



Plan og Byg
Rådhuspladsen 1. 3300 Frederiksværk

«NAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR»

Landzoneafgørelse vedr. placering af nyt stuehus på Slettebjerggård, Torupvejen 19A

Halsnæs Kommune har 31. maj 2021 modtaget en mail fra ejer af Slettebjerggård, Torupvejen 19A, matr.nr. 1h Torplille By m.fl. med ønske om placering af et nyt stuehus til erstatning for det eksisterende, som vil overgå til andet formål (bosted) inden for kortere tid.

Kommunen har orienteret naboer om ansøgningen. Der er ikke kommet nogen høringssvar. Der er kommet tre høringssvar. Museet vurderer ikke, at der er stor sandsynlighed for at finde fortidsminder, men minder om meldepligt, hvis der findes noget. Yderligere to har meddelt, at de er positive for det ansøgte.

Afgørelse

Ejeren af en landbrugsejendom har jævnfør Planlovens § 36, stk. 1 nr. 3 ret til at have et tidssvarende stuehus på sin landbrugsejendom. Plan og Byg har vurderet placeringsønsket i henhold til Planlovens § 36, stk. 2 og afgør hermed, at den ønskede placering opfylder de hensyn, som landzonereglerne skal sikre blandt andet i forhold til, at ejendommen fremstår som en samlet ejendom.

Afgørelsen omfatter et stuehus i halvanden etage, som ønskes opført med et grundplan på cirka 8,5 x 20 meter – grundareal cirka 170 m². Placeringen skal være således at der maksimalt må være 35 meter mellem det nye stuehus og eksisterende (ældre) ridehal øst for det nye stuehus og maksimalt 46 meter mellem det nye stuehus og eksisterende (tidligere) stuehus syd for det nye stuehus.

Afgørelsen er betinget af, at det nye stuehus placeres syd/øst for de eksisterende beplantningsbælter mod nord og vest, og at disse bælter grundlæggende fastholdes som afgrænsning af stuehusets have mod nord og vest – med mindre de erstattes af ny træ/buskbepantning uden for bælterne, hvis haven skal være større. Bælterne skal ikke nødvendigvis fastholdes eksakt som nu, men de skal fortsat kunne have en visuelt afgrænsende funktion i forhold til markerne og de åbne arealer omkring gården.

Afgørelsen er desuden betinget af, at den eksisterende stuehusbolig i det eksisterende stuehus nedlægges og inddrages i bostedet – jf. landzonetilladelse hertil af 7. januar 2021 – (eller nedrives) senest umiddelbart efter ibrugtagning af det nye stuehus. Der skal søges byggetilladelse til at inddrage den eksisterende stuehusbolig til bostedet.

Landzoneafgørelsen vil blive offentliggjort på Halsnæs Kommunes hjemmeside 24. juni 2021.

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

Ansøgningen

Det nye stuehus ønskes opført som vist på nedenstående kort – i en afstand af 35-46 meter fra de nærmeste (større) eksisterende bygninger. Der ønskes opført et hus med et fodaftryk på cirka 8,5 meter gange 20 meter – i alt cirka 170 m² grundareal – i 1½ etage med et samlet boligareal på cirka 250 m², en højde på under 8 meter og en taghældning på 45 grader. Som en moderne udgave af et klassisk landbrugsstuehus.



Placeringen skal ikke nødvendigvis være præcis som vist her. F.eks. kan huset drejes, så det ligger parrallet med beplantningsbæltet mod nord eller trækkes nærmere eksisterende bygninger end de krævede 35 hhv. 46 meter.

Lov- og plangrundlag

Planlovens § 36, stk. 1 nr. 3 angiver, at der ikke kræves landzonetilladelse til erhvervsmæssigt nødvendige bygninger for driften af en landbrugsejendom. Hertil hører et tidssvarende stuehus. Planlovens § 36 stk. 2 angiver, at et stuehus kan placeres op til 50 meter fra ejendommens eksisterende væsentlige bebyggelse. Dog således, at hvis det placeres mellem 20 og 50 meter fra eksisterende bygninger, så skal kommunen konkret vurdere placeringen i forhold til forskellige forhold, så navnlig de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der ifølge lovens formål skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne, sikres. Det indgår også i vurderingen, hvilken betydning sagen vil kunne få for fremtidige lignende sager.

Findes der spor af fortidsminder under jordarbejdet, skal arbejdet standses i henhold til museumslovens § 27, og fundet anmeldes til Museum Nordsjælland.

Begrundelse for afgørelsen

Halsnæs Kommune har vurderet et nyt stuehus på den ansøgte placering i forhold til bygningens proportioner, afstandene til eksisterende bygninger, ejendommens sammenhæng, praktiske placeringsmuligheder, trafik, terræn, landskab, natur og miljø.

Proportioner

I forhold til proportionerne vil det nye stuehus have samme fodaftryk som det hidtidige stuehus – cirka samme længde, bredde og samme etageantal – og vil således have samme overordnede proportioner. Det vurderes dermed at passe til gårdsbebyggelsen, der også rummer væsentlig større bygninger – f.eks. den gamle ridehal mod øst på over 1.400 m².

Afstand til øvrige bygninger

I forhold til afstanden til de øvrige bygninger, vil det nye stuehus ligge under 50 meter fra den eksisterende bygningsmasse – både ridehallen mod øst (35 meter) og de oprindelige gårdbygninger mod syd (46 meter) – se kort nedenfor.



Ejendommens sammenhæng

I forhold til ejendommens sammenhæng – at det visuelt er en samlet ejendom – vurderes det, at sammenhængen vil være umiddelbart synlig, da ejendommens gårdsplads vil være omkranset af de gamle gårdbygninger mod syd, den gamle ridehal mod øst og det nye stuehus mod nordvest. Dette område udgår i dag ejendommens centrale plads, og er en stor åben flade med kørearealer, parkeringsarealer og græsarealer. Umiddelbart nord for det nye stuehus er der et eksisterende beplantningsbælte, der afgrænser området mod markerne mod nord, mens

der mod vest er en åben skelbeplantning og et mere åbent beplantningsbælte, som afgrænser gården mod naboen mod vest. Samlet vurderes det, der vil blive en god sammenhæng af ejendommen omkring dens i dag naturlige gårdsplads, som ligger mellem gårdens forskellige bygningsstrukturer, som også repræsenterer ejendommens forskellige anvendelser. Fra det nye stuehus vil der være gode forbindelser – også visuelle – til hele ejendommen.

Praktiske placeringsmuligheder

I forhold til andre praktiske placeringsmuligheder, er det vurderet, at der ikke er andre, som vurderes at ville kunne fungere bedre end den ønskede – se kortet nedenfor.

Mulighed A ligger ret tæt på det gamle stuehus, men vil visuelt fremstå ret alene i forhold til resten af ejendommens bygninger, hvorfor den ikke vurderes at være anvendelig. Der er meget åbent ud til det omgivende landskab. Adgangsvejen vil også skære igennem bebyggelsen, så det nye stuehus ville komme til at optræde endnu mere usammenhængende med gården i øvrigt.

Mulighed B ligger visuelt ret alene, da den er skærmet i forhold til resten af gården af et beplantningsbælte. Desuden er der også meget åbent ud til det omgivende landskab.

Mulighed C ligger tæt på eksisterende produktionsbygninger, men meget aktavet i forhold til ejendommens indretning og brug – og også meget åbent i forhold til det omgivende landskab.



Endelig er der vurderet på muligheden for en placering syd eller øst for de oprindelige gårdbygninger (ikke vist på kortet). Men dels vil det blive presset i forhold til de øvrige bygninger på ejendommen og deres anvendelse (bostedet), dels vil det nye stuehus komme meget tæt på naboerne (især synligt fra syd) og dels vil adgangsforholdene ikke være gode.

Mulighed A, B og C skal ikke ses som en placering lige nøjagtig som vist, men som princip for en placering ved det sted.

Trafik

I forhold til trafikken til og fra ejendommen vurderes det ikke, at der vil blive mere trafik, idet der vil ikke blive flere boliger end i dag. Trafikken vil benytte samme adgangs, som alt andet til ejendommen.

Terræn

I forhold til terrænet, så ligger hele ejendommen på et forholdsvist fladt terræn – primært i kote 4-6 meter. Længst mod øst er lavest – helt ned til kote 2, mens der helt mod syd er op til kote 9. Der er cirka ½ km mellem højeste og laveste del af ejendommen. Gårdens eksisterende bygninger ligger omkring kote 5-5,5 meter, mens det nye stuehus vil komme til at ligge i kote 6-6,5 meter. Det vurderes ikke, at det nye stuehus vil komme til at virke for højt i forhold til den eksisterende bebyggelse – især fordi det vil blive set i sammenhæng med den væsentlig større ridehal, der er 9 meter høj i kip.

Landskab

I forhold til det omgivende landskab, er der mod nord, vest og delvist syd tale om et almindeligt ret åbent landbrugslandskab med enkelte læhegn og bevoksninger omkring de spredte ejendomme. Landskabet er generelt fladt men stigende mod syd og vest og faldende mod nord og øst. Øst for ejendommen er et område med en cirka 15 år gammel skov, hvor terrænet falder mod syd og stiger mod øst – men ikke mere end, at skoven slører det ret meget. Det nye stuehus vil blive placeret mere eller mindre skjult af eksisterende beplantning og bygninger mod øst, nord og syd, mens det mod vest og sydvest kun vil være mindre skjult, da bevoksningen her er mere åben. Et stuehus, som kan ses i sammenhæng med andre store landbrugsbygninger, vurderes ikke at være et fremmedelement i landskabet, og vurderes at ligge så tilpas skjult, at det ikke vil virke som et meget fremtrædende landskabselement. Området er i Kommuneplan 2013 udpeget til værdifuldt landskab. Det vurderes ikke, at et nyt stuehus med den ønskede placering vil være i strid med udpegningen.

Natur

I forhold til naturen vurderes det nye stuehus ikke at have betydning. Det område, hvor det ønskes opført, henligger som græsareal, der har været brugt til opholdsareal for ejendommens beboere og den lokale rideklubs medlemmer. Området vurderes ikke at rumme nogen naturværdier – hverken flora eller fauna.

Miljø

I forhold til miljø vurderes det nye stuehus ikke at medføre en øget belastning af området. Ejendommen er kloakeret for spildevand. Der er ingen kendte forureningen på ejendommen.

Kystnærhedszonen

I forhold til Kystnærhedszonen ligger det nye stuehus inden for den. Det gør hele ejendommen, og hele Halsnæs, så der ikke er noget alternativ. Det er vurderet, at det nye stuehus ikke kan

ses fra kysten og havet, og i øvrigt ligger gemt bag anden bebyggelse (i meget stort omfang) og beplanthning – og desuden ses i sammenhæng med ejendommens øvrige bygninger.

Natura-2000 og bilag-IV arter

Der er cirka 1 km til nærmeste Natura-2000 område – Havet mellem Korshage og Hundested. Det vurderes ikke, at det ansøgte projekt vil have nogen indflydelse på Natura-2000 området eller dets udpegningsgrundlag, da det har meget lokal påvirkning – og slet ikke i forhold til kysten og havet.

Kopi til:

Friluftsrådet, nordsjaelland@friluftsradet.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnhalsnaes-sager@dn.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, Kbh-afd's fredningsudvalg, natur@dof.dk

Danmarks Ornitologiske Forening, Halsnæs afd., halsnaes@dof.dk

Museum Nordsjælland, post@museumns.dk

Klage

Afgørelse efter § 36 stk. 2 – påklages efter § 58, stk.3

Du skal være opmærksom på, at der kan klages over tilladelsen til Planklagenævnet inden 4 uger fra offentliggørelsen. En klage betyder kun, at tilladelsen ikke må udnyttes, hvis Planklagenævnet bestemmer det. Vi orienterer ansøger, 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 og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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 Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Venlig hilsen

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