



Søren Bredvig

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

Sagsnr. 2018-0102

Den 08-02-2019

LANDZONETILLADELSE

Fredensborg Kommune skal med dette træffe en afgørelse om landzonetilladelse jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Ejendomsoplysninger

Adresse: Kirkeltevej 142
Matrikel nr. 3 e Kirkelte By, Karlebo
Ejendomsnr. 9306, Vejkode 361, Husnr. 142
Ejer: Søren Bredvig, Mysundevej 5, 7000 Fredericia

Afgørelse

I henhold til Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets (PMK) beslutning af den 05-02-2019 meddeler kommunen landzonetilladelse til den ansøgte genopførelse af et fritidshus på 85 m² i stueetagen, som kan suppleres med en tagetage med et bruttoetageareal på op til 50 m². Husets højde holdes under kote 53,13. Huset opføres med ydervægge af mursten og tag dækket af tagpap. Huset får den samme placering som det tidligere fritidshus havde. Tilladelsen er baseret på vedlagte tegningsbilag.

Tilladelsen er betinget af, at fritidsboligen ikke må udvides eller væsentligt ombygges uden kommunens tilladelse. Vilkåret skal tinglyses af ejeren, og omkostningerne påhviler ejeren, jf. planlovens § 55.

Ansøgningen - sagsfremstilling

På ejendommen Kirkeltevej 142 har der tidligere været et fritidshus. Huset er nedrevet, og et nyt hus er under opførelse på stedet uden de fornødne tilladelser. Administrationen har meddelt et standsningspåbud til de igangværende byggearbejder.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede sagen den 09-01-2018 og 10-04-2018. I første omgang besluttede et flertal at meddele afslag på en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen. I anden omgang besluttede udvalget at kommunen er principielt positiv til en lovliggørende landzonetilladelse til et ændret projekt for en ny bygning, og en landzonetilladelse til at der kan etableres helårsbeboelse på ejendommen, samt at kommunen anbefaler en dispensation fra Kirkeltefredningen.

Ejeren har annulleret sin ansøgning om ændret anvendelse af fritidsboligen til helårsbeboelse, så denne del af sagen er henlagt.

Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra Kirkeltefredningen i juni 2018.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4, været udsendt i naboorientering i august 2018 til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme samt til Danmarks Naturfredningsforening (DN) lokalafdeling i Fredensborg.

Kommunen har blandt andet modtaget en udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om sagen. Ejeren har herefter haft mulighed for at udtale sig om sagen. Alle oplysninger er indgået i sagen.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone. Der er ingen lokalplan for området. Ejendommen er beliggende ca. 500 m fra Kirkelte Landsby i det åbne land mellem landsbyen og Isterødvejen. Grundarealet er på 1.197 m², hvoraf 122 m² er vejareal.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2017, herunder kommuneplanramme LJ10. Ejendommen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer vedr. værdifuldt landskab, og er omfattet af 'Karlebo bakkede dyrkningslandskab' (efter landskabskarakterkortlægningen). Ejendommen er også omfattet af Transportkorridoren, jf. kommuneplanens kap. 4.4 og Fingerplanens bestemmelser.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Kommunen har inddraget en lang række forhold. Se vedlagte referater fra møder i PMK.

Ved afgørelse i sagen skal kommunen forholde sig til, om kommunen ville have meddelt en landzonetilladelse, hvis ejeren rettidigt havde søgt herom. Som beskrevet i referat fra mødet 09-01-2018 må det lægges til grund, at kommunen ikke ville have meddelt landzonetilladelse til nedrivning og nybyggeri.

Hensyn til ejerens forhold

Ifølge vejledningen til transportkorridoren kan det i sjældne tilfælde forekomme, at forbuddet mod byggeri er så indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, at kommunen alligevel kan meddele en landzonetilladelse. Kommunen har ud fra en konkret vurdering forholdt sig til, at der i denne sag er sådanne individuelle og sjældne forhold, at kommunen kan tillade en genopførelse af den nedrevne fritidsbolig.

Hensyn til naboer og omgivelser

De naboer som har indsendt høringssvar er positive til det ansøgte, og det ansøgte vurderes at have en acceptabel påvirkning på omgivelserne (fx visuelt og aktivitetsmæssigt).

Hensyn til landskab, natur, mv.

Fredningsnævnets dispensation kan tillægges stor betydning med hensyn til de landskabelige forhold. De naturmæssige påvirkninger er små. Samlet set har det ansøgte derfor en acceptabel påvirkning på landskabet mv.

Hensyn til planlægningsmæssige forhold

Hensynet til transportkorridoren betyder, at kommunen ikke har mulighed for at meddele landzonetilladelse til nybyggeri, med mindre der er tale om et sjældent tilfælde hvor forbuddet mod byggeri er alt for indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom.

Samlet vurdering

Kommunen vurderer, at en tilladelse til færdiggørelse af bygningen til fritidshus er en løsning som er acceptabel i forhold til de mange hensyn som kommunen skal inddrage i vurderingen. En sådan tilladelse vil ikke ændre væsentligt på forholdene i relation til de hensyn som Transportkorridoren søger at varetage, og vil ikke ændre væsentligt på

forholdene for omgivelser, naboer, landskab, mv. En sådan tilladelse vil heller ikke være indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, eftersom den giver ejeren mulighed for at udnytte den på samme måde som tidligere.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

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

Landzonetilladelsen er først gældende, når deklARATIONEN er tinglyst.

Forældelse, jf. planlovens § 56

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

Anden lovgivning

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

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 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.

Afgørelsen offentliggøres den 08-02-2019 på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk.

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>.

Lovgrundlag

Planloven (LBK nr. 587 af 27/05/2013) med senere ændringer og tilføjelser.

Det videre forløb

1. Kommunen offentliggør afgørelsen, og der er en klagefrist på 4 uger.
2. Du skal tinglyse vilkåret for landzonetilladelsen, og dokumentere dette overfor kommunen.
3. Kommunen kan herefter meddele byggetilladelse.

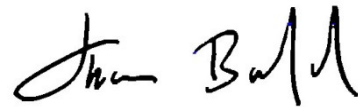
Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Har du spørgsmål er du velkommen til at kontakte specialkonsulent Steinar Bakke.

Med venlig hilsen



Lars Simonsen
udvalgsformand



Thomas Barfoed
direktør

Bilag:

Tegninger

Referat fra PMK 09-01-2018, 10-04-2018 og 05-02-2019.

Kopi til:

Naboer, der indsendte bemærkninger
Danmarks Naturfredningsforening
Erhvervsstyrelsen



Facade mod øst /

Søren Bredvig
Kirkellevej 142 husshøjde 6,25 m
Facade mod øst
MÅL 1:50 DATO 30.03.2018
TEGN NR. 2.201



Facade mod nord /

Søren Bredvig
Kirkellevej 142 husshøjde 6,25 m
Facade mod nord
MÅL 1:50 DATO 30.03.2018
TEGN NR. 2.202



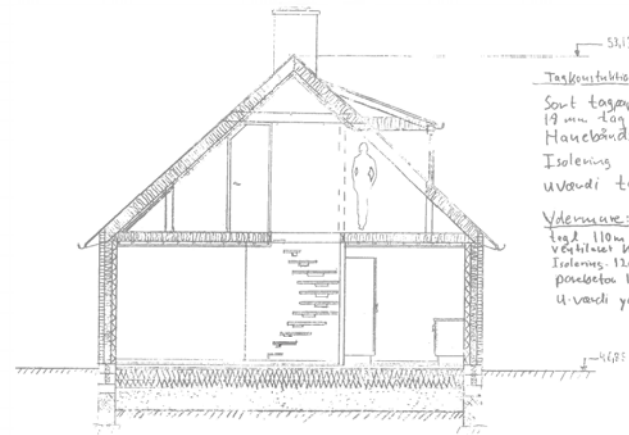
Facade mod Vest /

Søren Bredvig
Kirkellevej 142 husshøjde 6,25 m
Facade mod vest
MÅL 1:50 DATO 30.03.2018
TEGN NR. 2.200



Facade mod syd /

Søren Bredvig
Kirkellevej 142 husshøjde 6,25 m
Facade mod syd
MÅL 1:50 DATO 30.03.2018
TEGN NR. 2.203



Takkonstruktion
 Surt tagpaplag i listedækning
 19 mm tagkridtliner
 Hælebåndsspær 220 x 45 mm
 Isolering Kingspan Vooltherm $\lambda = 0,020$
 U-værdi tag: $u = 0,095 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

Ydervæg:
 Læg 110 mm
 Væghuset hulrum 10 mm
 Isolering 120 mm Kingspan Hulrum $\lambda = 0,020$
 porobeton 100 mm
 U-værdi ydervæg: $u = 0,14 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

PROJEKTERET AF
 TORBEN STRANDEN
 - 3 APR. 2018

Søren Bredvig TEGN NR. 2.300
 Kirkellevvej 142, Hushøjte 6, 5m
 Tværsnit ny tagkonstruktion
 MÅL 1:50 · DATO 20.03 2018



Landzonesag, Kirkeltevej 142

Sagsnummer: 18/4540 Sagsansvarlig: STBA

Beslutningstema:

Stillingtagen til, om der skal meddeles en lovliggørende landzonetilladelse til nybyggeri samt en landzonetilladelse til ændret anvendelse til helårsbeboelse.

Udvalget skal behandle sagen igen som følge af hørings svar.

Administrationen indstiller at kommunen meddeler en landzonetilladelse til at det påbegyndte byggeri kan færdiggøres, som en genopførelse af et fritidshus, som beskrevet i dagsordenen, samt at kommunen meddeler afslag på det ansøgte om en status som helårsbolig.

Sagsfremstilling og økonomi:

På ejendommen Kirkeltevej 142 har der tidligere været et fritidshus. Huset er nedrevet, og et nyt hus er under opførelse på stedet uden de fornødne tilladelser. Administrationen har meddelt et standsningspåbud til de igangværende byggearbejder.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede sagen den 09.01.2018 og 10.04.2018. I første omgang besluttede et flertal at meddele afslag på en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen. I anden omgang besluttede udvalget at kommunen er principielt positiv til en lovliggørende landzonetilladelse til et ændret projekt for en ny bygning, og en landzonetilladelse til at der kan etableres helårsbeboelse på ejendommen, samt at kommunen anbefaler en dispensation fra Kirkeltefredningen.

Fredningsnævnet har meddelt dispensation fra Kirkeltefredningen i juni 2018.

Sagen har været i høring i august måned, og kommunen har blandt andet modtaget en udtalelse fra Erhvervsstyrelsen om sagen. Ejeren har herefter haft mulighed for at udtale sig om sagen. Hørings svarene er vedlagt som bilag.

Baggrund

Der henvises til referater fra møderne den 09.01.2018 og 10.04.2018. Det skal bemærkes, at kommunen i 2009 og 2015 meddelte landzonetilladelse til at det nu nedrevne fritidshus kunne anvendes som helårsbolig, forudsat huset ikke blev ændret.

Ved afgørelse i sagen skal kommunen forholde sig til, om kommunen ville have meddelt en landzonetilladelse, hvis ejeren rettidigt havde søgt herom. Som beskrevet i referat fra mødet 09.01.2018 må det lægges til grund, at kommunen ikke ville have meddelt landzonetilladelse til nedrivning og nybyggeri – men at kommunen på samme måde som tidligere ville have meddelt tilladelse til en ændret anvendelse til helårsbeboelse forudsat bygningen var egnet til formålet, og forudsat at der ikke skete væsentlige bygningsmæssige ændringer.

Hvis kommunen beslutter at meddele lovliggørende tilladelser skal der være væsentlige forhold som taler herfor. Der skal også være væsentlige forhold som taler for fysisk lovliggørelse (nedrivning). Sagen indeholder ikke et enkelt eller åbenlyst svar på disse forhold. Sagen kompliceres yderligere af, at ejendommen er beliggende i transportkorridoren.



FREDENSBORG KOMMUNE

Hensyn til ejerens forhold

Der er ikke umiddelbart forhold omkring ejeren, som i sig selv taler for at meddele den ansøgte tilladelse. Ejeren har ikke handlet i god tro, og har erkendt dette. Ejeren havde forinden modtaget vejledning om reglerne, og det er en alvorlig overtrædelse af lovens formål at undlade at søge om tilladelse for at opnå fordele ved en efterfølgende lovliggørelse.

Ifølge vejledningen til transportkorridoren kan det i sjældne tilfælde forekomme, at forbuddet mod byggeri er så indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, at kommunen alligevel kan meddele en landzonetilladelse. Kommunen skal konkret forholde sig til, om der i denne sag er sådanne individuelle og sjældne forhold.

Hensyn til naboer og omgivelser

De naboer som har indsendt høringsvar er positive til det ansøgte, og det ansøgte vurderes at have en acceptabel påvirkning på omgivelserne (fx visuelt og aktivitetsmæssigt).

Hensyn til landskab, natur, mv.

Fredningsnævnets dispensation kan tillægges stor betydning med hensyn til de landskabelige forhold. De naturmæssige påvirkninger er små. Samlet set har det ansøgte derfor en acceptabel påvirkning på landskabet mv.

Hensyn til planlægningsmæssige forhold

Det kan tillægges betydning, at der generelt er gode grunde til at tillade helårsbeboelse. Ejeren kunne lovligt have vedligeholdt og renoveret det gamle hus uden væsentlige ydre bygningsmæssige ændringer. I så tilfælde kunne bygningen fremstå nogenlunde i samme omfang og tilstand som et nyt hus, og forudsætningerne ville være til stede for kommunens tidligere afgørelser om tilladelse til ændret anvendelse til helårshus.

Hensynet til transportkorridoren betyder dog, at kommunen ikke har mulighed for at meddele den ansøgte landzonetilladelse til nybyggeri, med mindre der er tale om et sjældent tilfælde hvor forbuddet mod byggeri er alt for indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom.

Kommunen har i 2014 meddelt afslag til nyt helårshus i en sammenlignelig sag.

Administrationens vurdering af en tilladelse til færdiggørelse af et nyt hus + helårsbeboelse.

Løsningen vil være for vidtgående i forhold til de hensyn som Transportkorridoren søger at varetage, eftersom en sådan tilladelse indebærer at der etableres 'ny permanent bebyggelse'. Etablering af en ny bygning til helårsbeboelse skal anses som en sådan ny permanent bebyggelse. Administrationen vurderer ikke, at der er tale om et individuelt og sjældent tilfælde, hvor forbuddet mod byggeri er indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom. Dette bl.a. fordi kommunen har behandlet lignende sager, og fordi problemstillingen om ændret anvendelse af en fritidsbolig til helårsbolig i Transportkorridoren må anses som et generelt principielt spørgsmål. De individuelle forhold taler heller ikke for at meddele tilladelsen.

Administrationens vurdering af en tilladelse til færdiggørelse af bygningen til fritidshus.

Der er tale om en løsning som er acceptabel i forhold til de mange hensyn som kommunen skal inddrage i vurderingen. En sådan tilladelse vil ikke ændre væsentligt på forholdene i relation til de hensyn som Transportkorridoren søger at varetage, og vil ikke ændre væsentligt på forholdene for omgivelser, naboer, landskab, mv. En sådan tilladelse vil heller ikke være indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom, eftersom den giver ejeren mulighed for at udnytte den på samme måde som tidligere.



En tilladelse til genopførelse af fritidshuset vil ikke være indgribende i forhold til ejerens udnyttelse af sin ejendom. Bygningen er beliggende i landzonen og det er derfor det muligt at benytte det som fritidsbolig med overnatning hele året. Planlovens forbud mod overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar gælder kun boliger i sommerhusområder.

Kommunen har tidligere meddelt landzonetilladelse (på vilkår) til en ændret anvendelse af et uændret fritidshus, så det kunne anvendes til helårsbeboelse jf. kommunens tidligere afgørelser i 2009 og 2015. Det kan synes inkonsekvent at administrationen nu vurderer, at kommunen ikke længere har mulighed for at tillade helårsbeboelse. Administrationen pointerer derfor, at det fortsat vurderes at være i kommunens generelle interesse at der etableres helårsbeboelse. Administrationen vurderer dog, at ejeren, ved at handle som han har gjort, har bragt sig selv og kommunen i en situation som forhindrer denne løsning.

Kommunen vil i fremtiden have mulighed for at træffe en ny afgørelse om ændret anvendelse af bygningen fra fritidsbolig til helårsbeboelse, hvis forholdene omkring transportkorridoren ændres væsentligt (fx afgrænsning af transportkorridorens geografiske omfang eller ændringer i mulighederne for at anvende ejendomme i arealet).

Yderligere sagsbehandling siden 06-11-2018

Udvalget udsatte sagen på mødet den 06-11-2018, så kommunen kunne forholde sig til et brev fra ejer af ejendommen og hans advokat. Administrationen har efterfølgende skrevet til ejeren, og har afholdt et møde med ham om sagen. Se bilag.

Administrationen kan oplyse, at mødet med ejeren havde fokus på det forhold, at det er muligt, at der kan være sjældne tilfælde, hvor ganske særlige omstændigheder kan begrunde en tilladelse på trods af transportkorridoren. Ejeren kan ikke oplyse, at der skulle være tale om sådanne sjældne/særlige forhold som kunne begrunde en tilladelse til helårsbeboelse, men har henvist til generelle forhold. Administrationen kan heller ikke se, at der er tale om et sådant sjældent tilfælde, og administrationen vurderer derfor at kommunen er forhindret i at meddele en landzonetilladelse til helårsbeboelse.

Sagsbehandling siden den 8. januar 2019

Udvalget udsatte sagen på mødet den 8. januar 2019.

Ejeren har efterfølgende frafaldet sit ønske om helårsbeboelse (indstillingens pkt. 2).

Administrationen kan i øvrigt oplyse, at reglerne om folkeregistreret betyder, at borgerne skal være registreret på det sted, hvor en person regelmæssigt sover, når denne ikke er midlertidigt fraværende på grund af ferie, forretningsrejse, sygdom eller lignende, og hvor denne har sine ejendele. Det har ikke betydning for sagen om stedet er en fritidsbolig eller en helårsbolig.

Bevilling:

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag:

Planlovens landzonebestemmelser.

Fingerplanens bestemmelser om Transportkorridoren.



Kompetence:

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation:

Afgørelse om landzonetilladelse skal offentliggøres. Kopi af afgørelsen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen sendes til dem, der indsendte bemærkninger til sagen (herunder Erhvervsministeriet).

Indstilling:

1. At kommunen meddeler en landzonetilladelse til genopførelse af et fritidshus, som beskrevet i dagsordenen.
2. At kommunen meddeler afslag på det ansøgte om en status som helårsbolig.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 06-11-2018:

Sagen udsat.

Fraværende:

Flemming Rømer (O)

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 08-01-2019:

Sagen udsættes.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 05-02-2019:

Godkender administrationens indstilling, idet man bemærker at ansøgning om status som helårsbolig er frafaldet.



Landzonesag, Kirkeltevej 142

Sagsnummer: 18/4540 Sagsansvarlig: STBA

Beslutningstema:

Stillingtagen til om nedrivning og efterfølgende nybyggeri skal lovliggøres.

Sagsfremstilling og økonomi:

På ejendommen Kirkeltevej 142 har der tidligere været et sommerhus. Kommunen har konstateret, at huset er nedrevet, og at et nyt hus er under opførelse på stedet uden de fornødne tilladelser. Administrationen har meddelt et standsningspåbud til de igangværende byggearbejder.

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget behandlede sagen den 09-01-2018, hvor et flertal besluttede at meddele afslag på en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen. Udvalget opfordrede ejeren til at undersøge andre muligheder for lovliggørelse.

Administrationen har efterfølgende været i dialog med ejeren, og der er nu fundet en løsning som administrationen kan anbefale. Løsningen indebærer, at tagkonstruktionen ændres så bygningen bliver langt mindre dominerende i landskabet. De etablerede ydervægge kan beholdes.

Baggrund

Der henvises til referat fra mødet 09-01-2018.

Den nye løsning

Huset har den samme placering som det tidligere sommerhus. På grund af de højere liggende veje hæves terrænet ved bygningen ca. 25 cm, og med den nye løsning får bygningen nogenlunde den samme højde fra terræn på ca. 6 m som det tidligere sommerhus havde. Huset er dog ca. 1 m bredere og ca. 0,7 m længere, men til gengæld uden nogle 'tilbygninger' med fladt tag. Det bebyggede areal er derfor nogenlunde det samme. Der kan etableres en tagetage i den nye bygning, så bygningens samlede areal bliver større end det tidligere sommerhus, som ikke havde en udnyttelig tagetage. Det nye projekt anvender tagpap i stedet for stråtag.

Landzonebestemmelserne

Det forudsætter landzonetilladelse at opføre en ny helårsbolig, og det ændrer ikke herpå om det nye hus anses som en genopførelse af det tidligere sommerhus med en efterfølgende ændret anvendelse til en ny helårsbolig.

Kommunen har tidligere meddelt tilladelse til at det tidligere sommerhus kunne anvendes som helårsbolig på vilkår at bygningen ikke blev udvidet eller ændret. Tilladelsen blev ikke udnyttet.



En eventuel landzonetilladelse kan betinges af, at bygningen ikke må udvides.

Transportkorridoren

Ifølge vejledningen om transportkorridoren er det ikke i overensstemmelse med formålet, at meddele landzonetilladelse til ny permanent bebyggelse. Ændret anvendelsen af en bygning fra et sommerhus til helårsbeboelse sidestilles med nybyggeri.

Kirkeltfredningen

Byggeriet forudsætter en ny dispensation fra landskabsfredningen.

Muligheder for lovliggørelse

Kommunen skal undersøge, om byggeriet kan lovliggøres med de fornødne tilladelser. Se dagsordenen til mødet 09-01-2018. I denne sag er der forhold som taler imod at meddele lovliggørende tilladelser (fx tidligere afgørelser i lignende sager og ond tro hos ejeren). Der er også forhold som taler for at meddele lovliggørende tilladelser (fx at bygningens ydre med den nye løsning ikke adskiller sig væsentligt fra de muligheder for vedligehold og ændringer som ejeren lovligt kunne have udført).

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at kommunen har mulighed for at være principielt positiv til en retlig lovliggørelse af bygningen med det ændrede projekt. Begrundelsen herfor er, at ejeren lovligt kunne have udført vedligeholdsarbejder og ændringer på det gamle sommerhus, med et slutresultat som på mange måder kan ligne resultatet af det ændrede projekt. Dette forhold kan begrunde et vilkår om, at bygningen ikke senere må udvides.

Administrationen vurderer også, at kommunen har mulighed for at være principielt positiv til at bygningen kan anvendes til helårsbeboelse, på samme måde som kommunen tidligere har været positiv til en ændret anvendelse af sommerhuset.

Administrationen vurderer dog, at planlægningsmæssige hensyn med hensyn til Transportkorridoren kan medføre, at kommunen må ændre sin vurdering af sagen inden kommunen træffer afgørelse i sagen. For at få forholdet nærmere belyst bør statslige myndigheder med interesse i Transportkorridoren høres.

Med hensyn til Kirkeltfredningen vurderer administrationen, at det nye hus ikke opfylder forudsætningerne for fredningsnævnets afgørelse i 2015 (kun mindre bygningsmæssige ændringer), og at en lovliggørelse af byggeriet derfor også forudsætter en ny dispensation fra fredningen. Eftersom det ændrede projekt for bygningen ikke adskiller sig væsentligt fra den gamle bygnings ydre rammer, vurderer administrationen at kommunen kan anbefale en dispensation med de samme begrundelser som tidligere.

Bevilling:



FREDENSBORG KOMMUNE

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Retsgrundlag:

Planlovens landzonebestemmelser.

Kirkeltfredningen

Kompetence:

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.

Kommunikation:

Hvis udvalget er principielt positiv til en retlig lovliggørelse (landzonetilladelse) skal kommunen gennemføre en naboorientering inden kommunen kan træffe en afgørelse.

Kommunens anbefaling vedr. fredningen skal sendes til Fredningsnævnet for Nordsjælland.

Indstilling:

1. At kommunen er principielt positiv til en lovliggørende landzonetilladelse til det ændrede projekt for en ny bygning, som beskrevet i dagsordenen.
2. At kommunen er principielt positiv til en landzonetilladelse til at der kan etableres helårsbeboelse på ejendommen.
3. At kommunen anbefaler en dispensation fra Kirkeltfredningen som beskrevet i dagsordenen.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21) den 10-04-2018:

Godkender administrationens indstilling.

Beslutning i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget (18-21)

Bilag:



Lovliggørelsessag, Kirkeltevej 142 - LUKKET

Sagsnummer: 17/27269 Sagsansvarlig: STBA

Beslutningstema: Stillingtagen til om nedrivning og efterfølgende nybyggeri skal lovliggøres fysisk eller retligt, samt om [REDACTED]

Sagsfremstilling og økonomi: På ejendommen Kirkeltevej 142 har der tidligere været et sommerhus. Kommunen har konstateret, at huset er nedrevet, og at et nyt hus er under opførelse på stedet uden de fornødne tilladelser. Administrationen har meddelt et standsningspåbud til de igangværende byggearbejder.

Baggrund

Plan- og Ejendomsudvalget har tidligere behandlet sager om lignende forhold på ejendommen, senest i 2009, hvor kommunen meddelte afslag til nedrivning af sommerhuset og opførelse af nybyggeri, men til gengæld meddelte tilladelse til, at sommerhuset kunne anvendes som helårsbolig på vilkår at bygningen ikke blev udvidet eller ændret. Tilladelsen blev ikke udnyttet, og er derfor bortfaldet.

I 2015 meddelte administrationen afslag til en omfattende renovering, hvor alle bygningsdele ville blive væsentligt ændret, og bygningen ville blive større og højere.

Ejendommen fik ny ejer i sommeren 2017, som forud for købet havde et møde med administrationen, og modtog vejledning om reglerne for byggeri på ejendommen, herunder kopi af de tidligere afgørelser. Den nye ejer har forklaret, at han ikke søgte om tilladelse til byggearbejdet fordi han ikke forventede at opnå tilladelse.

Fredensborg Kommune har nu modtaget en ansøgning om lovliggørende landzonetilladelse til opførelse af et nyt og større hus til helårsbeboelse, samt lovliggørende byggetilladelse til nedrivning af det tidligere sommerhus. Ejerens advokat skriver i sin ansøgning om landzonetilladelse, at der er en lempelig praksis, som indebærer at kommunen bør meddele de fornødne lovliggørende tilladelser (se bilag 2), således at der kan opføres et nyt hus til anvendelse som helårsbolig.

Ejendommen

Ejendommen er på 1.197 m², beliggende ud til Kirkeltevej mellem Kirkelte Landsby og Isterødvejen. Ejendommen ligger i landzonen, og er omfattet af Kirkeltefredningen (landskabsfredning), Fingerplanens bestemmelser om transportkorridoren, kommuneplanramme LJ10 samt kommuneplanens retningslinjer for landskabsværdier, naturværdier, transportkorridoren og byggeri i det åbne land. Ejendommen er ikke omfattet af skovbyggelinjerne fra de nærliggende skove.

Det tidligere sommerhus

Huset blev opført i 1827 som et helårshus, og har været anvendt som et sommerhus/fritidshus fra 1934 til nu. Der var tale om et murstenshus med pudsede facader og stråtag, med et areal på 75 m² i stueetagen. Tagetagen var uudnyttet. Det var et lavloftet hus, med en fri højde på 2,0 m til

loftsbjælkerne og 2,2 m til loftsbrædderne. Tagetagen havde en fri højde på 1,8 m til hanebåndene. Huset var ca. 6 m højt. Se foto (bilag 1).

Det nye hus

Der er etableret et nyt fundament (en mindre del af det gamle er genbrugt), et nyt terrændæk, og der er opført nye facademure, skillevægge og tagspær. Se foto (bilag 1).

Huset er ca. 1 m bredere end det gamle hus, ca. 0,7 m længere, og med stråtag vil det blive ca. 1,6 – 1,8 m højere. Arealet er næsten det dobbelte med ca. 145 m² inklusive en udnyttelig tagetage.

Ejeren er af den opfattelse, at der ikke er tale om nybyggeri, men om en omfattende renovering. Administrationen kan ikke tilslutte sig den opfattelse. Administrationen lægger vægt på, at alle dele af bygningen (på nær en mindre del af fundamentet) er udskiftet med nye byggematerialer og at bygningens grundform, højde og bruttoetageareal er væsentligt øget.

Administrationen støtter sig til en vejledning fra Energistyrelsen i 2012, hvoraf det fremgår, at i tilfælde hvor en bygning rives helt ned til fundamentet og soklen, for derefter at blive opført på ny, vil der være tale om opførelse af ny bebyggelse, uanset om bygningen opføres samme sted og på samme måde, som inden nedrivningen fandt sted. Renoveringer og ombygninger af denne art er så indgribende, at de kan sidestilles med, at der skabes en i alle henseender ny bebyggelse, hvor byggeloven og det gældende bygningsreglement overholdes.

Det er på den baggrund administrationens vurdering, at sagen skal behandles som opførelse af et nyt hus.

Landzonebestemmelserne

Det forudsætter landzonetilladelse at nedrive og opføre et nyt sommerhus, jf. sagen fra 2009, hvor kommunen gav afslag på netop dette.

Det forudsætter ligeledes en landzonetilladelse at opføre en ny helårsbolig. Der er praksis for, at der er mulighed for at nedrive et eksisterende helårshus (forudsat det ikke er en ruin) og tillade et nyt helårshus med nogenlunde samme placering, størrelse og udformning. Det er normalt også tilladt at udvide et eksisterende enfamiliehus.

Sager om ændret anvendelse fra et sommerhus til helårsbeboelse behandles på samme måde som opførelse af en ny helårsbolig, idet helårsbeboelse i højere grad end fritidsbebyggelse påvirker omgivelserne. I vurderingen indgår forhold som, om huset tidligere har været et helårshus, længden af perioden som sommerhus, om der er andre helårshuse i området og husets stand.

Kirkeltevej 142 ligger åbent placeret med en meget eksponeret placering midt i det åbne land mellem Kirkelte landsby, Kirkelte hegn og Store Dyrehave. Ejendommen ligger tæt på huset på Kirkeltevej 144, og de to huse udgør en lille, men markant bebyggelse i det værdifulde landskab. Bebyggelsen opfattes ikke som en del af landsbyen. Selv mindre ændringer i bebyggelsen kan have betydning for de mange hensyn på stedet. De landskabelige forhold har unikke og betydelige værdier, som blandt andet kommer til udtryk ved landskabsfredningen og i kommuneplanens bestemmelser. Hensynet til disse forhold skal veje tungt i forhold til nybyggeri eller væsentlige ændringer i den bestående bebyggelse.

Det vil ikke være i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner at give tilladelse til en ny helårsbolig på stedet. Dette svarer til kommunens tidligere afgørelser for ejendommen, ligesom det svarer til en lignende sag

på Dæmpegårdsvej 10, hvor Plan-, Miljø- og Klimaudvalgets besluttede at meddele afslag til nyt helårshus (jf. mødet den 04-03-2014), en afgørelse som senere blev stadfæstet af Natur- og Miljøklagenævnet.

Transportkorridoren

Ifølge vejledningen om transportkorridoren er det ikke i overensstemmelse med formålet, at meddele landzonetilladelse til ny permanent bebyggelse og anlæg, der har en ikke-landbrugsmæssig funktion. I de tilfælde, hvor der kræves landzonetilladelse til genanvendelse af ledigblevne bygninger, må der ikke være tale om så omfattende ombygning, at der er tale om total nedrivning og nybyggeri.

Bestemmelserne om transportkorridoren betyder, at det tilladt at ændre anvendelsen af en bygning til de anvendelser, som ikke kræver en landzonetilladelse, men en ændret anvendelse fra et sommerhus til helårsbeboelse forudsætter en landzonetilladelse og sidestilles med nybyggeri.

I ovennævnte sag fra Dæmpegårdsvej 10 præciserede Natur- og Miljøklagenævnet i sin afgørelse, at kommunen skal forholde sig til alle de planlægningsmæssige hensyn, og ikke kun transportkorridoren.

Ejerens advokat er af den opfattelse, at der ikke er tale om ny bebyggelse, men en omfattende reovering, og at kommunen derfor har mulighed for at give en tilladelse.

Kirkeltefredningen

I forbindelse med sagen i 2015 har Fredningsnævnet meddelt dispensation fra fredningen, forudsat projektet var identisk med det projekt kommunen meddelte landzonetilladelse til i 2009. Fredningsnævnet godkendte altså ingen ændringer i den udvendige visuelle fremtræden bortset fra to nye tagkviste og udvendig efterisolering.

Ejerens advokat har kontaktet fredningsnævnet med henblik på at få nævnets accept af, at det nye hus kan rummes indenfor dispensationen fra 2015.

Miljøforhold

Nedrivning af det gamle hus forudsætter en nedrivningstilladelse. Ejeren er ifølge affaldsbekendtgørelsen forpligtiget til at anmelde, screene og kortlægge bygge- og anlægsaffald, som kommunen efterfølgende skal anvise til rette behandlingsanlæg. Ejerens advokat har oplyst, at ejeren selv stod for nedrivningen, og at affaldet er kørt til den lokale genbrugsstation. Enkelte materialer, blandt andet dele af det oprindelige fundament, er fjernet af en entreprenør. Håndteringen af byggeaffaldet er således ikke sket i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen.

Mulighederne for lovliggørelse

Kommunen skal undersøge, om byggeriet kan lovliggøres med de fornødne tilladelser. Undersøgelsen tager udgangspunktet i, om kommunen ville have meddelt en landzonetilladelse, hvis ejeren rettidigt havde søgt herom. Med henvisning til kommunens afgørelser i 2009 og 2015 ville spørgsmålet være, om der er nye forhold, som kan begrunde, at sagen nu ville få et andet udfald. Administrationen kan ikke se, at der ville være sådanne nye forhold, som kunne føre til en ændret vurdering af sagen. Administrationen vurderer, at det ikke ville være sagligt at tillægge det betydning, at der er kommet en

ny ejer.

Der er nu opstået en ny situation, eftersom det gamle hus er nedrevet og der er påbegyndt opførelsen af et nyt og større hus. Kommunen skal i den forbindelse forholde sig til en række hensyn. Følgende hensyn taler imod en retlig lovliggørelse:

- Det er en alvorlig overtrædelse af lovens formål at undlade at søge om tilladelse for at opnå fordele ved en efterfølgende lovliggørelse.
- Ejeren havde ikke modtaget oplysninger som kunne give indtryk af, at han kunne udføre arbejdet uden tilladelse, men er derimod blevet orienteret om at det ikke var muligt.
- Ejeren har ikke handlet i god tro, og har erkendt dette.
- Kommunen har i 2014 meddelt afslag i en sammenlignelig sag.
- Der er ikke tale om samfundsmæssigt værdispild.
- Der er alternative muligheder, fx genopførelse af det gamle sommerhus, eventuelt med en mindre tilbygning. Ejendommen kan også anvendes til andre formål, fx udvidelse af en naboejendom eller jordbrugsformål.
- Vurdering af de planlovmæssige forhold.

Der er også forhold som taler for en retlig lovliggørelse. Administrationen har modtaget en henvendelse fra naboer, som tilkendegiver at de ikke oplever ulemper ved det nye hus, og kommunen er positiv til helårsbeboelse på ejendommen. Det kan også tillægges betydning, at omfattende vedligehold af ejendommen ville være lovlig, og kunne udføres uden tilladelser hvis der maksimalt blev udvidet med 25 cm til ekstra isolering.

Ejerens advokat er af den opfattelse, at kommunen bør give en lovliggørende landzonetilladelse, og redegør nærmere herfor i ansøgningen (bilag 2).

Administrationen kan fremhæve følgende af advokatens synspunkter:

- Der er ikke tale om nybyggeri, men om en omfattende renovering.
- Sommerhuset var ikke en ruin, og der er lempelig praksis for at tillade nedrivning et eksisterende hus som ikke er en ruin og tillade et nyt hus.
- Transportkorridoren er ikke i sig selv afgørende for, om kommunen kan meddele en landzonetilladelse.
- Hensynet til de landskabelige forhold varetages primært af fredningen, og derfor er fredningsnævnets afgørelse om en dispensation afgørende for kommunens vurdering.
- Der er gode grunde til at tillade helårsbeboelse.



Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at kommunen muligvis har mulighed for at meddele en landzonetilladelse til et nyt og større hus til helårsbeboelse, men at der er tungtvejende hensyn, som samlet taler for at kommunen skal meddele et afslag. Administrationen lægger særlig vægt på planlægningsmæssige forhold, de landskabelige hensyn, naturforhold, kommuneplanens intentioner, lighedsbetragtninger, forhold omkring

transportkorridoren og landskabsfredningen, samt forhold omkring håndtering af lovliggørelsessager.

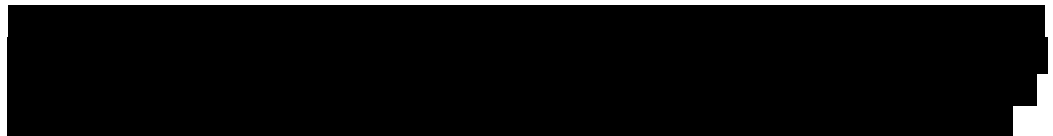
Administrationen vurderer, at kommunen som tidligere kunne have været positiv til en ændret anvendelse af det gamle sommerhus, og at kommunen også kunne have været positiv til en mindre udvidelse af det gamle hus. Begrundelsen for dette er først og fremmest, at der ikke ville være tale om væsentlige ændringer i bebyggelsen og dens påvirkning af omgivelserne, samt at den ændrede anvendelse i sig selv også kun ville påvirke omgivelserne i mindre grad.

Eftersom ejeren nu har nedrevet det gamle hus, og bygget et nyt og væsentligt større hus, er det ikke længere muligt for kommunen at følge linjen fra de tidligere afgørelser på ejendommen.

Administrationen vurderer, at det på nuværende tidspunkt vil være for vidtgående at kræve byggeriet nedrevet uden at undersøge mulighederne for et hus på ejendommen. Det kan fx være et mindre hus bedre tilpasset stedet.

Administrationen vurderer derfor, at kommunen skal meddele et afslag på det ansøgte, og samtidig opfordre ejeren til at afsøge andre muligheder for lovliggørelse.

Administrationen vurderer, at det det nye hus ikke opfylder forudsætningerne for fredningsnævnets afgørelse i 2015 (kun mindre bygningsmæssige ændringer), og at en lovliggørelse af byggeriet derfor også forudsætter en ny dispensation fra fredningen. I forlængelse af ovenstående vurderer administrationen, at kommunen ikke kan anbefale en dispensation til det ønskede.



- Bevilling:** Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.
- Retsgrundlag:** Planlovens landzonebestemmelser
Fingerplanens transportkorridor
Kirkeltfredningen
Byggeloven, bygningsreglementet
- Kompetence:** Plan-, Miljø- og Klimaudvalget.
- Kommunikation:** Hvis udvalget er principielt positiv til en retlig lovliggørelse (landzonetilladelse) skal kommunen gennemføre en naboorientering inden kommunen kan træffe en afgørelse.
- Bilag:**
- 1) Bilag 1 - Foto gammelt og nyt hus - LUKKET (2185/18)
 - 2) Bilag 2 - Ansøgning om landzonetilladelse - LUKKET (2186/18)
- Indstilling:**
1. At kommunen meddeler afslag på ansøgningen om lovliggørende landzonetilladelse til et nyt og større hus på ejendommen.
 2. At kommunen opfordrer ejeren til at undersøge andre muligheder for

lovliggørelse.

3. At kommunen meddeler fredningsnævnet at kommunen ikke kan anbefale en dispensation fra Kirkeltfredningen.
4. [REDACTED]

**Beslutning i
Plan-, Miljø- og
Klimaudvalget
(18-21) den 09-
01-2018:**

Et flertal på 6: B, O, A, F godkender den administrative indstilling punkt 1-2.
C og Mie Stattau (V) stemmer imod, idet de gerne vil lovliggøre det påbegyndte byggeri.
Carsten Bo Nielsen (V) undlader at stemme.
Den administrative indstillings punkt 4 sat til afstemning.
For stemmer 2: F, Ergin Øzer (A)
Imod stemmer 4: C, B, F , O, Bo Hilsted og Carsten Nielsen (A)
Undlader at stemme 2: V