



Nina Birgitte Dolriis
Kirkeltevej 101
3450 Allerød

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

Sagsnr. 2019-0294

Den 18-12-2019

LOVLIGGØRENDE LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse, jf. Planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 2.

Ejendomsoplysninger

Adresse: Kirkeltevej 101
Matrikel nr.: 10 b Kirkelte By, Karlebo
Ejendommens matrikulære areal: 28651 m²
Ejendomsnr.: 9278

Afgørelse

Fredensborg Kommune giver hermed lovliggørende landzonetilladelse til allerede opførte læskure/staldbygning samt en mindre ladebygning.

Tilladelsen er baseret på vedhæftede tegningsbilag.

Ansøgningen – sagsfremstilling

Fredensborg Kommune har d. 29. marts 2019 modtaget ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til allerede opførte læskure/staldbygning samt en mindre ladebygning. Der er fremsendt supplerende materiale i sagen d. 12. oktober 2019.

Af ansøgningsmaterialet fremgår det, at der er tale om tre bygninger på i alt 125 m², fordelt på hhv. 31, 62 og 31 m². De ansøgte bygninger er alle beklædt med brædder i træ og med tagpap på taget. Læskuret er åbent i den ene side, og lukket på de restende tre sider. Den største af bygningerne er forsynet med et flytbart skillerum, som reguleres afhængigt af mængden af hør. Det er oplyst af ejer, at skillerummet som hovedregel er placeret således, at halvdelen anvendes som læskur og den anden halvdel anvendes som lade til opbevaring af hør. Denne bygning er lukket på tre sider, mens den sidste side er halvt åben, og halvt beklædt med brædder. Den sidste bygning er lukket på alle fire sider, og forsynet med låge. Alle tre bygninger er udført med sadeltag og en facadehøjde på 2,4 m, samt en højde til kip på 3,10 m.

Det er oplyst af ejer, at bygningerne er opført i midten af 1990'erne.

Det er ydermere oplyst af ejer, at bygningerne er placeret to meter fra skel til skoven, Store Dyrehave. Bygningerne er placeret i en afstand på ca. 73 m fra det øvrige bebyggelsesareal på ejendommen.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er beliggende i landzonen på en landbrugsejendom med landbrugspligt med et samlet areal på 28651 m².

Ejendommen er beliggende indenfor transportkorridoren.

Ejendommen er delvist omfattet af Lokalplan nr. 62A, Kirkelte landsby. Den del af ejendommen, hvor de ansøgte bygninger er beliggende er ikke omfattet af lokalplan.

På ejendommen findes der et enfamiliehus, garage/carport, en bygning til lager samt en bygning med restaurant/café.

Produktionsarealet på ejendommen er 63 m² i de ansøgte bygninger, og dyreholdet på ejendommen består af ca. 14 moderfår, jf. "bemærkninger til miljøtilsynet på ejendommen Kirkeltevej 101". Tilsynet blev foretaget af Fredensborg Kommune d. 12.12.2018.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje. Dette hensyn varetages i nærværende landzonetilladelse under afsnittet skovbyggelinje.

Landzonebestemmelserne

I henhold til Miljøaktivitetsbekendtgørelsen § 7 er der tale om erhvervsmæssigt dyrehold, når der på en ejendom er mere end 10 får med tilhørende lam. Kommunens miljøafdeling har ført tilsyn på ejendommen, hvor der ved sidste tilsyn (12.12.2018) var ca. 14 moderfår.

På baggrund af ovenstående samt arealet af de ansøgte bygninger, er det kommunens vurdering, at der ikke er tale om et fårehold til hobbybrug.

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at selve bygningerne og deres anvendelse er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, idet der ikke er tale om et hobbydyrhold. Derudover er det kommunens vurdering, at placeringen af bygningerne er omfattet af planlovens § 36, stk. 2, jf. § 35, stk. 1 hvilket betyder, at der skal meddeles landzonetilladelse til placeringen af bygningerne. Nærværende landzonetilladelse er dermed en placeringsmæssig landzonetilladelse til bygningerne.

I "Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet" fremgår det, at "bestemmelserne om byggeri, anlæg og arealanvendelse, der er undtaget fra krav om landzonetilladelse (§§ 36 og 37), også glæder for landzonearealer inden for transportkorridorerne. Der kan således ikke stilles krav om landzonetilladelse og skærpede vilkår i tilfælde, der er omfattet af undtagelsesbestemmelserne."

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at der ikke skal tinglyses en fjernelsesdeklaration på ejendommen, idet bygningerne og deres anvendelse er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven.

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

De ansøgte bygninger er placeret i rammeområde LJ 10, Karlebo bakkede dyrkningslandskab, mens resten af bebyggelsen på ejendommen er placeret i rammeområde LL17, Kirkelte Landsby, jf. Kommuneplanen 2017.

Ejendommen ligger i transportkorridoren, jf. Fingerplan 2013. Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg omfattet af planlovens §§ 36 og 37, se Kommuneplan 2017 retningslinje 4.4.

Ejendommen er beliggende indenfor 300 m bufferzone omkring skoven, Store Dyrehave, jf. Kommuneplan 2017 retningslinje 6.1. Der skal dermed tages hensyn til de værdier, som er knyttet til udpegningsgrundlaget for UNESCO verdensarvsareal. I bufferzone skal tilgængelighed, indsigt til og udkig fra parforce arealerne prioriteres og bevares. Dette er vurderet under afsnittet skovbyggelinje i nærværende landzonetilladelse.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at ejendommen er beliggende indenfor et større sammenhængende landskab og i et værdifuldt landskab, jf. Kommuneplan 2017, retningslinje 5.4.1 – 5.4.6. Det fremgår heraf, at der i de værdifulde landskaber kun må gennemføres byggeri der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Bygninger som er nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal etableres under særlig hensyntagen til landskabets karakter, kulturhistorie samt de landskabelige sammenhænge.

Skovbyggelinje

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skovbyggelinje foreskriver beskyttelseszoner på 300 meter omkring alle offentlige skove, samt private skove på over 20 ha, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Zonerne måles fra skovbrynet.

Bestemmelsernes formål er at sikre skovene som landskabselementer, det vil sige sikre ud- og indsyn til og fra skovbrynet. Herudover skal bestemmelserne sikre skovbrynet som levested for planter og dyr.

Det er kommunens vurdering, at placeringen af det ansøgte læskure/staldbygning samt mindre ladebygning ikke medfører en visuel forringelse af skovbrynet som landskabselement, på grund af byggematerialerne og bygningernes placering.

Naboorientering

Skovejer, Naturstyrelsen i Nordsjælland, blev d. 21. november 2019 anmodet om en udtalelse med en frist til d. 6. december 2019, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Naturstyrelsen har d. 29. november 2019 skriftligt meddelt følgende høringssvar:
"Naturstyrelsen har som grundejer af St. Dyrehave, som også oplyst ved vedhæftede mail under sagens behandling i kommunen, ingen bemærkninger til det ansøgte, idet den tætte placering i dette område ikke skønnes at have indflydelse på skovdriften på Naturstyrelsens ejendom."

Det ansøgte har ikke været udsendt i naboorientering hos de øvrige naboer, da det er kommunens vurdering, at det ansøgte er af underordnet karakter for de øvrige naboer, jf. planlovens § 35, stk. 5.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte er af underordnet karakter for de øvrige naboer, da de ansøgte bygningerne er placeret hhv. ca. 97 m fra bebyggelsen på naboejendommen, Kirkeltevej 79, 3450 Allerød og ca. 125 m fra bebyggelsen på naboejendommen, Kirkeltevej 103, 3450 Allerød.

Begrundelse for afgørelsen

Det er Fredensborg Kommunes vurdering, at den ansøgte placering er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage, da bygningerne er placeret mod skel til skoven og ikke midt ude i landskabet, hvor bygningerne ville være mere synlige og virke mere skæmmende i landskabet. Derudover er bygningerne udformet på en sådan måde, med hensyn til materialer og farver, at de ikke virker skæmmende i det omgivende landskab, naboer og ejendommens øvrige bygninger.

Offentliggørelse af landzonetilladelsen

Afgørelsen offentliggøres d. 18. december 2019 på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk

Lovgrundlag

- Planloven (LBK nr. 287 af 16/04/2018) med senere ændringer og tilføjelser
- Kommuneplan 2017
- Naturbeskyttelsesloven (LBK nr. 240 af 13/03/2019)

Anden lovgivning

Det ansøgte kræver lovliggørende byggetilladelse.

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 <https://naevneneshus.dk/>. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. 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.

Klagefristen er 4 uger fra afgørelsen er meddelt, 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.

Afgørelsen offentliggøres d. **18.12.2019** på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk.

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

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

Det videre forløb

1. Kommunen indberetter læskure/staldbygning og ladebygningens arealer, opførelsesår samt materialer til Bygnings- og Boligregisteret (BBR) ud fra de oplysninger, der er givet i ansøgningsmaterialet. Vær opmærksom på, at kommunen ikke har taget stilling til, om byggeriet overholder eventuelle privatretlige servitutter på ejendommen.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Agnes Voss
Landzone- og byggesagsbehandler

Bilag

Tegningsbilag, hørende til landzonetilladelsen.

- Facadetegning, dato: oktober 2019
- Plantegning, dato: oktober 2019
- Situationsplan