



Thorkild Kristensen
Karlebovej 62
3400 Hillerød

Team Plan

Egevangen 3B
2980 Kokkedal
Tlf. 7256 5000

Plan@fredensborg.dk
www.fredensborg.dk

Sagsnr. 23/13407

Den 05. april 2024

Landzonetilladelse efter planlovens § 35 til etablering af en sø på matr.nr. 7a Karlebo, Karlebo By, Karlebovej 62, 3400 Hillerød

Du har søgt om tilladelse til at anlægge en sø med et areal på 400 m² og med en maksimal dybde på 1,5 meter på matr.nr. 7a Karlebo, Karlebo By med adressen Karlebovej 62, 3400 Hillerød.

Ejendommen er en landbrugsejendom på lidt over 20 hektar. Området hvor søen ønskes etableret ligger i landzone – se bilag 1 for placeringen af søen. Etablering af en sø på det pågældende sted er ændret arealanvendelse, hvorfor det kræver en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a., at forbeholde det åbne land til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

Fredensborg Kommune meddeler landzonetilladelse til etablering af den ansøgte sø.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

- Søen skal etableres med en størrelse på maksimalt 400 m² og en maksimal dybde på 1,5 meter
- Søen anlægges med jævnt skrånende bredder med en hældning ikke stejlere end 1:5
- Der må ikke anlægges jordvolde eller øer i søen
- Den opgravede jord, estimeret til ca. 200 m³, skal fordeles jævnt ud over det omgivende terræn eller bortkøres. Jorden skal placeres minimum 10 meter væk fra de naturbeskyttede arealer på ejendommen
- Terrænregulering ud over 0,5 meter kræver kommunens tilladelse
- Der må ikke udsættes eller fodres fisk, krebs eller andefugle i tilknytning til søen
- Anlæg af søen må ikke påvirke naboejendommens drænforhold

Ansøgning

Fredensborg Kommune modtog den 13. juni 2023 en ansøgning om etablering af en sø på 400 m² i forbindelse med et vandløbsprojekt. Søen ønskes anlagt med jævnt skrånende bredder med en hældning på 1:5.

Baggrunden for ansøgningen er, at et drænrør på ejendommen ikke har haft den nødvendige kapacitet til at bortlede vand fra ejendommen, hvilket har medført oversvømmelser på markerne.

Af ansøgningen fremgår det, at søen ønskes anlagt på en mark i omdrift udenfor §3 beskyttede arealer. Det opgravede materiale udsprede på marken nord for den nye sø. Der skal ikke ændres på drænforhold. Der ansøges ikke om udsætning af ænder, fisk og krebs i søen.

Der er på ejendommen indenfor de senere år gennemført et større naturprojekt med anlæg af nye vandhuller, oprensning af eksisterende vandhuller og konvertering af dyrkede marker med bl.a. udsprede af hø fra overdrev.

Den 29. juni 2023 udtrykte ansøger ønske til kommunen om at udskyde vandløbsprojektet på ubestemt tid.

Den 11. marts 2024 kontaktede ansøger kommunen igen med henblik på at genoptage behandlingen af ansøgningen om landzonetilladelse til etablering af søen på de samme betingelser, som det tidligere fremsendte ansøgningsmateriale.

Planmæssige forhold på ejendommen

Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af kommuneplanrammen LJ 10, Karlebo bakkede dyrkningslandskab.

I området må der som udgangspunkt ikke opføres bebyggelse eller anlæg, udover hvad der er nødvendigt for driften af landbrug, fiskeri og skovbrug. Bebyggelse og anlæg som er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri skal placeres i tilknytning til eksisterende gårdbebyggelser.

Kulturmiljø

Ejendommen er ligeledes omfattet af kommuneplanens udpegning, som kulturmiljø, der indebærer, at følgende 3 ting skal overholdes:

- Inden for kulturmiljøerne må der ikke ske ændringer, som forringer områdernes værdi eller mulighed for at styrke og genoprette værdien af kulturmiljøet. Ændringer inden for afgrænsningen af et kulturmiljø skal altid ske under hensyn til det enkelte kulturmiljøes værdi og sårbarhed. Se beskrivelser af de enkelte kulturmiljøer i redegørelsen til Kulturhistorie.
- Inden for kulturmiljøerne i landområdet må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes under hensyn til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af kulturværdierne.
- Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af kulturværdierne.

Naturbeskyttelse på ejendommen

På ejendommen er der flere § 3-beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven, som det fremgår af bilag 2.

Arealet, hvorpå søen ønskes etableret ligger indenfor skovbyggelinjen. Da etableringen af søen kræver landzonetilladelse, vil hensynet til skoven som landskabselement og til arealer langs skoven som levested for planter og dyr, skulle varetages af landzonereglene og ikke ved en særskilt dispensation fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Yderligere er der et beskyttet vandløb efter naturbeskyttelsesloven, der løber langs hele skellet mod nord.

Afgørelse

Fredensborg Kommune meddeler landzonetilladelse til at etablere den ansøgte sø på de nævnte vilkår i denne tilladelse på ejendommen med matr.nr. 7a Karlebo, Karlebo By med adressen Karlebovej 62, 3400 Hillerød.

Offentliggørelse

I medfør af planlovens § 35, stk. 8 skal landzonetilladelsen offentliggøres. Tilladelsen bliver offentliggjort ved annoncering på kommunens hjemmeside den 3. april 2024.

Planlovens landzonebestemmelser

I henhold til Planlovens § 35 må der ikke i landzone uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelser efter § 35 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den pågældende ejendom, med mindre det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Se afsnit om naboorientering længere nede i brevet.

Udnyttelsen af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristens udløb (4 uger efter offentliggørelse) den 3. maj 2024.

Du får besked, hvis der modtages klage. En rettidig indgivet klage har opsættende virkning. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.

Hvis du ikke har hørt noget fra os efter klagens udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes. Du vil som ansøger blive underrettet om en eventuel klage.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år fra dags dato jf. planlovens § 56 stk. 2.

En klage kan indgives af enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Natura 2000 - og Habitatvurdering

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 er (N260, H269 Tokkekøb Hegn, Grønholt Hegn og Ny Hammersholt) er beliggende ca. 400 meter nord for ejendommen.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 269		
Naturtyper:	Næringsrig sø (3150)	Tidvis våd eng (6410)
	Hængesæk (7140)	Bøg på mor (9110)
	Bøg på muld (9130)	Ege-blandskov (9160)
	Stilkege-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Udpegningsgrundlaget er gennemgået i 2018-22. Næringsrig sø (3150) er ikke tilstede i habitatområde H268. Den nævnte naturtype gennemgås derfor ikke yderligere.

Det er kommunens vurdering, at anlæg af en ny sø ikke vil have indvirkning på Natura 2000 område N260's udpegningsgrundlaget, da søen ikke afleder vand til Grønholt Hegn.

Bilag IV Arter

Det er i 2020 registreret stor vandsalamander i en sø på overdrevet på ejendommen. Der er ikke registreret forekomst af spidssnudet frø andre steder på ejendommen.

Karlebo området er generelt kendt for sine mange småsøer og der er udbredt forekomst af padder, herunder spidssnudet frø og stor vandsalamander. Der kan derfor godt være forekomst af spidssnudet frø i ejendommens øvrige søer og moser.

Det er kommunens vurdering, at anlæg af en ny sø vil øge naturgrundlaget og vil skabe nye, potentielle levesteder for spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Beskyttede §3 naturtyper

Den nye sø anlægges på et omdriftsareal udenfor §3 beskyttede naturområder, men ligger mod syd i nærheden af en beskyttet eng og mose. Det er kommunens vurdering, at anlæg af søen ikke vil påvirke de §3 beskyttede naturtyper, da der ikke ændres på drænforhold til engen og mosen.

Samlet vurdering af Natura 2000 - og Habitatvurdering

Det vurderes, at anlæg af en ny sø ikke vil have en negativ indvirkning på Natura 2000, bilag IV arter eller beskyttede naturtyper og vandløb.

Det er kommunens vurdering, at anlæg af en ny sø på et omdriftsareal vil forøge naturgrundlaget på ejendommen og vil skabe flere levesteder og bedre forhold for padder, vandinsekter mm. herunder også forekomster af spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Nabohøring

Ejendommen er beliggende i landzone. I henhold til Planlovens § 35 stk. 4 kan der først meddeles landzonetilladelse, når naboerne er orienteret om ansøgningen, medmindre kommunen vurderer, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne og de øvrige parter.

Der er ikke foretaget naboorientering, da vi vurderer, at søen er af underordnet betydning for naboerne jf. planlovens § 35 stk. 5. Søen vil ikke være synlig for naboer pga. landskabets bakkede karakter samt beplantningen omkring og vurderes heller ikke at påvirke vandføringen af de omkringliggende arealer. Se bilag 1 for placering af søen på ejendommen.

Kommunens begrundelse for afgørelsen

Den ansøgte sø vurderes ikke at have nogen negativ indvirkning på kommuneplanrammen LJ 10, som bestemmer rammerne for landområdet ved byggeri, anlæg og større bebyggelser, der er nødvendige for driften af fiskeri, landbrug og skovbrug.

Det bakkede landskab vil ikke hverken visuelt eller landskabeligt blive negativt påvirket af etableringen af den ansøgte sø.

De udpegede kulturmiljøer vil ligeledes heller ikke blive påvirkede negativt af etablering af søen.

Med hensyn til skovbyggelinjen er det vores vurdering, at etableringen af søen ikke vil få negativ indflydelse på indsynet til skovbrynet ved Store Dyrehave.

I forhold til de § 3 beskyttede områder på ejendommen, så er det kommunens vurdering, at søens placering på hhv. ca. 30, 80 og 170 meter væk (som det fremgår på bilag 2) ikke vil medføre ændringer eller forværringer af tilstandene i hverken søerne eller mosen.

Venlig hilsen

Jonas Astrup Awaad

Byplanlægger og landzonesagsbehandler




Bilag 1. Luftfoto over ejendommen med den ansøgte placering af søen, markeret med blåt.



Bilag 2. Luftfoto over §3-beskyttede arealer på ejendommen og det beskyttede vandløb, der løber langs ejendommen nordlige skelgrænse jævnfør naturbeskyttelsesloven og med angivelser af afstande til søens placering, som her er vist med blå markering.

Under luftfotoet er indsat en signaturforklaring, der angiver hvad de beskyttede arealer består af.



Beskyttede vandløb (DAI)	▲
 Beskyttede vandløb	
Beskyttede naturtyper (DAI)	▲
 Eng	
 Hede	
 Mose	
 Overdrev	
 Strandeng	
 Sø	

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen på <https://naevneneshus.dk>

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen, jf. § 60 i planloven (LBK nr 223 af 01/03/2024) Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. 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 videregiver 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. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt jf. planlovens § 62.

Du kan læse mere om at klage her: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>