



LANDZONETILLADELSE OG DISPENSATION FRA LOKALPLAN 257

By og Miljø

Til lovliggørelse af tribune på ejendommen Selskovvej 76. 1 zc, Hillerødsholm, Hillerød Jorder

30. januar 2026

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget har på deres møde den 14. august 2025 behandlet jeres ansøgning om lovliggørende tilladelse til opførelse af en publikumstribune med plads til 236 tilskuere på Hillerød stadion.

Hillerød Kommune
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød

Tlf. 7232 2119
safr@hillerod.dk
www.hillerod.dk

Sag S2024-772

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af lokalplan 257. Det ansøgte forudsætter derfor landzonetilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1, samt dispensation fra lokalplanens § 7.1 der fastsætter at bebyggelse kun må opføres indenfor de på kortbilag A angivne byggefelter.



Afgørelse

Arkitektur, Byplan og Trafikudvalget besluttede på møde den 14. august 2025, at der skal meddeles landzonetilladelse samt midlertidig dispensation på 3 år fra lokalplanen, til lovliggørelse af tribu-

nen på ejendommen Selskov Stadion, Selskovvej 76, 3400 Hillerød.

**HILLERØD
KOMMUNE**

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår om at:

1. Det 2 meter høje hegn påsat reklamer bag tribunen skal fjernes. Hegnet skal være fjernet senest 1. april 2026.
2. Dispensationen er gældende i 3 år. Tribunen skal være fjernet senest 3 år efter denne tilladelses udstedelsesdato. Der skal fremsendes dokumentation for at tribunen er fjernet.
3. Udgifter forbundet med fjernelse af forholdene afholdes af Ejer/Bruger/Ansøger.

Afgørelsen er truffet på baggrund af oplysningerne i jeres ansøgning modtaget den 25. juni 2024.

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.

Ejer skal tinglyse hele landzonetilladelsens tekst via Det Digitale Tinglysningssystem på ejendommen, jf. planlovens § 55. 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/>

Baggrund

Hillerød Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en opført tribune. Tribunen er opført i 2014. Ansøger har oplyst følgende;

- Der er tale om aluminiumsribune med 236 siddepladser i hård plast. Længde 30 m, bredde 3 m, højde 0,5 m (1,6 m inklusiv bøjle). Tribunen anvendes til siddende tilskuere omkring Bane 2 (opvisningsbane).
- Tribunen er placeret udendørs på et funderet underlag. Tribunen er åben, har intet tag eller andre bygningsdele, der hindrer flugtvej. Tribunen er mobil og kan hurtigt fjernes, når der ikke længere er brug for den - eller hvis der skal gøres plads til andet anlæg. Tribunen har ingen indflydelse på parkeringsforhold, opholdsarealer, adgangsforhold til stadionområdet

Begrundelse for afgørelsen

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opgradering af bane 2. Ansøgningen indeholder bl.a. opsætning af af ny tribune, tv-tårn, m.m. Disse forhold behandles i en anden sag, og denne tilla-

delse behandler alene forholdet omkring lovliggørelsen af en allerede opsat tribune.

I dette konkrete tilfælde, er der tale om en mindre tribune med plads til 236 siddende personer. Tribunen er placeret på et areal, der naturligt anvendes til tilskuere i forbindelse med aktiviteter/kamp på bane 2. Forvaltningen vurderer, at muligheden for at sidde ned i et område, der allerede er udlagt til tilskuerpladser, ikke øger miljøpåvirkningen væsentligt, grundet den forholdsvis lille tribune der er placeret på terræn. Forvaltningen vurderer desuden, at tribunen i sig selv, ikke ændrer væsentligt i det bestående miljø, og derfor ikke udløser et krav om ny lokalplan.

Det ansøgte er i strid med lokalplanens princip om indpasning til områdets landskabelige værdier og placeringen af tribunen ligger uden for de i lokalplanen fastlagte byggefeltet.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Det er dog en forudsætning, at dispensationen ikke er i strid med principperne, formålet og anvendelse i lokalplanen.

Planloven giver dog mulighed for at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan der er i strid med principperne, under forudsætning af at dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år.

Forvaltningen har i forbindelse med behandling af sagen, foretaget en besigtigelse af tribunen, samt det opsatte hegn bag tribunen med opsatte reklamebannere.



Hegnet og tribune set fra siden og forfra med reklamer på begge sider.

Af lokalplanen fremgår det, at eksisterende hegning kan bibeholdes. Opsætning af yderligere hegn skal i henhold til lokalplanen være let og diskret hegning, på max 2 meter, der opsættes mel-

lem Frydenborgvej og boldbanerne af trafiksikkerhedsmæssige årsager. Det aktuelle hegn er placeret umiddelbart bag tribunen i en højde på over 2 meter. På hegnet er der opsat reklamer på begge sider. Forvaltningen vurderer, at det opsatte hegn er af en væsentlig størrelse, vil virke skæmmende og stride imod lokalplanen og landskabsværdierne i området. Forvaltningen vurderer således, at det opsatte hegn skal fjernes.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan udstedes landzonetilladelse samt midlertidig dispensation fra lokalplanen til den ansøgte tribune. Tilladelsen skal tidsbegrænses til maksimalt 3 år, hvorefter tribunen skal fjernes. Dette begrundes med at det ansøgte er i strid med lokalplanens princip om indpasning til områdets landskabelige værdier.

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at der kan gives en midlertidig dispensation på op til 3 år, samt tilsvarende landzonetilladelse, til det ansøgte.

I forhold til tribunens placering, har forvaltningen lagt vægt på, at området naturligt vil blive benyttet til tilskuere, samt at tribunen alene kan rumme 236 siddende tilskuere. Det er ligeledes indgået i vurderingen, at tribunen har eksisteret siden 2014.

Plangrundlag jf. kommuneplan 2025-2037

Bevaringsværdige landskaber

Områder med landskabelige værdier er særligt sårbare over for indgreb, som afgørende ændrer landskabsbilledet. Store ændringer kan medføre, at forskellene mellem de karakteristiske landskabstyper udviskes.

Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om byudvikling, anlæg og ændret anvendelse inden for beskyttelsesområderne altid sker en konkret vurdering af særligt værdifulde helheder og elementer, herunder omgivelserne hvorfra de kan opleves eller blive påvirket. Det skal vurderes, om den planlagte ændring er uforenelig med de særlige værdier, eller om den pågældende bebyggelse, anlægget med flere evt. kan gennemføres, hvis der tages særlige hensyn ved placering og udformning. Endelig skal offentlighedens muligheder for at opleve og få adgang til værdierne vurderes, hvor det er aktuelt.

Ændringer af tilstanden og arealanvendelsen inden for beskyttelsesområderne forudsætter, at der er tale om væsentlige samfundsmæssige hensyn. Det vil sige, at byggeri og anlæg, som ikke er nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri, skal kunne begrundes som nødvendigt ud fra almene interesser.

Rekreative friluftsanlæg kan bl.a. være begrundet ud fra almene interesser ved at være alment benyttede eller offentligt tilgængelige, ved at opfylde et samfundsmæssigt behov eller ved i øvrigt at tilgodese lokale almene hensyn.

Retningslinjer i kommuneplan for bevaringsværdige landskaber;

2.7.1 Der må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

2.7.2 Såfremt der placeres bygninger og anlæg, skal disse placeres og udformes under hensyntagen til landskabskarakteranalysens anbefalinger for området, så landskabsværdierne ikke forringes.

2.7.3 Tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer kun ændres, hvis det kan begrundes ud fra et væsentligt samfundsmæssigt hensyn, og såfremt det sker ud fra en konkret vurdering og i henhold til anbefalingerne i landskabskarakteranalysen.

2.7.4 Inden for områder med særlige landskabelige værdier (bevaringsværdige landskaber) og landskabelige udviklingsområder må der ikke opsættes permanent lysende eller belyste anlæg eller anlæg med sensor-tændende belysning. Dette for at sikre mod visuel forstyrrelse fra lysforurening.

Bynære friluftsområder

I Hillerød Kommune er naturen tæt på, og med en nærhed der bidrager til et aktivt friluftsliv. Byrådet støtter udviklingen af et friluftsliv, som fremmer sundhed og et mangfoldigt idrætsliv samt stimulerer sanserne. Kommunen arbejder for at fremme bedre adgang til det åbne land og skabe plads til et aktivt friluftsliv på mange niveauer.

Friluftsanlæg zone 2

Retningslinjer i kommuneplan for friluftsanlæg zone 2;

2.12.6

I zone 2 kan der anlægges nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og at der tages hensyn til kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Zone 2 er en zone med bl.a. beskyttelsesinteresser. Her åbner kommuneplanen mulighed for at indpasse arealkrævende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til beskyttelsesinteresser, landbrug, skovrejsning, lavbundsarealer og andre kommuneplaninteresser, herunder de værdier der er årsagen til udpegningen af be-

skyttelsesområdet. Det er en klar forudsætning, at der foretages en konkret vurdering, så beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes. Det forudsætter endvidere, at eventuelle friluftsanlæg i zone 2 ikke griber ind i beskyttede områder såsom § 3-naturområder, potentielle vådområder og fredede områder m.v.

Landskabskarakterområde 9 – skovene ved Hillerød

Landskabskarakteren kan vurderes at være særligt karakteristisk. Det betyder at de karaktergivende landskabselementer fremstår særligt tydeligt, samspillet mellem naturgrundlag og kulturgeografiske strukturer er tydeligt og oprindelsen afspejles tydeligt i de karaktergivende forhold. Hillerød stadion fremstår som et skovstadion. Stadion er omkranset af højbeplantning, og er ikke væsentlig synlig over større vidder.

De karaktergivende landskabselementer i form af bebyggelsen, og i dette tilfælde de levende hegn, skaber tilsammen tydelige strukturer i landskabet, der vil være sårbare over for ændringer.

Med beskyttelse menes, at landskabernes specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes mod forandringer, som kan svække eller udviske disse kvaliteter.

Forvaltningens vurdering i forhold til de landskabelige værdier og kommuneplanens retningslinjer:

Bane 2 er beliggende på Hillerød stadion. Området rummer i dag et atletikstadion, med siddepladser og speakertårn. Dertil kommer flere boldbaner der er spredt i hele stadionområdet. Der findes desuden 2 klubhuse, samt andre bygninger der benyttes i tilknytning til stadionfunktionen.

Bane 2 fremstår på stadion som en græsbane, der ligger umiddelbart åben i området. Der er ikke belysning af banen. Der er på bane 2 opsat reklamer på et banehegn hele vejen rundt om banen. Dertil kommer et højere hegn med reklamer der er opsat bag den eksisterende tribune.

Der er ikke udlagt byggefelter, der hvor tribunen er opført.

Det er kommunens vurdering, at selvom tribunen og det opsatte hegn med reklamer på bane 2 ligger inden for et eksisterende sportsområde, vil den samlede landskabelige påvirkning af området blive påvirket. Dette begrundet af, at tribunen og det opsatte hegn, vurderes at vil skærme væsentligt for indkig og udkig til områdets strukturgivende beplantning, samt bryde det ellers semi-lange kig på tværs af baner.

Det ansøgte vurderes derfor at have en væsentlig negativ indvirkning på områdets landskabelige kvaliteter. Der vil derfor alene

kunne gives en midlertidig dispensation med vilkår om fjernelse ved dispensationens udløb.

For at mindske de landskabelige påvirkninger i perioden, vil der i forbindelse med den midlertidige tilladelse blive stillet vilkår om:

- At det opsatte hegn fjernes, og der ikke etableres nogen form for overdækning på den opsatte tribune.

På baggrund af at der stilles ovenstående vilkår, og at tilladelsen alene er midlertidig, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte, ikke strider væsentligt med kommuneplanens retningslinje og Hillerød kommunes landskabskarakteranalyse for området.

Skovbyggelinje

Forvaltningens vurdering i forhold til skovbyggelinjen:

Hillerød stadion er beliggende i landzone. Opsætning af en tribune på bane 2 kræver en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Arealet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 til bebyggelse inden for skovbyggelinjen er ikke gældende, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Ved vurdering af om der kan gives tilladelse til det ansøgte byggeri, skal der vurderes om det visuelt vil skæmme skoven som landskabelement, og/eller forringe dyr- og planters levested langs skovbrynet.

Banen er placeret i en afstand af 145 meter til Selskov. Imellem bane 2 ligger Selskovvej, der er placeret lavere i terrænet, samt stadions bane 1.

Der er eksisterende høj beplantning ud mod Selskovvej.

Dette bevirker at bane 2 ikke kan ses fra skovbrynet eller fra Selskovvej.

Tribunen er en eksisterende åben tribune, hvor der ikke etableres overdækning. Det opsatte hegn bag tribunen, bliver krævet nedtaget.

Forvaltningens vurdering i forhold til skovbyggelinjen

Forvaltningen vurderer, at tribunen ikke visuelt vil forringe indblikket til Selskov Skov. Dette begrundes med at tribunen er placeret inde på stadion på den anden side af bane 1 samt Selskovvej, hvor skovbrynet løber, og således ikke ændre eller påvirke indblikket til skovbrynet.

Når man kører på Selskovvej vil tribunen ikke være synlig, og dermed ikke skæmme eller forstyrre indblikket til skoven.

Desuden skønner forvaltningen, at tribunen, ikke vil betyde en forringelse for dyr og planter knyttet til Selskavs skovbryn. Her lægges vægt på at tribunen, er placeres på den modsatte side af en befærdede vej end skovbrynet, og at der mellem skovbryn og stations bane 2 er en høj eksisterende beplantning, samt en tilsvarende fodboldbane.

Naturstyrelsen, Nordsjælland har været hørt, som skovejer, og de er ikke kommet med bemærkninger til ansøgningen.

Desuden er der i den foretaget væsentlighedsvurdering taget stilling til om tribunen kan have en negativ indvirken på Selskov, der er en del af Natura 2000-området 'Gribskov'

Væsentlighedsvurdering

Hillerød kommune har fået udarbejdet en Natura 2000 væsentlighedsvurdering. Rapporten er udarbejdet af SWECO Denne er vedlagt.

Naboorientering:

Forvaltningen har gennemført en naboorientering efter planlovens § 35, stk.2, nr. 4, af naboer og relevante organisationer den 14. oktober 2024.

Der er indkommet 5 høringssvar, heraf 1 svar i form af en underskriftindsamling fra 22 husstande i området.

Høringssvarene omhandler følgende:

- Tribunen virker skæmmende.
- Nervøsitet omkring for støjkonsekvenser, samt henviser til de mange arrangementer der foregår løbende på stadion.
- Tribunen er opført efter krav fra DBU i forbindelse med dispensation fra DBU til at spille 1. divisionskampe. Disse kampe afholdes nu udenbys.
- At tribunen strider imod lokalplanens principper og ikke er opført i overensstemmelse med lokalplanen.
- En tilladelse vil være præcedensskabende.
- At tribunen ikke lever op til kommunens arkitekturpolitik.
- Bemærkninger til det meget markante hegn bag tribunen, hvorpå der er opsat reklame.

Forvaltningen bemærkninger

- Da der er tale om et eksisterende forhold vurderer forvaltningen, at tribunen ikke vil give anledning til yderligere aktiviteter eller støjulemper.
- Tilladelsen er gjort midlertidig af den strider imod principperne, og tribunen skal derfor være fjernet efter 3 år.
- Der er i denne tilladelse stillet vilkår om at det opsatte hegn bag tribunen fjernes, da forvaltningen vurderer, at det virker skæmmende for området.

Offentliggørelse

Tilladelsen bliver offentliggjort på Hillerød Kommunes hjemmeside www.hillerod.dk fra den 2. februar 2026.

**HILLERØD
KOMMUNE****Tilladelser efter anden lovgivning**

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

Med venlig hilsen

Sascha Frederiksen
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 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 uden om 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 Fødevareklagenævnet". 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 Fødevareklagenævnet, 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 og 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 eller 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 brevs dato, jf. lov om planlægning § 62, stk. 1/ byggeloven § 25, stk. 1.