug.

Hillerød Kommune finder, at mindre sekundær bebyggelse af drivhuslignende karakter naturligt kan placeres i private haver.

Den mindre sekundære bebyggelse, inden for ejendommens afgrænsede haveareal har et omfang og en karakter som skønnes ikke at lede til væsentlige nabogener. Dette grundet det ansøgte beskeden højde, placering lavt i landskabet, og langt fra boliger på anden ejendom. Hillerød Kommune vurderer på den baggrund, at det ansøgte vil have en beskeden visuel indvirken på områdets karakter.

Hillerød Kommune finder endvidere, at ejendommens udformning langs Bakkesvinget ikke leder til en sløring af afgrænsningen mellem Tulstrup og det åbne land, hvorfor det ansøgte ikke vurderes at være i strid med Hillerød Kommuneplan 2025-37 retningslinje 2.1.2.

Der er afslutningsvist lagt vægt på, at det ansøgte ikke findes at være i strid med Hillerød Kommunes landskabskarakteranalyse.

### **Baggrund**

Ejendommen Bakkesvinget 11B ligger delvist i byzone. Dog er det ansøgte placeret i landzone. Ejendommen er på 3451 m<sup>2</sup>. Der er på ejendommen opført et enfamiliehus samt 2 sekundære bebyggelser.

Der søges om opførelse af en polytunnel på 18 m<sup>2</sup> i eksisterende køkkenhave på ejendommen. Denne skal understøtte arealets anvendelse til privat køkkenhave.

### **Plangrundlag**

Den ansøgte polytunnel er placeret i landzone, hvorfor den kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Jf. Hillerød Kommunes Kommuneplan 2025-37 fremgår følgende af retningslinje 2.1.1, 2.1.2 og 2.1.3

#### **2.1.1**

Landområdet skal friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg der ikke er erhvervmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige trafik- og forsyningsanlæg og lignende samt ikke bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter en afvejning med andre kommuneplanmæssige interesser.

#### **2.1.2**

Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal fastholdes, og der må kun ske begrænset nybyggeri af lokal karakter inden for landsbyafgrænsningen. Hvis landsbyafgræns-

ningen skal udvides, kan det kun ske på baggrund af en lokalplan.

### **2.1.3**

Ved placering af ny bebyggelse og nye anlæg skal der tages hensyn til karakteren og påvirkningen af det omgivende landskab, specielt til beskyttelsesinteresser og til den landskabstype og de skalaforhold, som præger det stedlige landskabsbillede, jf. landskabskarakteranalysen.

Det ansøgte ligger i den sydlige del af landskabskarakterområdet 'Alsønderup Overdrevslandskab', placeret øst for delområdet 'Thulstrup grusgrav'. Området er klassificeret som 'Karakteristisk

Af Hillerød Kommunes landskabskarakteranalyse fremgår:

#### ***Landskabet sydvest for Tulstrup samt landskabet syd og nordøst for Bendstrup***

Det urolige dødislandskab med bakker og afløbsløse lavninger, samt rester af levende hegn står tydelige i området. Ligeledes er mosaiklandskabet med blandingen af intensivt og ekstensivt landbrug iblandet småbevoksninger og mindre vådområdet tydelige i området. Landskabet sydvest for Tulstrup og syd for Bendstrup er dog præget af en udvikling med flere nyplantninger, hovedsagligt nål, og sløjfning af levende hegn og markveje, så strukturen ikke længere er så tydelig i forhold til oprindelsen. Bebyggelsesstrukturen og udskiftningsmønstret er stadig tydelige med spredtliggende udskiftede gårde og mindre husmandssteder. Enkelte steder er der tilføjet nye bygninger omkring gårde og husmandssteder, så den kulturhistoriske oprindelse bliver mindre tydelig. Der er kommet en ny stor vej uden om Tulstrup som gennemskærer landskabet og ligger dybt i terrænet, så det oprindelige udskiftede landskab ikke er så tydeligt i denne del af området. Ligeledes er området omkring syd for Tulstrup forstyrret af grusgravningen i Tulstrup Grusgrav pga. tung trafik og støj samt det bevægelige landskab med skiftende store grusbakker, Grusgraven op til området virker visuelt forstyrrende i det rolige landbrugslandskab. Samlet set har udviklingen har dog ikke ændret landskabet så markant, at landskabskarakteren er blevet udvisket, og der er stadig et tydeligt samspil mellem naturgrundlag og kulturgeografiske strukturer.

## Væsentlighedsvurdering

HILLERØD  
KOMMUNE

### Internationale beskyttelsesinteresser

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 afgørelse en polytunnel, 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 habitatbekendtgørelsen skal kommunen således, før den meddeler landzonetilladelse 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. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov som består af Habitatområde H117 og H190 samt Fuglebeskyttelsesområde F108.

Natura 2000-området ligger ca. 1.5 km fra projektområdet

*Udpegningsgrundlag for Natura 2000 område nr. 133 Gribskov, Esrum Sø og Snævret Skov. Habitatområde H117 og H190 samt Fuglebeskyttelsesområde F108*

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 117		
Naturtyper:	Søbred med smårter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Tør hede (4030)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Højmose* (7110)
	Hængesæk (7140)	Kildevæld* (7220)
	Rigkær (7230)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkege-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Grøn buxbaumia (1386)	Stor kærguldsmed (1042)
	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Bæklampret (1096)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 108		
Fugle:	Havørn (Y)	Fiskeørn (Y)
	Rød glente (Y)	Rørhøg (Y)
	Hvepsevåge (Y)	Plettet rørvagtel (Y)
	Isfugl (Y)	Sortspætte (Y)
	Hedelærke (Y)	Rødrygget tomskade (Y)

### Vurdering

Det er Hillerød Kommunes vurdering, at denne afgørelse ikke i sig selv, eller i forbindelser med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000 område nr. 133 væsentligt. Det er vurderet at det ansøgte ikke vil ødelægge eller beskadige de udpegede habitatnaturtyper eller påvirke de arter der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Vurderingen er begrundet i, at den store afstand og karakteren af det ansøgte ikke vil påvirke de udpegede naturtyper og arter direkte ved opstilling af en polytunnel. Det vurderes desuden, at habitatnaturtyper og arter ikke påvirkes indirekte.

Der skal derfor 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 på ejendommen.

Der er registeret Spidssnudet frø i vådområde ca. 460 m sydvest for ejendommen.

Arealet hvor der skal opføres en polytunnel fremstår på luftfoto fra 2025 som have/køkkenhave. Nærmeste omgivelser er udyrkede arealer og bevoksninger med høj vegetation.

Arealanvendelsen på projektområdet vurderes ikke egnet som yngleområde, da der ikke er vandhuller på ejendommen.

Arealet vurderes ikke at være egnet som rasteområde for spidssnudet frø, da arten trives bedst i sammenhængende naturområder bestående af fugtige naturtyper såsom enge og moser i tilknytning til deres ynglevandhuller, hvor de kan bevæge sig gennem egnet vegetation fra det ene sted til det andet. De fouragerer og overvintrer ofte tæt på ynglevandhullerne i egnede naturtyper, såsom moser og enge.

Da arealet mellem ynglevandhul og projektområde er tørre udyrkede arealer med høj vegetation, Rubjergvej fungerer som barriere for vandring af arten ml. yngleområde og projektområde, og pga. den store afstand mellem ynglevandhul og projektområde, vurderes det ikke at spidssnudet frø vil raste på ejendommen.

Det vurderes at projektarealet ikke er egnet som yngle- og rasteområde for øvrige bilag IV arter (padder, markfirben) på baggrund af at arealanvendelsen er have/køkkenhave, og da der ikke fældes træer, vurderes det ikke at flagermus påvirkes negativt.

Samlet set vurderer Hillerød Kommune at polytunnelen kan opsættes uden at den økologiske funktionalitet for spidssnudet frø og øvrige bilag IV arter forringes, samt at anlægsarbejdet med opsætning af polytunnel har en meget lille udbredelse og ingen øvrige miljøpåvirkninger.

### **Naboorientering:**

Vi har udført en naboorientering efter planlovens § 35, stk. 2, nr. 4. Følgende er blevet hørt: Ejerne af ejendommene Bakkesvinget 11A, 11C, 11D, 13 og 15. Derudover er Danmarks Naturfredningsforening (DN), Museum Nordsjælland samt Alsønderup Lokalråd blevet hørt. Der er kommet indsigelse fra Bakkesvinget 11A og 11D.

I den forbindelse kom der indsigelser vedr. følgende forhold:

1. Det ansøgtes visuelle indvirkning i relation til nabogener
2. Materialevalg og risiko for genskin i relation til nabogener
3. Det ansøgtes indvirken på områdets landskabelige karakter.
4. Forventning om friholdelse af landzonearealer for ny bebyggelse

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke vil have væsentlige nabogener med henblik på det ansøgtes visuelle indvirken på naboejendommens udsigt til ejendommen Bakkesvinget 11B. Dette grundet det ansøgtes placering lavt i landskabet, beskedne bygningshøjde og afstand til naboskel mod Bakkesvinget 11A og 11D.

I forhold til risiko for genskin finder forvaltning, at ansøger har sandsynliggjort at polytunnellen ikke vil lede til væsentlige gener fra genskin. Dette sammenholdt med tilladelsens vilkår findes at være tilstrækkeligt til sikring mod risikoen for genskin.

Hillerød Kommune finder ikke det ansøgte vil have væsentlig negativ indvirken på områdets landskabelige kvaliteter og værdier. Dette grundet det ansøgtes beskedne karakter og placering lavt på grunden.

Den ene nabos indsigelse omhandler en forventning om friholdelse af arealet. Naboen beretter, at der som led i dialogen om en tidligere matrikelsag på ejendommen er givet lovning på, at arealet friholdes for bebyggelse.

Sagsbehandler er ikke bekendt med den tidligere dialog i relation til matrikelsagen for ca. 20 år siden. Det har endvidere ikke været muligt at finde den tidligere dialog ved søgning på weblager.dk. I det den omtalte dialog ikke kan dokumenteres kan det ikke vurderes, om der kan være tale om berettiget forventninger. Hillerød Kommune finder på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen, at området kan bebygges på lige fod med andre lignende havearealer i relation til boliger i landzone.

Der er endvidere kommet indsigelser vedr. en række andre forhold på ejendommen Bakkesvinget 11B. Disse vedrører etablering af et raftehegn på 1,8 meter, etablering af et drivhus og en nedgravet trampolin.

I relation til de andre påtalte forhold finder forvaltningen at disse ikke udløser krav om landzonetilladelse.

Om hegnet bemærker Hillerød Kommune, at hegnet ikke findes at have karakter af at være en bebyggelse, hvorfor det ikke er omfattet af kravet om landzonetilladelse.

Det etablerede drivhus finder kommunen, ud fra kommunens luftfotos, at have et omfang og en placering der undtager drivhuset fra krav om landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 8. Den nedgravede trampolin findes ikke at være en bebyggelse eller ændret anvendelse af arealet som udløser krav om landzonetilladelse. Dette grundet konstruktionens karakter og placering inden for ejendommens haveareal.

Afslutningsvist er der af den ene nabo sat spørgsmålstegn ved, om kommunen er inhabil i sagen. Dette grundet den ene ejers ansættelse som sektionsleder i Hillerød Kommune, By og Miljø.

Hillerød Kommunes landzoneadministration varetages af sektionen BYG under By og Miljø. Den pågældende ejer er ansat som sektionsleder i en anden sektion. Der er derfor en organisatorisk opdeling, hvor ejeren ikke har indflydelse på sagens behandling, ej heller på sagsbehandlers ansættelsesforhold.

Grundet indsigelsen er der endvidere indhentet udtalelse fra Hillerød Kommunes sektion Jura, med henblik på deres vurdering af sagen. Jura vurderer:

*at der ikke er problematisk, at ansøgeren er ansat i kommunen, da vedkommende ikke har haft mulighed for at påvirke sagens behandling.*

På denne baggrund vurderer Hillerød Kommune, at der ikke i sagen er tale om inhabilitet.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside [www.hillerod.dk](http://www.hillerod.dk) fra den 2. februar 2026.

### **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](mailto:post@museumns.dk) eller på telefon nr. 72170240

Med venlig hilsen

Rasmus Worm van Hauen  
Sagsbehandler

## 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>.

### 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 brevts dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1.