

H+ A/S
Teglværksgade 37
2100 København Ø
Att. Noah Boe-Whitehorn

Dato: 19-04-2024

Ref.: jb

J.nr.: 02.34.02-P19-216-23 og
02.34.02-P19-217-23

Sendt via. www.bygogmiljo.dk

Ejendom: Nybrovej 393-395, 2800 Kongens Lyngby
Matr.nr.: 1F, 1gm og 1fr Frederiksdal, Sorgenfri
Vedr.: Landzonetilladelse til genskabelse af to kviste på hovedbygning og udvidelse af eksisterende jordkælder

Fredningsnævnet for København har den 18. marts 2024 meddelt dispensation fra Fredningen af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser til genskabelse af to kviste på ejendommens hovedbygning og udvidelse af eksisterende jordkælder. Genskabelsen af kvistene og udvidelse af jordkælderen kræver også landzonetilladelse iht. planlovens § 35, stk. 1.

Resumé af ansøgning

Ejendommen Nybrovej 393 består af matrikel 1f, 1gm og 1fr Frederiksdal, Sorgenfri med et samlet grundareal på 12.013 m².



Figur 1. Luftfoto 2023 af ejendommen Nybrovej 393. Matrikelskel er markeret med rødt.

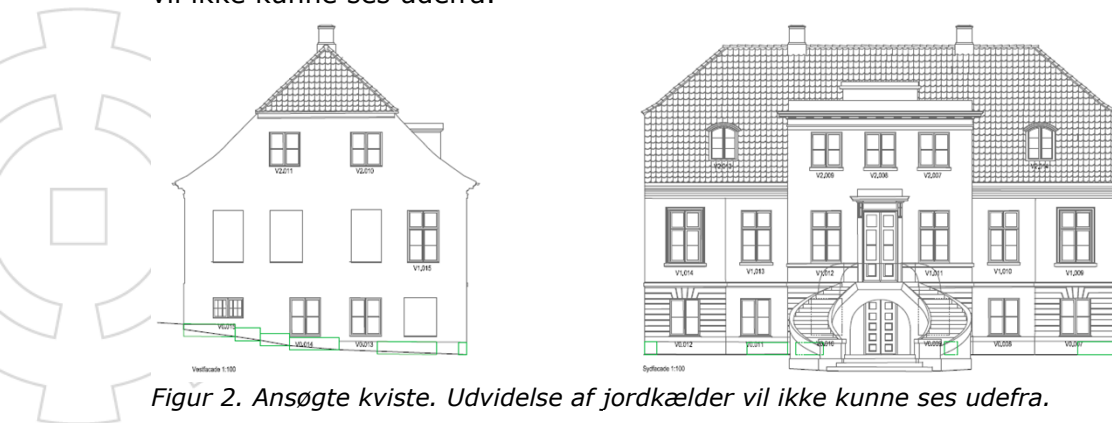
Den ansøgte genskabelse af to kviste på hovedbygningens tagflade ud mod Bagsværd Sø vil medføre en udvidelse af hovedbygningens etageareal på 1,2 m², og den ansøgte udvidelse af eksisterende

**Center for
Byudvikling og Byggesag**

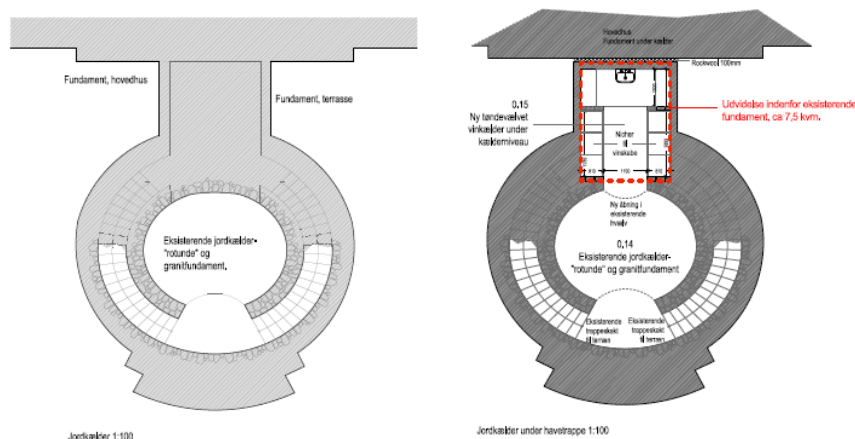
Lyngby Rådhus
Toftebæksvej 12
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 30 00

jb@ltk.dk
byggesag@ltk.dk
www.ltk.dk

jordkælder med nyt sidehvelv vil medføre en udvidelse af hovedbygningens etageareal på op til 8 m². Udvidelsen af jordkælderens vil ikke kunne ses udefra.



Figur 2. Ansøgte kviste. Udvidelse af jordkælder vil ikke kunne ses udefra.



Figur 3. Eksisterende jordkælder (højre) og udvidet jordkælder (venstre).

Plangrundlag

Nybrovej 393-395 er beliggende i landzone inden for området "De indre grønne kiler og kystkiler" i Fingerplan 2019. Ifølge § 18 i Fingerplan 2019 skal områderne blandt andet forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftanvendelse med mulighed for jordbrugsanvendelse samt friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.

Ejendommen er beliggende uden for kystnærhedszonen.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanrammeområde nr. 8.1.46 – Nybro som udlægger området til rekreativt område, mere specifikt et større rekreativt område med boligområde. Der må ikke opføres yderligere bygninger i området, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Bebyggelseskaraktern og landskabskarakteren skal sikres. Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 10 %.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Fredningsnævnet for København har den 18. marts 2024 meddelt dispensation fra Fredningen af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser til genskabelse af to kviste på ejendommens hovedbygning og udvidelse af eksisterende jordkælder.

Ejendommens bygninger er fredet efter bygningsfredningsloven. Slots- og Kulturstyrelsen, har den 4. april 2023 meddelt tilladelse på vilkår til diverse bygningsarbejder på hovedbygningen herunder til genskabelse af to kviste på hovedbygningen og udvidelse af eksisterende jordkælder.

Det aktuelle område er beliggende inden for bygge- og beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinje) og § 17 (skovbyggelinje).

Der er d.d. meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinje) til genskabelse af to kviste på hovedbygningen. Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) til genskabelse af to kviste er indeholdt i nærværende landzonetilladelse, jf. § 17, stk. 2, pkt. 5 i naturbeskyttelsesloven.

Udvidelse af jordkælderen vurderes ikke at kræve dispensation fra søbeskyttelses- eller skovbyggelinjen, idet kælderen er placeret under terræn.

Ejendommen er ikke udpeget til Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 290 m fra ejendommens hovedbygning. Kommunen har ikke kendskab til registrerede arter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV, inden for det aktuelle område. Det vurderes dog, at flagermus forekommer i de omkringliggende skovområder.

Ejendommen er ikke registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3, men ligger på grænsen til et § 3-område (Bagsværd Sø). På grund af afstanden (ca. 90 m) mellem søen og hovedbygning, arten og omfanget af det ansøgte, så vurderes det ansøgte ikke at ville medføre en tilstandsændring af søen.

Afgørelse

Lyngby-Taarbæk Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til genskabelse af de ansøgte to kviste på ejendommens hovedbygning og ansøgte udvidelse af jordkælderen.

Retsvirkning af afgørelsen

Klagefristen er inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og § 5, nr. 1 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017.

Landzonetilladelsen vil den 22. april 2024 blive offentlig bekendtgjort på kommunens hjemmeside (www.ltk.dk).

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år fra d.d.

Baggrund for tilladelsen

Ejendommen er beliggende i landzone og både etablering af kviste og udvidelse af jordkælder vurderes at kræve landzonetilladelse i medfør af planlovens § 35, stk. 1, da hovedbygningens bruttoetageareal ifølge BBR

er på 605 m², og det ansøgte derfor ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 10.

I overensstemmelse med planlovens formål kan der efter hithidig praksis gives landzonetilladelse til at anvende en ejendom til almene rekreative formål, hvis det er foreneligt med de landskabelige og planlægningsmæssige hensyn, som landzonereglerne skal varetage.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse mv. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. På grund af arten og det ringe omfang af det ansøgte, vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune dog, at der er tale om et tilfælde, der kan begrunde meddelelse af en landzonetilladelse. Ved vurderingen er der lagt vægt på følgende:

- at det ansøgte er grundet dets art, placering og begrænsede omfang er af underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser og ikke vil stride imod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre,
- at det ansøgte ikke vil være skæmmende i landskabet herunder i forhold til de landskabelige-, bevaringsværdige- og kulturmiljømæssige værdier grundet dets art, begrænsede omfang, udseende og placering,
- at det ansøgte ikke vil medføre en øget trafikbelastning,
- at det ansøgte ikke vil medføre væsentlige gener for naboer, grundet dets art, begrænsede omfang og placering,
- at det ansøgte grundet dets placering og begrænsede omfang ikke vil medføre en påvirkning på nærliggende Natura 2000-område,
- at den ansøgte bygning ikke vil påvirke eller forringe vilkårene for de plantearter eller yngel- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

Landzonetilladelsen meddeles uden forudgående naboorientering, idet det ansøgte grundet dets art, begrænsede omfang og placering er af underordnet betydning for omkringboende, jf. planlovens § 35, stk. 4 og 5.

Øvrige bemærkninger

Genskabelse af kvistene kræver byggetilladelse, som skal søges via www.bygogmiljo.dk. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er udstedt byggetilladelse herfra.

Kopi sendt til:

- 
- Erhvervsstyrelsen, planloven@erst.dk
 - Friluftsrådet, Lyngby-Taarbæk@friluftsradet.dk
 - Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
 - Dansk Ornitologisk Forenings Lokalfdeling i Københavnsområdet, lyngby-taarbaek@dof.dk
 - Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, bygningskultur.ltk@gmail.com
 - Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk, dnlyngby-taarbaek-sager@dn.dk
 - Kroppedal Museum for Astronomi – Nyere tid – Arkæologi, kontakt@kroppedal.dk
 - Danmarks Cyklistforbund, Lokalforening i Lyngby-Taarbæk – Rudersdal, cyklistforbundet.lyngby-sollerod@mail.dk
 - Ejendommens ejere (digital post)

Har du spørgsmål til sagen, kan jeg kontaktes telefonisk på hverdage i tidsrummet, kl. 09.00-11.00, eller pr. mail.

Venlig hilsen

Jette Brunnstrøm
Byggesag
Direkte tlf. 45 97 35 56

Klagevejledning

Planlov

Klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

Klagen skal være indgivet skriftlig inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsesdatoen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 60.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på, som du plejer, typisk med Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Kommunen sender via Klageportalen kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse.

Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Planklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. 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.

En landzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Påklages tilladelsen, underretter kommunen straks den, som har modtaget tilladelsen, om klagen, jf. bekendtgørelsens § 60a, stk. 1. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 60a, stk. 2.

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsesdatoen, jf. planlovens § 62.