

Arkitektladen A/S
Mellemdammen 13C 2
6760 Ribe

(Sendt via BOM)

Landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus til erstatning for eksisterende stuehus, der nedrives.

Gade/vej	Segnerøddalsvej 6
Matrikelnr.	2d, Isterød Overdrev, Blovstrød
Ejendomsnr.	043550

Afgørelse

Hørsholm Kommune meddeler hermed landzonetilladelse, jf. planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af nyt stuehus på følgende betingelser:

- At stuehuset opføres som ansøgt, herunder bygningens ydre materialer og farver.
- At eksisterende stuehus og driftsbygninger nedrives (BBR bygnings nr. 2, 3, 4, og 6)
- At der før nedrivning foretages en nærmere undersøgelse af, om bebyggelsen fungerer, som yngle- eller rastesteder for flagermus, for at sikre sig, at ingen flagermus kommer til skade under nedrivningen

Ansøgningen

Arkitektladen A/S, Ribe har på vegne af ejerne af ejendommen ansøgt om landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus i to etager samt kælder. Stuehuset opføres i rødlig tegl og taget dækkes med metalplader i antracitgrå farve. Boligarealet bliver 411 m² og hertil kommer en integreret garage på 70 m²

Begrundelse for afgørelsen

Det er kommunens opfattelse, at projektet ikke er i strid med de hensyn, der varetages af planlovens landzonebestemmelser, i en grad der kan medføre et afslag.

Bygningen placeres på samme sted, som det oprindelige stuehus. Bygningen opføres i afdæmpede farver med ydervægge i rødlige tegl og taget dækket med antracitgrå metalplader, hvilket medvirker til en begrænset visuel landskabelig påvirkning.

Dato: 11.03.2024
Sagsnr.: 20230251

Kontakt

Jørn Uldall
Byggesagsbehandler
Direkte tlf. 4849 2464

Center for By og Miljø
Team Plan og Byg
Tlf. 4849 2490

bom-post@horsholm.dk
www.horsholm.dk

Åbningstider

Mandag, tirsdag og
torsdag 9-12.30
Torsdag også 15-17

Naboorientering

Ansøgningen har jf. planlovens § 35, stk. 4 været i høring i perioden 18. dec. 2023 til 12. januar 2024.

Orienteringen har ikke givet anledning til indsigelse. Nabo mod vest har sendt en positiv tilkendegivelse.

Vurdering af maskinhal/medhjælperbolig

I henhold til planlovens §36 undtagelsesbestemmelser i stk. 3 og 14 kan bygningerne opføres uden tilladelse efter §35.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.

14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.

Medhjælperboligen

Det er Hørsholm Kommunes vurdering at medhjælperboligen opfylder betingelserne for at være omfattet af ovennævnte undtagelsesbestemmelse nr. 14.

Landbrugsejendommens (bedriftsejendommen) jordtilliggende har et samlet areal på 50,3 ha (50.2863 m²) og består af "Skovgårdens" areal på ca. 12,3 ha og arealet af den bygningsløse landbrugsejendom ved Sjælsølund på ca. 37.9 ha, der er erhvervet/overtaget 01.07.2023.

Maskinhuset

Det er Hørsholm Kommunes vurdering at maskinhuset opfylder betingelserne for at være omfattet af ovennævnte undtagelsesbestemmelse nr. 3. Der er i den eksisterende lade/maskinhusbygning (BBR nr. 7) med et samlet areal på 840 m² heraf er et areal på 241 m² indrettet til maskinhus. Med inddragelsen af den bygningsløse landbrugsejendom på ca. 37,9 ha i bedriftsejendommens areal vurderes et ekstra maskinhusareal på 342 m² som erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af ejendommen.

Ejendommens bygninger

Efter opførelse af nyt stuehus og maskinhal/medhjælperbolig vil ejendommens bygningsarealer blive følgende:

Nyt stuehus	411 m ²
NY medhjælperbolig	220 m ²
Nyt maskinhus	342 m ²

Eksisterende bygninger der ikke nedrives

Hestestald (BBR nr. 5)	360 m ²
Læskur (BBR nr. 6)	40 m ²
Maskinhus/lade (BBR nr. 7)	840 m ²

Bygninger der nedrives:

Stuehus (BBR nr. 1)	190 m ²
Maskinhus (BBR nr. 2)	24 m ²
Staldbygning (BBR nr. 3)	229 m ²
Lade (BBR nr. 4)	216 m ²

Habitatvurdering

Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 260 (Habitatområde H 269), som ligger ca. 2,0 km fra projektet. Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte forekomster af skovnaturtyper af både tørre og våde naturtyper, hvor bøg på mor og bøg på muld er de mest udbredte. I noget mindre omfang men dog stadig betydelige arealer findes stilkekrat, ege-blandskov, skovbevokset tørvemose og elle- og askeskov.

Kommunen vurderer, at det ansøgte pga. projektets karakter, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke udpegningsgrundlaget for de nærmeste Natura 2000-områder væsentligt.”

Bilag IV-arter

Der er ikke registreret nogen forekomster af beskyttede arter optaget på Habitatdirektivets Bilag IV i nærområdet, men det er kommunens vurdering, at det ikke er usandsynligt, at de eksisterende gårdbygninger kan fungere som raste- og yngleområder for flagermus i sommerhalvåret, og de isolerede beboelsesbygninger kan benyttes af flagermus til rasteområder i vinterhalvåret. De fleste af de danske flagermus benytter bygninger som sommerkvarterer eller overvintringsmuligheder, og typisk vil der i ældre gårdejendomme som denne, være rige i ind- og udflyvningsmuligheder gennem huller og sprækker under tag eller i vægge. Da de nye bygninger opføres på samme sted som de eksisterende bygninger, samt at der er inden for de sidste tre år er blevet opført nye driftsbygninger meget tæt op ad den ældre bebyggelse, vurderes det, at yngle- og rasteområder ikke vil blive forringet.

Før nedrivning skal der dog foretages en nærmere undersøgelse af, om bebyggelsen fungerer, som yngle- eller rastesteder for flagermus, for at sikre sig, at ingen flagermus kommer til skade under nedrivningen. Konstateres der flagermus, skal Naturstyrelsen Hovedstaden kontaktes med henblik på rådgivning om eventuelle muligheder for at udsluse flagermus.

Kommunen vurderer ikke at projektet vil påvirke andre bilag IV-arter.

Udnyttelse af tilladelsen

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, og der er udstedt byggetilladelse. Klagefristen regnes 4 uger fra datoen fra tilladelsen er offentliggjort eller underretning om afgørelsen er modtaget. Hvis der bliver klaget, vil I blive underrettet herom. En rettidig klage har opsættende

virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Se evt. vedhæftede klagevejledning.

Landzonetilladelse med bilag offentliggøres på kommunens hjemmeside den 2024. Link til hjemmesiden [Høringsportalen \(horsholm.dk\)](https://horsholm.dk)

En tilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år, efter at den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Venlig hilsen

Jørn Uldall
Byggesagsbehandler

Bilag:
Ansøgningsmateriale/tegninger

Kopi til
Dansk Ornitologisk Forening <thomsenpergrove@gmail.com>; DN Hørsholm <madsen-molbech@mail.tele.dk>; Friluftsrådet <Ruth.Nordsjaeland@Friluftsradaet.dk>; Spejderbevægelsen <jette24b@mail.dk>

Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Hørsholm Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Hørsholm Kommune. Hvis Hørsholm Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. [Se betingelserne for at blive fritaget her.](#)

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.