



Jesper Jørgensen
Bregnerødvej 124
3460 Birkerød

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

Sagsnr.: S2022-1132

Den 01.03.2023

LANDZONETILLADELSE

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

Ejendomsoplysninger

Adresse: **Uglesø Mosevej 9, 3480 Fredensborg**
Matrikel nr. **8 X DANSTRUP BY, ASMINDERØD**
Ejendoms nr. **798**

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af orangeri samt inddragelse af overdækket areal til sommerhusbeboelse. Tilladelsen er baseret på ansøgning modtaget den 26.09.2022, med supplerende materiale modtaget den 22.02.2023.

Ansøgningen - sagsfremstilling

Der er ansøgt om, at udvide eksisterende sommerhus med 22 m², ved at inddrage eksisterende overdækninger i sommerhusbebyggelsen. Derudover er der ansøgt om, at opføre et orangeri/uopvarmet udestue på 27 m².

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og har status som sommerhus. Grundarealet er på 5965 m², heraf 591 vej.

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinjen til Danstrup Hegn. Ansøgningen skal dog ikke behandles efter naturbeskyttelsesloven, når sagen samtidigt behandles efter planlovens bestemmelser, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Ydermere ligger ejendommen i et område udpeget, som værdifuldt landskab i kommuneplanen 2021, samt indenfor kommuneplanramme nr. LJ 06 - Langerød småbakkede dyrkningslandskab.

Naboorientering

Ansøgningen har i henhold til planlovens § 35, stk. 4 været udsendt i naboorientering til ejere og beboere på de nærmeste naboejendomme. Fredensborg Kommune har i forbindelse med naboorientering modtaget 3 bemærkninger fra to af naboejendommene.

Naboerne bemærker blandt andet, at man har mistanke om, at bebyggelsen anvendes til helårsbeboelse. Hertil kan Kommunen bemærke, at ejendommen er registreret som et

sommerhus, og at anvendelses ændring til helårsbeboelse ville kræve særskilt landzonetilladelse. Der er ansøgt om at udvide eksisterende sommerhus, samt at opføre et orangeri/uopvarmet udestue og det er Kommunens vurdering, at spørgsmålet om bebyggelsen anvendelse ikke er relevant i den konkrete sag.

De indkommende nabobemærkninger, har været sendt i partshøring hos bygherre, som fastholder at bygningen anvendes til sommerhus.

En nabo bemærker, at man i forbindelse med det ansøgte, agter at nedrive nogle sekundære bygninger på ejendommen, og ønskede at vide om man i den forbindelse, planlægger at fjerne eksisterende buske og træer på ejendommen.

Hertil kan kommunen bemærke, at denne tilladelse udelukkende omhandler udvidelsen af sommerhuset, samt opførelse af et orangeri/uopvarmet udestue, og Fredensborg Kommune vurderer derfor, at spørgsmålet om hvordan ejendommens ubebyggede arealer indrettes, ikke er relevant i den konkrete sag.

Fredensborg Kommune kan dog informere om, at bygherre har oplyst, at man ikke har nogle intentioner om at fælde buske og træer mod nord.

En nabo bemærkede ydermere, at der var fejl i orienteringen af verdenshjørnerne på den indsendte situationsplan, ansøger har i den forbindelse, indsendt en revideret situationsplan, hvori denne fejl er rettet.

Naboerne mod syd bemærker også, at de mener at orangeriet placeres tæt på deres ejendom, og er bekymret for indbliksgener. Fredensborg Kommune vurderer ikke, at det ansøgte vil kunne medføre væsentlige indbliksgener for naboen, da den ansøgte udestue ønskes placeret 8 meter fra naboskel.

Bygherre har dog til bemærket, at de gerne vil tilgodese naboen mod syds bekymring om indbliksgener, ved at lave facaden mod syd uden vinduer.

Det er Fredensborg Kommunens vurdering, at der i forbindelse med naboorientering, ikke er kommet væsentlige oplysninger til sagen, så skulle ligge til grund for, at det ikke kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Fredensborg Kommune vurderer, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser søger at varetage, i forhold at hindre spredt bebyggelse i det åbne land. Der er i denne vurdering lagt vægt på, at der er tale om en tilbygning til eksisterende sommerhus.

Det er ydermere kommunens vurdering, at det ansøgtes placering ikke vil påvirke ind- og udsynet til skovbrynet som landskabselement, idet det pågældende sommerhus ligger over 200 m fra skoven.

Fredensborg Kommune vurderer også, at det ansøgtes omfang er svarende til den øvrige bebyggelse i området.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

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

Forældelse, jf. planlovens § 56

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år efter, den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre 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. § 2 i BEK nr. 130 af 28.01.2017. 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 02.03.2023 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.

Venlig hilsen

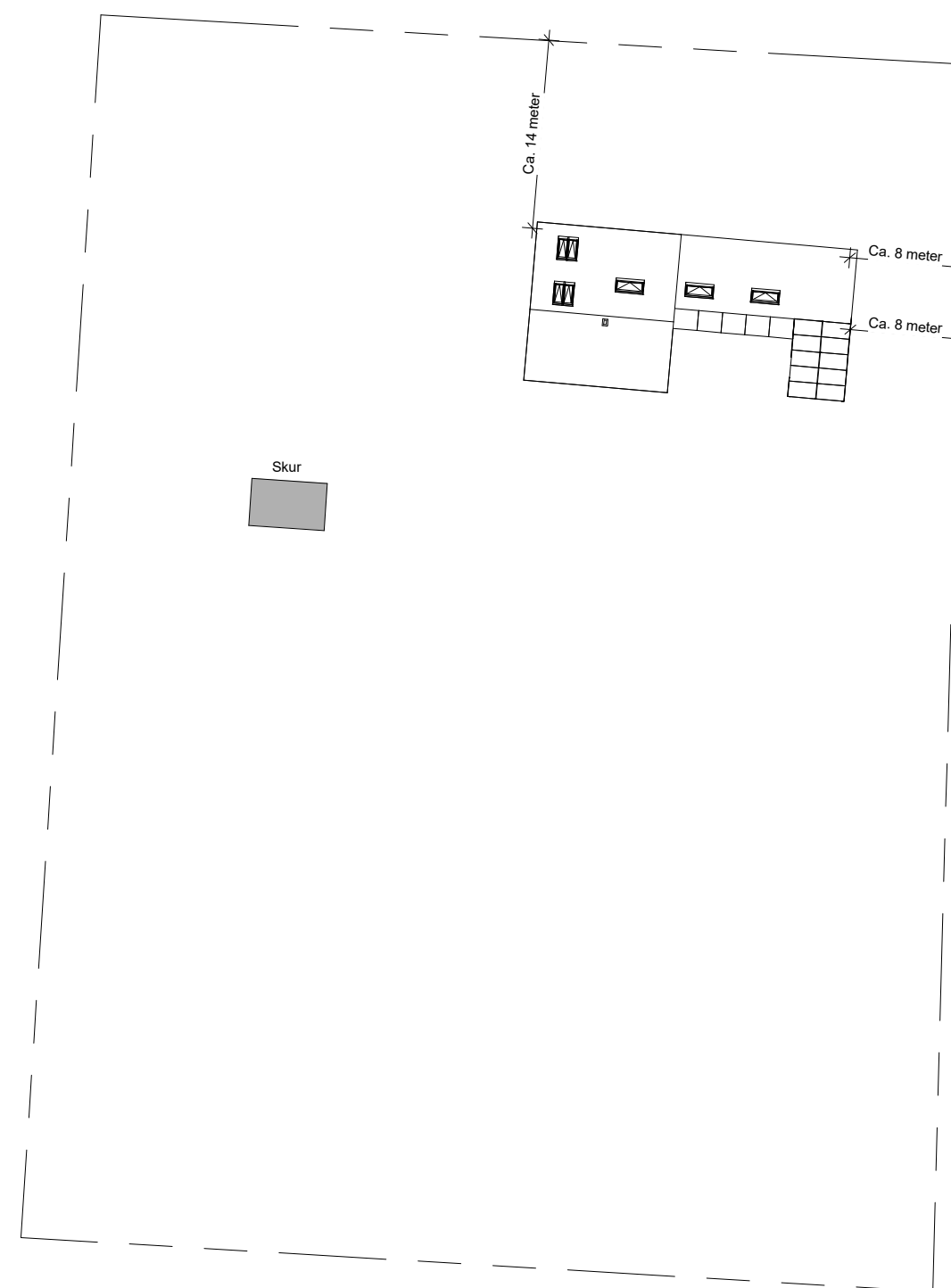
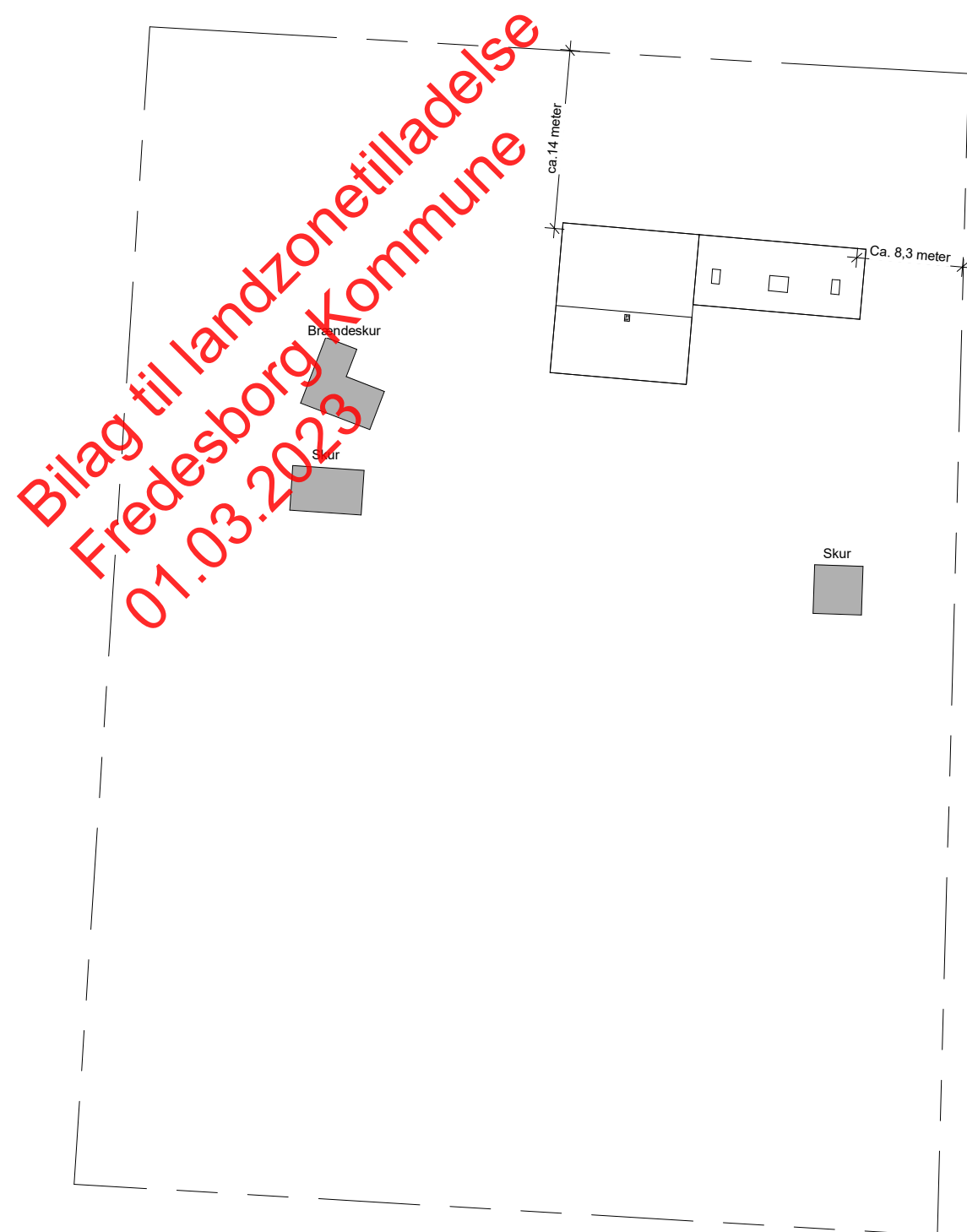
Clara Grünberg Udsen
Byggesagsbehandler

Bilag:

- Situationsplan
- Facadetegninger

Kopi til:

- Naboer som har indsendt bemærkninger i forbindelse med naboorienteringen
- Danmarks Naturfredningsforening



Matrikel 5965 m²

Eksisterende forhold

Stue 141,7 m²
Overdække 21 m²

Fremtidige forhold

Stue 163,5 m²
Orangeri 26,5 m²

Bebyggelsesprocent 2,75%

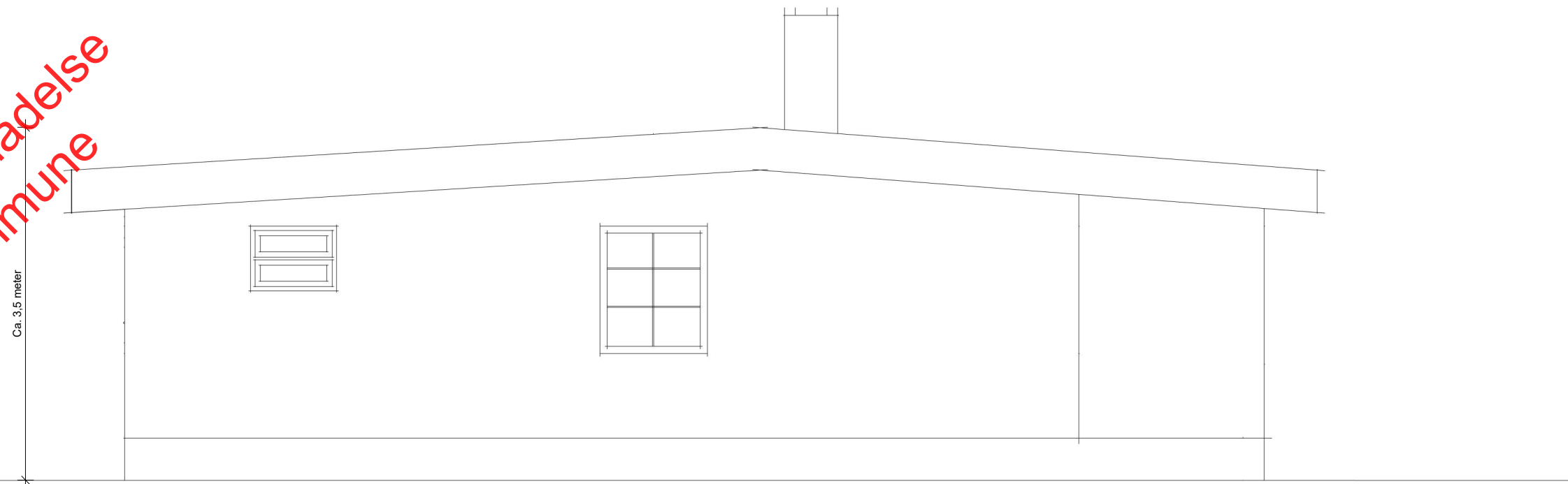
Alle endelige målinger skal tages på stedet

Sag:	Udvidelse af sommerhus samt nyt orangeri	Bygherre:	Tom Christensen
Emne:	Situationsplan - Eksisterende og fremtidige	Matrikel nr:	8x Tegninger nr.
Adresse:	Uglesø Mosevej 9, 3490 Kvistgård	Dato:	21-02-2023
		Tegn af:	JJ
		KS:	JB Mål: 1 : 500

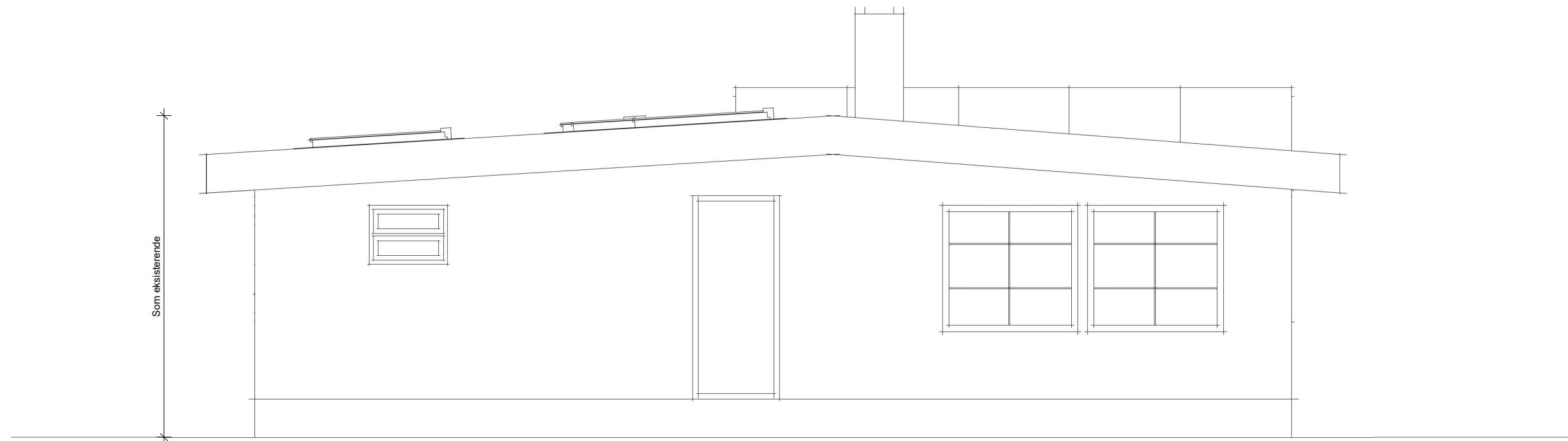
JJ-Tegnastue ApS

M.X.P.X.01-R.3

Bilag til landzonetilladelse
Fredesborg Kommune
01.03.2023




Eksisterende Nord



Fremtidige Nord

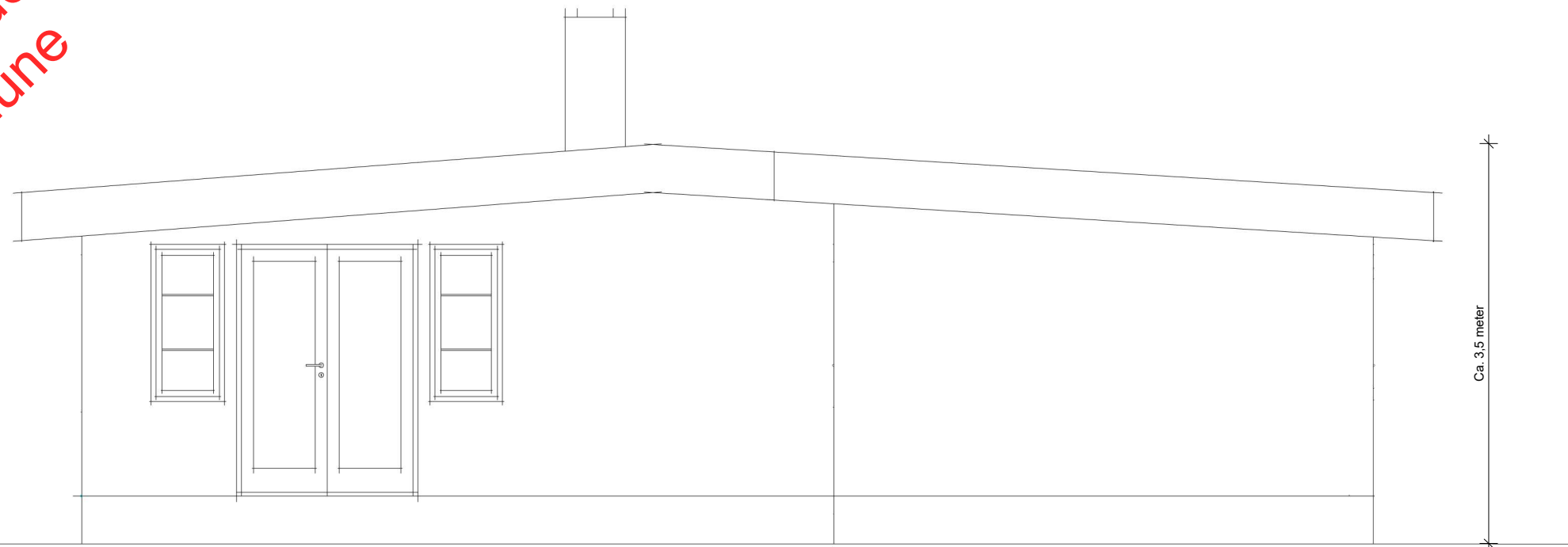
Alle endelige målinger skal tages på stedet

Sag:	Udvidelse af sommerhus samt nyt orangeri	Bygherre:	Tom Christensen		
Emne:	Opstalt Nord - Eksisterende & Fremtidige	Matrikel nr:	8x	Tegninger nr.	
Adresse:	Uglesø Mosevej 9, 3490 Kvistgård	Dato:	21-02-2023		
		Tegn af:	JJ		
		KS:	JB	Mål:	1 : 50

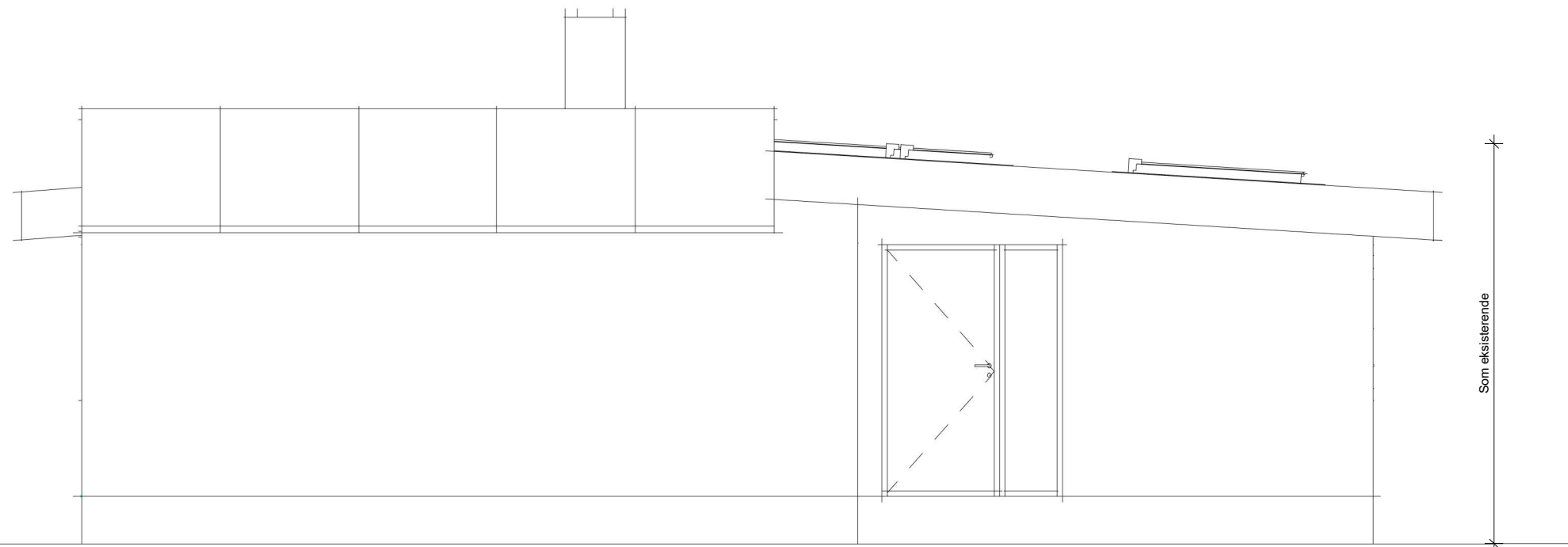
 JJ-Tegnestue ApS

M.X.O.X.01-R.3

Bilag til landzonetilladelse
Fredesborg Kommune
01.03.2023



Eksisterende Syd



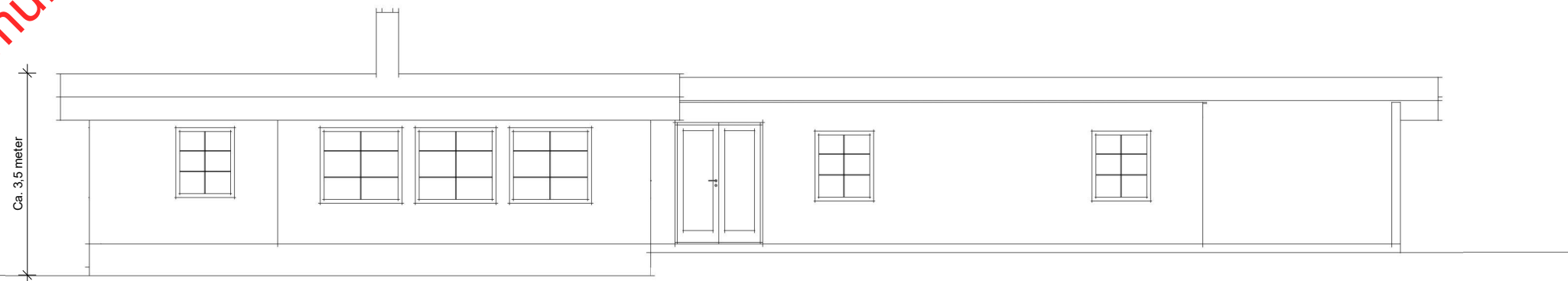
Fremtidige Syd

Alle endelige målinger skal tages på stedet

Sag:	Udvidelse af sommerhus samt nyt orangeri	Bygherre:	Tom Christensen		
Emne:	Opstalt Syd - Eksisterende & Fremtidige	Matrikel nr:	8x	Tegninger nr.	
Adresse:	Uglesø Mosevej 9, 3490 Kvistgård	Dato:	21-02-2023	M.X.O.X.02-R.3	
		Tegn af:	JJ		
		KS:	JB	Mål:	1 : 50

 JJ-Tegnestue ApS

Bilag til landzonetilladelse
Fredesborg Kommune
01.03.2023



Eksisterende Vest



Fremtidige Vest

Alle endelige målinger skal tages på stedet

Sag:	Udvidelse af sommerhus samt nyt orangeri	Bygherre:	Tom Christensen		
Emne:	Opstalt Vest - Eksisterende & Fremtidige	Matrikel nr:	8x	Tegninger nr.	
Adresse:	Uglesø Mosevej 9, 3490 Kvistgård	Dato:	21-02-2023	M.X.O.X.03-R.3	
		Tegn af:	JJ		
		KS:	JB	Mål:	1 : 100


 JJ-Tegnastue ApS

Bilag til landzonetilladelse
Fredesborg Kommune
01.03.2023



Alle endelige målinger skal tages på stedet

Sag:	Udvidelse af sommerhus samt nyt orangeri	Bygherre:	Tom Christensen		
Emne:	Opstalt Øst - Eksisterende & Fremtidige	Matrikel nr:	8x	Tegninger nr.	
Adresse:	Uglesø Mosevej 9, 3490 Kvistgård	Dato:	21-02-2023	Tegn af:	JJ
		KS:	JB	Mål:	1 : 100

 JJ-Tegnastue ApS

M.X.O.X.04-R.3