



Thomas Nørgaard Barfred  
Ungarnsgade 26, 2. tv  
2300 København S

## Risbystræde 17 - Landzonetilladelse til bolig og udhus

Vi giver hermed landzonetilladelse til at opføre

- et enfamiliehus på 180 m<sup>2</sup>, opført som et længehus med hvidskurede facader i muret tegl og med sadeltag med røde betontagsten
- en garage/udhus bygning på 83 m<sup>2</sup> med træbeklædning og sadeltag med sort tagpap.

### Vilkår for landzonetilladelsen

Vi giver landzonetilladelsen på følgende vilkår:

- At ejer inden ibrugtagning har tinglyst, at garage/udhuset ingensinde må benyttes til længerevarende ophold eller beboelse.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort **8. november 2024** på Albertslund kommunes hjemmeside [www.albertslund.dk](http://www.albertslund.dk).

Du skal være opmærksom på, at der kan blive klaget over tilladelsen i 4 uger, og at tilladelsen ikke må udnyttes, før klagefristen er udløbet. Sidste dag for påklage er **6. december 2024**. Hvis vi modtager klager, orienterer vi dig med det samme.

### Byggeriet kræver byggetilladelse og dispensation

Byggeriet kræver også byggetilladelse. Der er sendt en ansøgning ind til os via Byg & Miljø på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk).

### Ansøgningen

Albertslund Kommune har **13. september 2024** modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus og et udhus.

Dato: 8. november 2024  
Sags nr.: 01.03.03-P19-2-24  
Sagsbehandler: DDO

**By, Kultur, Miljø &  
Beskæftigelse**

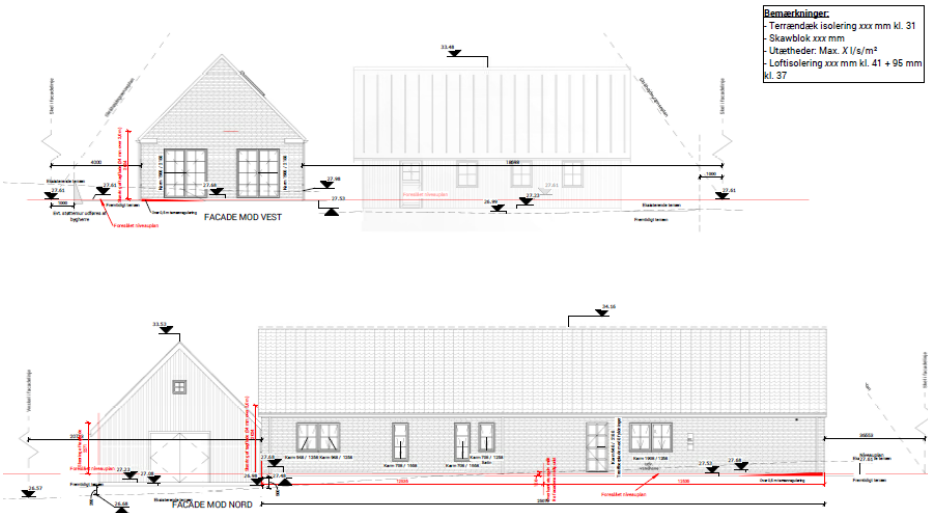
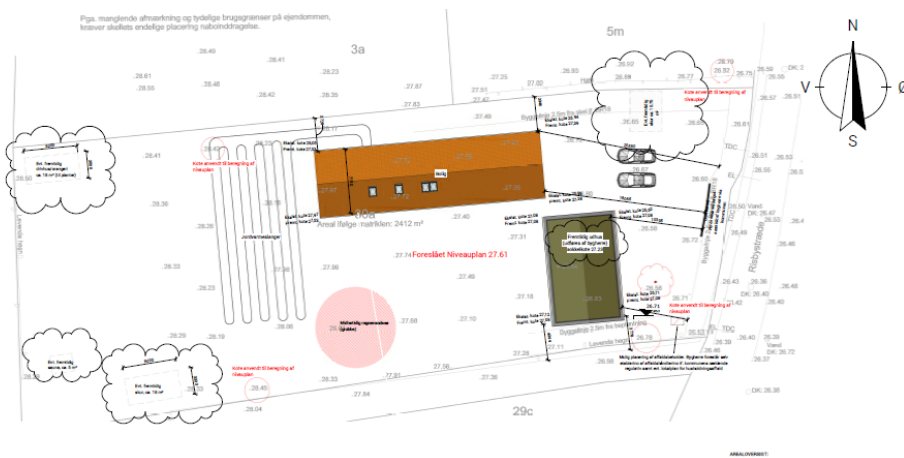
**Miljø & Teknik**  
Byg & Bydata

**Albertslund Kommune**  
Nordmarks Allé 1  
2620 Albertslund

T 43686868

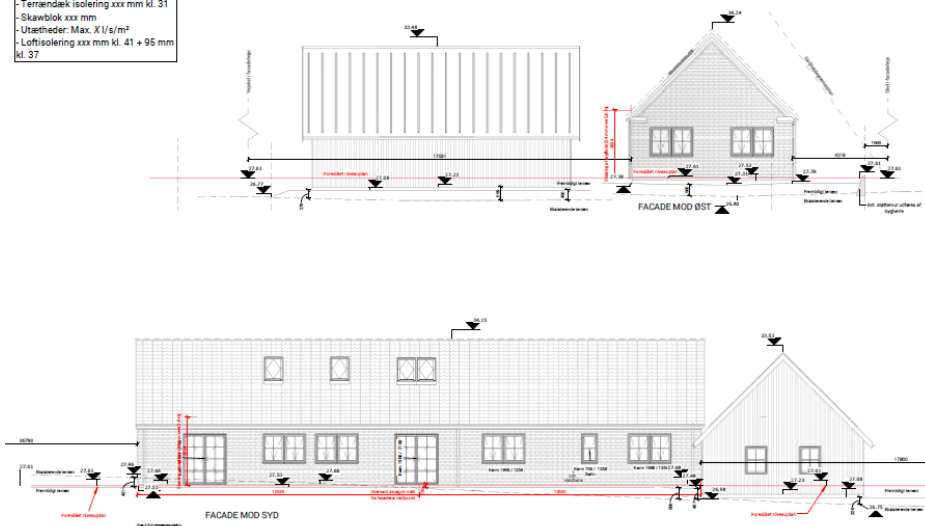


Fig. manglende afmærkning og tydelige brugergrænser på ejendommen, kræver skellet endelige placering rebåndkrage.



**Bemærkninger:**  
 - Terrændæk Isolering xxx mm kl. 31  
 - Skiveblok xxx mm  
 - Udtænder: Max. X l/s/m<sup>2</sup>  
 - Loftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37

**Bemærkninger:**  
 - Terrændæk isolering xxx mm kl. 31  
 - Skævblok xxx mm  
 - Urtæthed: Max. X l/s/m<sup>2</sup>  
 - Luftisolering xxx mm kl. 41 + 95 mm kl. 37



## Begrundelser for landzonetilladelsen

Vi har ved vurderingen af sagen lagt særlig vægt på:

- at byggeriet opføres indenfor en landsby omfattet af den bevarende lokalplan 24.1, der giver mulighed for at opføre en bolig på ejendommen.
- at det ansøgte har en placering, omfang og en udformning, som er tilpasset den eksisterende landsbybebyggelse i henhold til lokalplan 24.1, § 7.3.
- at bolig og garage/udhus placeres, så der dannes et indre gårdrum mod sydvest, hvilket harmonerer med det traditionelle omfang og placering af bygninger på mindre gårde i landzone.
- at bebyggelsen med den ansøgte placering ligger i respektfuld afstand fra skoven,
- at der er tale om en større grund, hvor en 83 m<sup>2</sup> garage/udhus ikke virker fremmedartet. Der er enkelte andre store grunde i landsbyen, som også har relativt store bygningsmasser og udhuse.
- at byggeriet ikke påvirker landskabet væsentligt, da det ligger indenfor landsbyafgrænsningen og på grænsen til skoven.
- at byggeriet ikke påvirker naturen væsentligt. Der er tale om en ubebygget grund, hvor der ikke er registreret levesteder for hverken flagermus eller padder.
- at træerne på grunden bliver bevaret i højst mulig omfang, som beskrevet i oversigtsplan modtaget 5. november 2024. Især træerne ud mod vejen er karakteristiske for grunden og bør bevares.

## Landskabsanalyse

Der er ikke lavet en grundig landskabsanalyse, idet byggeriet ligger indenfor landsbyens afgrænsning og er tilpasset landsbyens karakter.

Ejendommen ligger i et område, som i kommuneplanen er udpeget til værdifuldt kulturmiljø. Lokalplan 24.1 for landsbyen er en bevarende lokalplan, og bestemmelserne heri skal sikre, at det værdifulde kulturmiljø bliver bevaret.

Der bliver mere end 30 m til skel mod skoven fra boligen. Byggeriet bliver dermed placeret væk fra skoven. Der er tale om en huludfyldning, hvor enfamiliehuset bliver placeret imellem bebyggelserne på de to nabogrunde, Risbystræde 13 og 19. Byggeriet kommer til at virke, som om de tre boliger ligger på linje indenfor landsbyen. Det vil derfor ikke påvirke oplevelsen af skovbrynet væsentligt.

## Den indre grønne kile

Risby landsby ligger indenfor den indre grønne kile. Den bevarende lokalplan 24.1 er vedtaget i 1984. Ejeren har derfor mulighed for at udnytte de muligheder for opførelse af et enfamiliehus, som lokalplanen giver.

## Skovbyggelinje

Ejendommen ligger som nabo til skoven og ligger dermed indenfor skovbyggelinjen. Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse nærmere skoven end 300 m. Forbuddet gælder jf. § 17, stk. 2, pkt. 5 dog ikke for bebyggelse, hvortil der er meddelt landzonetilladelse.

## Naboorientering

Ansøgningen om landzonetilladelse har været sendt i naboorientering. Da høringsfristen udløb, havde vi modtaget svar fra tre af dine naboer samt fra Kroppedal Museum. De tre naboer har alle tilkendegivet, at de ikke har bemærkninger til det ansøgte byggeri.

Kroppedal Museum har tilkendegivet, at de gerne vil lave forundersøgelser på grunden, hvilket ejer er blevet orienteret om.

## Beskyttede arter

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 29 a må dyrearter, der er nævnt i bilag 3 (bl.a. spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben og alle flagermusarter), ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter. Arternes yngle- og rasteområder, må heller ikke beskadiges eller ødelægges.

## Habitatforhold

Ejendommen ligger ikke i eller i nærheden af et Natura 2000-område, og derfor vurderer vi, at byggeriet ikke påvirker Natura 2000-område.

Ejendommen er en ubebygget grund, der blev ryddet for træer i 2022 og klargjort til byggegrund. Der er ikke registreret levesteder for beskyttede arter som fx flagermus og padder på ejendommen. Vi har derfor vurderet, at det ansøgte ikke vil påvirke beskyttet natur eller arter. Vi vurderer samtidig, at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

## Lovgrundlag

Vores hjemmel i lovgivning er beskrevet i det nedenstående afsnit.

### Planloven

Afgørelsen er truffet efter planlovens § 35 stk. 1 om, at opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse kræver landzonetilladelse.

Landzonebestemmelsernes hovedformål er at forhindre spredning af uplanlagt bebyggelse i det åbne land, som ikke er nødvendig for landbrugsdrift, skovbrug eller fiskeri.

### Gyldighed

Tilladelsen bortfalder jf. Planlovens § 56, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er givet eller ikke har været udnyttet i fem på hinanden følgende år.

### Naboorientering

Naboorientering er gennemført, jf. planlovens § 35, stk. 4.

### Habitatvurderingen

Vurderingen af, om der er dyrearter, som er "truede", har vi foretaget på baggrund af EU's Habitatdirektiv (bilag IV).

Venlig hilsen

Dorthe Møller Lyngby  
Byggesagsbehandler

E-mail: byggesag@albertslund.dk  
Dir. telefon: 21 169984

**Afgørelsen er sendt til orientering til**

Kroppedal Museum, [kulturarv@kroppedal.dk](mailto:kulturarv@kroppedal.dk)

Slots og Kulturstyrelsen, [post@slks.dk](mailto:post@slks.dk)

Dansk Botanisk Forening, [nbu\\_sj@botaniskforening.dk](mailto:nbu_sj@botaniskforening.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [albertslund@dn.dk](mailto:albertslund@dn.dk)

Danmarks Ornitologiske Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk), [kbh.kontakt@dof.dk](mailto:kbh.kontakt@dof.dk)

Friluftsrådet, [lokalraad@friluftsradet.dk](mailto:lokalraad@friluftsradet.dk), [albertslund@friluftsradet.dk](mailto:albertslund@friluftsradet.dk)

Lepidopterologisk Forening: CVR 35261141

## Klagevejledning

Du kan ifølge planlovens § 58 stk. 1, nr. 1 klage over afgørelsen til Planklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen på Albertslund kommunes hjemmeside: [www.albertslund.dk](http://www.albertslund.dk).

### Hvordan kan du klage

Klagen skal sendes via klageportalen. Du finder et link til Klageportalen på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) (søg efter klageportal). Når du klager, skal du betale et gebyr. Du kan læse mere om klagemuligheden samt prisen for at klage på deres hjemmeside: [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

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 Albertslund Kommune. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

En eventuel klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Hvis vi modtager en klage, underretter vi dig straks.

### Klageberettigede

Klageberettiget er ifølge planlovens § 59:

- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Miljøministeren
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø.
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen

### Domstolsprøvelse

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen af afgørelsen.