



Torben Haugaard Nielsen
Gl. Frederiksborgvej 30
3200 Helsingø
Sendt til torben@haugaard.mail.dk

Sag: 2015/05813 006
Id: 019281

09. marts 2015

Afdelingsnavn
Natur og Vand

Postadresse
Postboks 10, 3200 Helsingø

Personlig henvendelse
Rådhusvej 3
3200 Helsingø
tlf: 7249 6009
e-mail: TMS@Gribskov.dk

Åbningstid
Man - tors 10 - 17
Fredag 10 - 13

Afgørelse på ansøgning om udstykning af 6 parceller

Gribskov Kommune giver hermed afslag på landzonetilladelse til at udstykke ansøgte 6 parceller fra ejendommen 2 a Højbjerg Hegn, Helsingø, Gammel Frederiksborgvej 30, 3200 Helsingø.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35.

Redegørelse for ansøgningen

Gribskov Kommune har den 13-02-15 modtaget din ansøgning.

Du søger om landzonetilladelse til at udstykke 6 parceller á ca. 1000 m² fra din landbrugsejendom, som er på ca. 5,1 ha.

Du oprider en række argumenter for udstykningen:

- At et 20 år gammelt udstykningsforslag som kommunen dengang havde arbejdet for, alene faldt pga. Naturstyrelsens afslag på at ophæve skovbyggelinien, som ejendommen ligger indenfor. Du nævner i den forbindelse at vejen nu er spærret, så Naturstyrelsens begrundelse om almenvældets oplevelse af skovbrynet ikke længere er aktuel.
- At andre områder i nærheden er blevet både lokalplanlagte til bebyggelse og enkeltvist udstykket siden 1997.
- Samt at Planloven giver mulighed for netop denne udstykning som en udfyldning i et ellers randbebygget område.

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen består af matr. nr. 2 a Højbjerg Hegn, Helsingø. Det samlede grundareal udgør 51.120 m², og bebyggelse består ifølge BBR af et stuehus til landbrugsejendom med et bebygget areal på 281 m².

Den er beliggende i landzone med Højbjerg Hegn som nordlig nabo og Gammel Frederiksborgvej 30 og bebyggelse i byzone mod syd.

Ejendommen ligger i et område der i Kommuneplan 2013-2025 bl.a er udpeget som "Bevaringsværdigt landskab", "Bynær rekreativ zone" og "Område med landbrugsinteresser". Det ligger desuden indenfor skovbyggelinjen, i første række mod Højbjerg Hegn, der ligger ca. 60 meter fra ejendommens hovedhus.

Gammel Frederiksborgvej er udpeget som en del af et større "Rekreativt rutenet" som cykelrute.

Begrundelse for afgørelsen

Vi har vurderet det ansøgte ud fra landzonebestemmelserne i planlovens § 35 samt ud fra Kommuneplan 2013-2026 for Gribskov Kommune.

Kommunen skal varetage planlovens intentioner om at sikre det åbne land mod spredt og uhensigtsmæssig bebyggelse. Der kan derfor ikke gives tilladelse til projekter med udstykning af parcelgrunde med efterfølgende opførelse af nye selvstændige helårsboliger i landzone for øje, hvis disse ligger udenfor afgrænsede landsbyer.

Som udgangspunkt er arealer i landzone forbeholdt bygninger og anlæg til brug for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, jf. planloven, og dette indebærer, at der ikke kan arbejdes for at tillade udstykninger samt bebyggelse i uplanlagte områder.

Opførelse af boliger, samt udstykninger til boligformål, skal derfor henvises til områder, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed herfor. Disse områder er f.eks. byzonearealer, afgrænsede landsbyer i landzone, eller områder i landzone hvor der er udarbejdet en lokalplan. Da dette er ikke tilfældet for området, hvor Gammel Frederiksborgvej 30 er beliggende, finder administrationen i Gribskov Kommune ikke, at der i denne sag er forhold som indebærer, at Planlovens restriktive landzonebestemmelser bør fraviges.

Skovbyggelinien

Skovbyggelinien er ikke kun begrundet i bevarelsen af indsyn til skovbryn for almenheden, men også for dem der bor på vejen. Ved bevarelsen af udsyn/indsyn til skovbrynet tænkes der begge veje dvs både ind mod skovbrynet og fra skovbrynet og ud over det åbne land. At der går både kommunal og national rekreativ rutenet med cykelsti forbi på Gammel Frederiksborgvej gør ikke bevarelsen af dette indsyn mindre væsentligt.

Hulopfyldning

Beliggenheden nær et samlet bebygget areal, er en direkte skærpene årsag for afslaget, da planloven her er ekstra restriktiv, for at bevare den ønskede forskel mellem bebyggelse og det åbne land.

Andre udstykninger

Du nævner andre udstykninger sket siden 1997 i nærområdet. Kommunen tager i hvert enkelt tilfælde en konkret stilling til den pågældende ansøgning om udstykning, hvor det vurderes om området kan bære den aktuelle ansøgte bebyggelse.

Vi har i din sag vurderet forholdene ud fra de eksisterende forhold i området. I denne sag vurderer vi, at en udstykning og efterfølgende bebyggelse vil påvirke oplevelsen af skoven som landskabelement negativt.

Klagevejledning, jf. planlovens §§ 59, 60 og 62

Klageberettigede

Du kan klage over afgørelsen. Afgørelsen kan også påklages af miljøministeren og i øvrigt af enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Forhold, der kan påklages

Afgørelsen kan påklages til fuld efterprøvelse af både rets- og skønsspørgsmål.

Klagemyndighed

Klagemyndighed er Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger 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 betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyr

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler ovennævnte gebyr på 500 kr. Klagen bliver først sendt videre, når gebyret er betalt, og du har endeligt godkendt din klage.

Gebyret tilbagebetales, hvis 1) du får helt eller delvis medhold i din klage, 2) den påklagede afgørelse ændres eller ophæves, eller 3) klagen afvises (som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af nævnets kompetence).

Yderligere vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagefrist

Klagen skal være indgivet skriftligt i Klageportalen senest 07.04.2015.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, fra afgørelsen er offentliggjort.

Lovgrundlag

Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27/5/2013 med senere ændringer).
Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune.

Eventuelle spørgsmål til afgørelsen

Hvis du har spørgsmål eller ønsker yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte Sanne Scheibel på telefon 72 49 63 34 eller på email: ssche@gribskov.dk.

Venlig hilsen

Sanne Scheibel