



Rikke Andersson
Luftmarinegade 168
1432 København K

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf 7256 5000
byggesager@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr. 2018-0933

Den 3. maj 2019.

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1 og planlovens § 36, stk. 2.

Ejendomsoplysninger

Adresse: Avderødvej 55
Matrikel nr. 3 g Karlebo By, Karlebo
Ejendomsnr. 7501, Vejkode 23, Husnr. 55
Ejer: Steven Langkjær Wulff, Avderødvej 55, 2980 Kokkedal

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til følgende:

- Placeringsmæssig landzonetilladelse til nyt stuehus på ca. 307 m²,
- Opførelse af en lade/garage på ca. 237 m²
- Tilladelse til at laden kan anvendes til tømrervirksomhed
- Opførelse af en hestestald til max. 4 heste + deres eventuelle føl på ca. 199 m²
- Etablering af hestepension (med max. 4 heste).
- Etablering af en ridebane på ca. 20 x 40 m.

Tilladelsen er baseret på tegningsbilag modtaget den 3. marts 2019

Tilladelsen er betinget af:

1. at det eksisterende stuehus nedrives, senest 3 måneder efter ibrugtagningen af det nye stuehus.
2. at stuehuset og udlængerne skal fremstå med facader i pudset/filtset murværk og saddeltag med en hældning på min. 45 grader belagt med uglasserede tegl.
3. at ridebanen ikke belyses
4. at ridebanen alene må indhegnes med ubemalet naturhegn
5. at eventuel beplantning omkring ridebanen skal ske med hjemmehørende egnstypiske træer og buske
6. at regnvandet fra ridebanen må ikke føres til den offentlige kloak og skal nedsives på egen grund
7. at stalden anvendes til max. 4 heste + deres eventuelle føl

Vilkårene 1 – 5 skal tinglyses for ejerens regning, og omkostningerne påhviler ejeren, jf. planlovens § 55.

Ansøgningen – sagsfremstilling

Der ønskes opført en ny tre-længet gård og nedrivning af det nuværende stuehus. Bygningsanlægget ønskes placeret så langt væk fra Avderødvej som muligt, dog inden for det område der tidligere har været bebygget.

Bebyggelsen ønskes opført i pudset murværk og med tag med en taghældning på 45 grader belagt med matte sort tegl. Der ønskes opført et nyt stuehus på ca. 307 m², en lade/garage på 237 m² og en hestestald på 199 m². Der ønskes endvidere etableret en ridebane på ca. 20 x 40 m.

Det nye stuehus ønskes placeret ca. 54 m væk fra det nuværende stuehus. Stuehuset ønskes opført i en etage med gitterspær, således at tagetagen ikke kan udnyttes.

Ladebygningen skal anvendes til garage, til gårdens redskaber samt til ejers tømrervirksomhed.

Staldbygningen skal anvendes til 4 heste, hvoraf de 2 er ejers egne heste og 2 er pensionærer.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone på en grund på 2,0 ha. Der er landbrugspligt på ejendommen.

Der har tidligere været gartneri på ejendommen. Drivhusene er nedrevne, og grunden er nu alene bebygget med et stuehus opført i 1969. Stuehuset har karakter af almindeligt parcelhus.

Landzonebestemmelserne

Opførelse af nyt byggeri til ikke landbrugsmæssige formål kræver landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Opførelse af en hestestald til hobby-hest, og til hestepension samt etablering af en ridebane, kræver derfor landzonetilladelse, idet der er tale om byggeri og anlæg, der ikke skal anvendes til driften af en landbrugsejendom, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Anvendelsen af laden til tømrervirksomheden, kræver også landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, idet anvendelsen og opførelsen ikke er en del af driften som landbrugsejendom.

Det nye stuehus ønskes placeret ca. 54 m væk fra det nuværende stuehus. Opførelse af et nyt stuehus med en placering mere en 50 m fra det nuværende stuehus, kræver en placeringsmæssigt landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 2, nr. 1.

I vurderingen af den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal der udøves et konkret skøn indenfor rammerne af planlægningen og foretages en vurdering og afvejning af en række forskellige hensyn. Det kan være:

Planlægningsmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabelige hensyn, naturbeskyttelsesmæssige hensyn, rekreative hensyn, miljøbeskyttelsesmæssige hensyn, trafikale hensyn, hensynet til udbuddet af servicefunktioner, kulturhistoriske hensyn, sociale eller menneskelige hensyn.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger i Kommuneplan 2017 i et område med landskabsværdier. Landskabet veksler mellem vidtstrakte åbne udsigter og mindre halvlukkede rum. Området er endvidere udpeget som regionalt geologisk interesseområde, pga. istidsaflejringer i form af enkelte og sammenvoksede fladbakker.

Formålet med udpegningen af landskabsværdier er at landskabets karakter skal beskyttes mod tekniske anlæg, byudvikling spredt bebyggelse og råstofindvinding. Indenfor de udpegede beskyttelsesområder, må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri, der ikke er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri. Bygninger og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets karakter.

Ejendommen ligger endvidere i et område der i kommuneplanen er udpeget med kulturhistoriske værdier. Kulturmiljøet omfatter hele Karlebo Bys ejerlav. Ejerlavets udskiftningsstruktur er ret velbevaret med en tydelig bebyggelsesstruktur med velbevarede gårde og huse. Mellem bebyggelsen er åbne områder med fine kik til omgivelserne. Ejendommen ligger ikke indenfor 300 m fra hverken Karlebo kirke- eller Karlebo mølle.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme samt til Danmarks Naturfredningsforening (DN) lokalafdeling i Fredensborg.

Der er indkommet bemærkninger fra 2 naboer og fra Danmarks Naturfredningsforening (DN). Naboerne Avderødvej 53 oplyser, at de er bekymrede for håndteringen af tag- og overfladevand og naboen Gunderødvej 59 er positiv overfor projektet. DN er positiv overfor projektet, men ønsker, at ridebanen er omgivet af levende hegn baseret på egnstypiske træer og buske og at ridebanen ikke belyses.

Partshøring

I den efterfølgende partshøring af ansøger oplyser du, at ejerne er positive overfor DN's anbefalinger vedr. ridebanen med levende hegn med beplantning af egnstypiske træer og buske. Du oplyser endvidere at afvandingen af tage vil føres til den offentlige kloak.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage. Kommunen lægger vægt på at områdets landskabelige værdier ikke påvirkes væsentligt i forhold til tidligere, idet bebyggelsens placering og omfang og er i overensstemmelse med de nu nedrevne drivhuse på grunden.

Kommunen lægger endvidere vægt på at bebyggelsens struktur, beliggenhed og dimensioner og er i overensstemmelse med byggeskikken på landet i Fredensborg Kommune. Der er endvidere lagt vægt på at der søges skabt en traditionel bygningsstruktur, men med en moderne arkitektonisk fremtræden.

Fredensborg Kommune vurderer, at ridebanen ligeledes er tilpasset omgivelserne og landskabet under forudsætning af at banen ikke belyses, at eventuel hegning fremstår i naturfarver samt at eventuel beplantning sker med hjemmehørende planter.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, vil kommunen orientere dig.

Landzonetilladelsen offentliggøres på Kommunens hjemmeside mandag den 6. maj 2019.

Forældelse, jf. planlovens § 56

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Retsgrundlag

Planloven (LBK nr. 287 af 16/04/2018)

Kommuneplan 2017

Anden lovgivning

Byggearbejdet må ikke påbegyndes før byggetilladelse er meddelt, jf. byggelovens § 16, stk. 1 i medfør af lovens § 2.

Der kan først meddeles byggetilladelse, når klagefristen efter landzonetilladelsen er overstået.

Det videre forløb

1. Du bedes indsende et forslag til deklARATION, jf. vilkår 1 - 5 i landzonetilladelsen.

Det skal fremgå af teksten at deklARATIONEN skal tinglyses i henhold til planlovens § 55. Fredensborg Kommune skal være påtaleberettiget.

Når Fredensborg Kommune har godkendt forslaget, skal du herefter uploade deklARATIONEN på den digitale tinglysning www.tinglysning.dk med plads til 4 underskrifter fra Fredensborg Kommune, 2 underskrifter som myndighed, jf. planlovens § 42 og 2 underskrifter som påtaleberettiget, jf. planlovens § 55.

2. Ridebanen må først påbegyndes etableret, når klagefristen efter landzonetilladelsen er udløbet og deklARATIONSFORSLAGET er indsendt til godkendelse, under forudsætning af, at denne afgørelse ikke er blevet påklaget.

I forbindelse med håndteringen af overfladevandet fra ridebanen skal en ansøgning om etablering af faskine skal sendes til Fredensborg Kommune Team Vand og Natur på email spildevand@fredensborg.dk

3. Du bedes indsende en ansøgning om byggetilladelse til stuehuset, stalden og laden. Ansøgningen bedes indsendt via en ny sag i www.bygogmiljo.dk . Der kan tidligst meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb og under forudsætning af at denne afgørelse ikke er blevet påklaget.

4. Du bedes indsende en ansøgning om nedrivning af det nuværende stuehus. Du skal være opmærksom på at nedrivningen skal være påbegyndt senest et år efter datoen for nedrivningstilladelsen.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Helle Pallesen
Byggesagsbehandler

Bilag

Tegningsbilag, hørende til landzonetilladelsen.

Kopi af afgørelsen sendt til

Danmarks Naturfredningsforening
Ejerne af Avderødvej 53
Ejerne af Gunderødvej 59

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Planklagenævnet bliver sekretariatsbetjent af Nævnenes Hus. Du klager via Klageportalen. Indgang til Klageportalen kan du finde på www.borger.dk og www.virk.dk, ved at søge efter 'Klageportal'. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af www.nmkn.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyrets størrelse reguleres hvert år. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen (Fredensborg Kommune). Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan påklages af ministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. planlovens § 58 stk. 1.

Når en klage er indgivet behandler Fredensborg Kommune i første omgang klagen, og sender sagen til Planklagenævnet vedlagt kommunens udtalelse, samt de dokumenter der er indgået i sagens bedømmelse. Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Landzonetilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside mandag den 6. maj 2019.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. planlovens § 60. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om forholdene ved at klage her: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.