

**Plan og Byg**  
Rådhuspladsen 1. 3300 Frederiksværk

«Navn»

«adresse»

«postnr»

### **Landzonetilladelse til at inddrage bygning til botilbud på Frederikssundsvej 187**

Halsnæs Kommune har 6. oktober 2020 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at inddrage eksisterende bygning på ejendommen, matr.nr. 11c St. Havelse By, Frederikssundsvej 187 til fem bostedsboliger i forbindelse med det eksisterende botilbud på ejendommen.

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen. Der er kommet høringssvar fra en nabo, og der har efterfølgende været en dialog, hvor der er blevet lavet en aftale mellem parterne om vejadgangsforhold.

#### **Afgørelse**

Plan og Byg har, i medfør af Planlovens § 35, stk. 1, besluttet at meddele landzonetilladelse til det ansøgte på følgende vilkår:

1. Der kan indrettes op til fem bostedsboliger i bygning 2.
2. De fem bostedsboliger skal være en del af bostedet/botilbuddet/boligen, der eksisterer i bygning 1, og der må derfor ikke installeres faste kogeinstallationer i bygning 2.
3. De fem bostedsboliger kan ikke senere overgå til almindelig helårsbeboelse, fritidsboliger eller lignende – ejendommen rummer allerede to boliger i bygning 1.
4. Der vil ikke være tale om, at botilbuddet udvides til at omfatte flere beboere – men at der skabes mere tidssvarende boliger til botilbuddets beboere.

Halsnæs Kommune har ikke nogen indvendinger mod den aftale, der er lavet med en nabo vedr. vejadgang, idet det er oplyst, at det er en eksisterende lovlig vejadgang, der påtænkes taget i brug igen.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 24. november 2020.

Tilladelsen falder bort, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dato.

Du skal være opmærksom på, at byggeriet også kræver tilladelse efter Byggeloven.

### **Ansøgningen**

Der er søgt om at indrette i alt fem bostedsboliger i bygning 2 hørende til de eksisterende botilbud i bygning 1. Da kravene til bostedsboliger i dag er øget i forhold til tidligere, er der brug for mere plads til at kunne indrette tidssvarende bostedsboliger. Derfor ønskes bygning 2 inddraget, således at nogle af bostedsboligerne i bygning 1 kan flyttes der over. Der ønskes indrettet tre boliger i stueetagen og to på første salen.

Bygning 2 vil herefter fungere som et anneks til botilbuddet i bygning 1.

Bygning 2 vil ikke blive tilbygget i forbindelse med indretningen af bostedsboligerne.

### **Lov- og plangrundlag**

Planlovens § 35 bestemmer, at udstykning samt opførelse og ændret anvendelse af byggeri og anlæg i landzone kræver tilladelse fra kommunen. Den konkrete afgørelse skal træffes på baggrund af navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne. Herved sikres det, at det ansøgte ikke strider mod de retningslinjer som er fastlagt i kommuneplanen for det aktuelle område eller landzonebestemmelsernes formål.

Det indgår også i vurderingen, hvilken betydning sagen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Ejendommen ligger i et område, der i Halsnæs kommuneplan 2013 er udpeget som værdifuldt landskab, til at have kulturhistorisk bevaringsværdier, det er i en økologisk forbindelse og har potentielle naturbeskyttelsesinteresser, skovrejsning er uønsket, der er et særligt værdifuldt landbrugsområde og i kystnærhedszonen.

### **Begrundelse for afgørelsen**

Det er vurderet, at den ændrede anvendelse af bygning 2 ikke vil have betydning for de udpegninger og beskyttelsesinteresser, der er i området. Dels er det en eksisterende bygning, dels er det en eksisterende anvendelse. Desuden vurderes anvendelsen at være uproblematisk i forhold til udpegninger og beskyttelser i området.

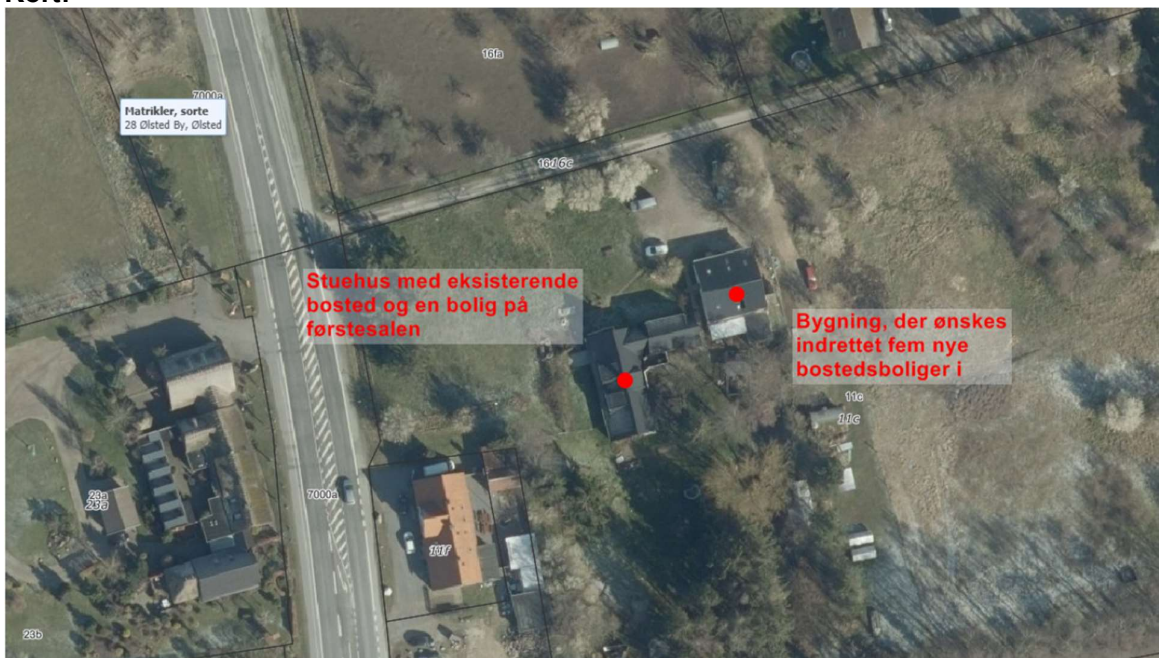
Det er i tilladelsen stillet som krav, at bostedsboligerne ikke senere kan indrettes til helårsbeboelse eller fritidsbeboelse, da dette vil kunne ændre ejendommens samlede pres på omgivelserne på en anden måde.

### **Natura-2000 og bilag-IV arter**

Der er cirka 700 meter til nærmeste Natura-2000 område i Roskilde Fjord. Det vurderes ikke, at den ændrede anvendelse af bygning 2 vil have nogen påvirkning af Natura-2000 området eller områdets udpegningsgrundlag.

Der er flere områder i nærheden af ejendommen – herunder den nu lukkede grusgrav lige syd for ejendommen – som er eller har potentiale til at være levested for bilag-IV arter. Det vurderes ikke, at anvendelsen af bygning 2 vil ændre ejendommens samlede anvendelsesbillede på nogen måde, der kan have betydning for bilag-IV arter – hverken eksisterende eller fremtidigt for så vidt angår levesteder, spisesteder, ynglesteder med mere, da der er tale om eksisterende bygninger og eksisterende anvendelse på ejendommen.

## Kort:



## Kopi til:

Friluftsrådet, [poul.erik@pedersen.mail.dk](mailto:poul.erik@pedersen.mail.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dnhalsnaes-sager@dn.dk](mailto:dnhalsnaes-sager@dn.dk)

Danmarks Ornitologiske Forening, Kbh-afd's fredningsudvalg, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)

Danmarks Ornitologiske Forening, Halsnæs afd., [halsnaes@dof.dk](mailto:halsnaes@dof.dk)

Museum Nordsjælland, [post@museumns.dk](mailto:post@museumns.dk)

## Klage

Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen. En klage betyder, at tilladelsen ikke må udnyttes, med mindre at Planklagenævnet bestemmer andet. Vi orienterer dig, hvis der kommer klager.

Du kan klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelse for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen. Klagefristen udløber 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.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), 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. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

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. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) er en vejledning til, hvordan man klager.

Venlig hilsen

**Jørgen Krog**  
Byplanlægger  
Telefon 47 78 40 00  
mail@halsnaes.dk  
www.halsnaes.dk