



**LANDZONETILLADELSE EFTER PLANLOVENS § 35, STK. 1
OG LOVLIGGØRENDE DISPENSATION FRA LOKALPLAN 344.**

Vedrørende bebyggelse i H/F Tirsdagsskoven, beliggende Tirsdagssengen nr. 1-72, 3400 Hillerød, herunder på matrikelnumrene: 1rø, 1sa, 1sb, 1sc, 1sd, 1se, 1sf, 1sg, 1sh, 1si, 1sk, 1sl, 1sm, 1sn, 1so, 1sp, 1sq, 1sr, 1ss, 1st, 1su, 1sv, 1sx, 1sy, 1sz, 1sæ, 1sø, 1ta, 1tb, 1tc, 1td, 1te, 1tf, 1tg, 1th, 1ti, 1tk, 1tl, 1tm, 1tn, 1to, 1tp, 1tq, 1tr, 1ts, 1tt, 1tu, 1tv, 1tx, 1ty, 1tz, 1tæ, 1tø, 1ua, 1ub, 1uc, 1ud, 1ue, 1uf, 1ug, 1uh, 1ui, 1uk, 1ul, 1um, 1un, 1uo, 1up, 1uq, 1ur og 1us, alle af Trollesminde, Hillerød Jorder.

By og Miljø

20. marts, 2025

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 72322111
jepwi@hillerod.dk

Sag: S2024-972

Afgørelse om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 samt om dispensation fra §7.2, 7.6 og 7.7, jf. Lokalplan 344.

Hillerød Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 samt dispensation fra *Lokalplan 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål*, jf. planlovens §§ 19-20.

Dispensationen vedrører alene forhold beskrevet i lokalplanens §§ 7.2, 7.6 og 7.7, der fastlægger bestemmelser om det maksimalt tilladte omfang og typer af tilladt bebyggelse på havelodderne.

Ved udnyttelse af denne dispensation, må der opføres op til maks. 65 m² bebyggelse pr. havelod med en højde på maks. 4 meter over naturligt terræn, dog på en række vilkår, jf. nedenfor.

Vilkår og forudsætninger for udnyttelse af denne afgørelse

Landzonetilladelsen og lokalplandispensationen meddeles på følgende vilkår og under følgende forudsætninger:

1. Haveloddernes etageareal må ikke overstige 65 m².
2. Haveloddernes bebyggede areal må ikke overstige 65 m².
3. Det er en forudsætning for udnyttelse af denne landzonetilladelse og lokalplandispensation, at enhver form for bebyggelse medregnes i de maks. 65 m² bebyggelse.

4. Bebyggelse på havelodder må ikke overstige en højde på maks. 4 meter, målt fra naturligt terræn.
5. Ejer kan selv vælge hvor stor en del af haveloddets bebyggelse der anvendes til kolonihavehus, udhus/anneks, drivhus eller terrasseoverdækning, inden for rammerne af de maks. 65 m² bebyggelse.
6. Det er en forudsætning for udnyttelse af nærværende afgørelse, at samtlige af lokalplanens øvrige bestemmelser overholdes til fulde, jf. *Lokalplan 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål*.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort i 4 uger på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 20. marts, 2025.

Klagefrist / opsættende virkning

Idet afgørelsen omfatter en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, må afgørelsen ikke udnyttes før udløbet af en klagefrist på 4 uger, fra offentliggørelse af afgørelsen.

Hvis sagen påklages, må denne afgørelse ikke udnyttes, før klagen er behandlet hos Nævnenes Hus, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Gyldighed/frist for udnyttelse af tilladelserne

Frist for udnyttelse af denne afgørelse fastsættes til maks. 3 år, jf. planlovens § 56, stk. 1 og stk. 2.

Denne afgørelse skal tinglyses på hele ejendommen, iht. Planlovens § 55, som beskrevet i nedenstående afsnit, før afgørelsen kan udnyttes i relation til de forventede kommende sager om lovliggørelse af ulovligt opført bebyggelse i haveforeningen.

Tinglysning

Ejer skal tinglyse hele afgørelsens tekst via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen, før tilladelsen kan tages i brug, jf. planlovens § 55.

Hillerød Kommune skal fremgå af tinglysningsdokumentet som både myndighed og som påtaleberettiget, og tinglysningen skal være gennemført senest 4 uger efter klagefristen er udløbet. Få hjælp og vejledning til at tinglyse landzonetilladelsen på vores hjemmeside: <https://www.hillerod.dk/service-og-selvbetjening/byggeri/byggeri-i-landzone/>

Naboorientering og partshøring:

Vi har udført naboorientering efter planlovens § 35, stk. 2, nr. 4 samt partshøringer efter forvaltningslovens § 19 i perioden fra d. 03. oktober til d. 24. oktober, 2024.

Følgende er blevet naboorienteret iht. planloven:

- Naturstyrelsen
- Haveselskabet Frederiksborg af 1919
- Haveforeningen Rønnevang
- Hillerød Bys Lokalråd
- Nordsjællands Museum
- Danmarks Naturfredningsforening
- Dansk ornitologisk forening
- Ejer af Rønnevangsalle 1A, 3400 Hillerød

Følgende er hørt som parter i sagen:

- Bestyrelsen i H/F Tirsdagsskoven
- Ejere/andelshavere af Tirsdagsengen 1-72, 3400 Hillerød.

Der er ikke modtaget indsigelser i forbindelse med naboorienteringen, men der er modtaget en længere række indsigelser i forbindelse med partshøringen, som blev udsendt d. 3. oktober, 2024.

Indsigelserne til partshøringen er modtaget fra haveforeningens egen bestyrelse såvel som fra 38 ejere/andelshavere af havelodder. Langt størstedelen af indsigelserne er enslydende og vedrører utilfredshed med, at kommunen har behandlet det ansøgte som maks. 65 m² bebyggelse pr. havelod, idet indsigelserne anfører, at det burde omfatte yderligere 10 m² drivhus, jf. lokalplanens § 7.6. En enkelt har dog klager over, at kommunen overhovedet er sindet at meddele dispensation.

Forvaltningen har på baggrund af indsigelserne forelagt en ny sag for Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget, d. 5. december, 2024, hvor de tog stilling til om der skulle dispenseres til yderligere 10 m² drivhus. Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget fastholdt dog den tidligere beslutning fra mødet d. 15. august, 2024, dvs. således at der kun meddeles dispensation til maks. 65 m² bebyggelse i alt, uden mulighed for at opføre nogen form for yderligere bebyggelse.

Politisk behandling

Sagen er behandlet på møde i Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget d. 15. august, 2024, hvor det blev besluttet, at meddele lovliggørende landzonetilladelse og dispensation fra Lokalplan 344, til bibeholdelse af op til maks. 65 m² bebyggelse pr. havelod omfattende

bebyggelsestyperne kolonihavehus, udhus/anneks, terrasseoverdækning og drivhus, med en højde på op til maks. 4 meter over terræn.

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget besluttede på det opfølgende møde d. 5. december, 2024, at afvise ansøgers supplerende dispensationsansøgning om yderligere 10 m² drivhus pr. havelod.

Ejerne/andelshaverne har med denne tilladelse opnået mulighed for bibeholdelse af større kolonihavehuse end lokalplanen ellers muliggør samt til sekundær bebyggelse med en større højde end lokalplanen muliggør. Det vil dog være en forudsætning for opførelse af et eventuelt drivhus, at såvel det bebyggede areal såvel som etagearealer ikke overstiger maks. 65 m² pr. havelod.

Begrundelse for afgørelsen

Afgørelsen meddeles under hensyn til, at der er tale om et allerede lokalplanlagt område i landzone, som er beliggende mellem eksisterende erhvervsbebyggelse, et fredskovareal med reduceret skovbyggelinje og en anden kolonihaveforening i landzone, som har vedtægter der muliggør bebyggelse med et større omfang end i Lokalplan 344.

Til afgørelsen vægtes det:

- at der ikke ændres på hvilke typer bebyggelse der må opføres på havelodderne,
- at anvendelsen vil være den samme som hidtil, dog med mulighed for en anden arealfordeling inden for bygningsvolumenerne, og
- at bestemmelserne om etageantal og kælder er uændrede ift. lokalplanens bestemmelser.
- Ved udnyttelse af nærværende afgørelse frasiger ejerne/andelshaverne sig muligheden for at udnytte § 7.6 til opførelse af yderligere 10 m² drivhus, jf. *Lokalplan 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål*.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af *Lokalplan 344 for et område ved Tirsdagsskoven til haveboliger og fritidsformål*.

Lokalplan 344 er en landzonelokalplan med bonusvirkning. Ved meddelelse af nærværende lokalplandispensation, er der derfor også meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Det er en forudsætning for udnyttelse af denne afgørelse, at den overholdes til fulde. Ved afvigelse fra nærværende afgørelse, vil forhold som udgangspunkt skulle overholde lokalplanens bestemmelser til fulde.

Området

Haveforeningens område er beliggende i landzone og omfatter et samlet areal på ca. 4 ha.

Delområde 1, er beliggende på Tirsdagsengen umiddelbar syd/syd-vest for Tirsdagsskoven og rummer i dag 72 matrikler, hvoraf 71 er havelodder til kolonihaveformål med en gennemsnitsstørrelse på 400 m² pr. havelod samt en stor fælles matrikel, der rummer et fællehus, fælles parkeringsarealer samt stier og adgangsveje inden for lokalplanområdet.

Området er karakteriseret som et område med svag landskabskarakter, jf. kommunens GIS-kort og er udpeget som del af kommunens bevaringsværdige eller større sammenhængende landskaber. Området er dog beliggende i en af kommunens landskabskiler.

Området er noteret som værende omfattet af skovbyggelinjer. Det bemærkes dog, at der ved vedtagelse af nuværende Lokalplan 344 er gennemført en reduceret skovbyggelinje, og at nærværende afgørelse ikke muliggør bebyggelse inden for denne.

Vurdering

Da der er tale om en lokalplanlagt eksisterende kolonihaveforening og idet anvendelsesændringen samt omfanget af tilladeligt bebygget areal ikke forøges, men i stedet reduceres mod en delvis højdeforøgelse, er det vurderet at det ansøgte ikke er til hinder for afgørelse om dispensation, jf. planlovens §§ 19-20 samt om landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Baggrund

Hillerød Kommune er på baggrund af klage og opfølgende sagsbehandling blevet opmærksom på omfattende lokalplanoverskridelser vedrørende det tilladte omfang af bebyggelse på havelodderne.

I forlængelse af kommunens sagsbehandling om lovliggørelse, har foreningens bestyrelse indsendt andragende om dispensation fra Lokalplan 344, herunder til at muliggøre bebyggelse på de enkelte havelodder med et samlet areal af bebyggelse på op til 65 m², således at lodsejerne ved udnyttelse af afgørelsen selv beslutter hvor stor en andel af ejendommens bebyggelse, der anvendes til kolonihavehus, udhus/anneks, terrasseoverdækning eller drivhus.

Opsummering af muligheder og begrænsninger

Med landzonetilladelsen og dispensation følger en ret til at opføre bebyggelse med et samlet areal på maks. 65 m², i maks. én etage og med en højde på maks. 4 meter. Brugshaveren har ret til selv at beslutte hvilke dele af de 65 m², der anvendes til kolonihavehus, udhus/anneks, drivhus eller terrasseoverdækning, under forudsætning af, at det samlede areal af bebyggelse ikke overstiger maks. 65 m² i alt, på de ovenfor nævnte vilkår. Udover dette skal alle øvrige lokalplanbestemmelser i Lokalplan 344 overholdes til fulde.

Afgørelsen giver ikke mulighed for at opføre nogen form for øvrig bebyggelse, og enhver afvigelse fra nærværende afgørelse eller fra Lokalplan 344, vil derfor som udgangspunkt forudsætte både en særskilt dispensation fra lokalplanen og særskilt landzonetilladelse.

Lovliggørelse af eksisterende ulovlig bebyggelse

Det er en forudsætning for lovliggørelse efter denne afgørelse, at den er tinglyst på ejendommen, før den kan udnyttes.

Det er endvidere en forudsætning for lovliggørelse iht. denne afgørelse, at afgørelsen tinglyses som nærmere beskrevet i afsnittet om tinglysning, og inden udløbet af den i afsnittet meddelte frist.

I tilfælde, hvor forholdene på havelodderne hverken er i overensstemmelse med nærværende afgørelse eller med bestemmelserne i lokalplanen, vil kommunen som udgangspunkt indlede sagsbehandling om fysisk lovliggørelse, dvs. fjernelse af overskridelserne. Ejer(e)/andelshaver(e) af havelodder med ulovlig bebyggelse opfordres derfor til snarest at bringe forholdene i overensstemmelse med vilkårene i nærværende afgørelse samt med Lokalplan 344.

Beskyttede dyrearter:

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 29a må de dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskades eller ødelægges. Ved nedrivning/ombygning af gamle bygninger kan dette være relevant i forhold til flagermus, da flere arter af flagermus er knyttet til gamle bygninger.

Tilladelser efter anden lovgivning

Tilladelsen fritager ikke ejer for at søge om nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Der kan f.eks. være behov for dispensation fra naturbeskyttelsesloven, tilladelser efter vejlovgivningen, miljøbeskyttelsesloven m.fl.

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 pr. telefon nr. 72170240.

Dræn og afvanding:

I henhold til vandløbsloven skal ejer være opmærksom på, at terrænarbejder ikke må medføre, at naboejendomme, herunder vejarrealer, efter jordarbejdet får problemer med oversvømmelse. Terrænarbejde skal overholde lokalplanens bestemmelser og må ikke ændre markens 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, således at 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.

Såfremt terræændringen giver anledning til ændrede afvandingsforhold 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.

Med venlig hilsen

Jeppe Skaarup Winding
Bygge-/landzonesagsbehandler

KLAGEVEJLEDNING

Afgørelser truffet i medfør af planloven

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 digitalt ID. 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 et gebyr at klage. 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 gjort tilgængelig for Planklagenævnet via Klageportalen, og når gebyret er betalt inden klagefristens udløb.

Planklagenævnet vil som udgangspunkt afvise en klage, hvis den ikke er indsendt via Klageportalens hjemmeside, hvis klagefristen er overskredet, eller hvis der ikke er betalt gebyr.

Hvis du ønsker at ansøge om fritagelse for indsendelse via Klageportalen, skal du sende en motiveret anmodning til Planklagenævnet, Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg, der herefter beslutter om du kan fritages eller ej.

Du kan læse mere om Planklagenævnet, og om hvordan klagesagen behandles på <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>.

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/ byggeloven § 25, stk. 1.