

16. september 2021  
Sagsnr.: 20/10324  
Klagenr.: 1011123  
SSAD

**AFGØRELSE**  
**i klagesag om Rudersdal Kommunes landzonetilladelse til udvidelse af**  
**anvendelsen af Næsseslottet på Dronninggårds Allé, Holte**

Planklagenævnet  
Toldboden 2  
8800 Viborg

Rudersdal Kommune gav den 28. maj 2020 landzonetilladelse til supplerende anvendelse af hovedbygning og park på matr.nr. 1axd Dronninggård, Ny Holte, på Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte.

Tlf. 72 40 56 00  
CVR-nr. 37 79 55 26  
[www.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk)

Holte Grundejerforening har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om det ansøgte udløser lokalplanpligt jf. planlovens § 13, stk. 2.

Planklagenævnet har ikke fundet anledning til at behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

## **1. Sagens oplysninger**

### **1.1. Ejendommen og kommuneplanen for området**

Klagen vedrører supplerende anvendelse af hovedbygning og park på Næsseslottet, på matr.nr 1axd Dronninggård, Ny Holte, på Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte. Matriklen indgår i en samlet ejendom.

Ejendommen ligger i landzone.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi i kommuneplan 2021 for Rudersdal Kommune. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. Ho.R9, som udlægger området til rekreativt område, herunder kontor – og serviceerhverv, større rekreativt område og kulturelle institutioner. Ejendommen ligger inden for en indre kilde i Fingerplan 2019.

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17<sup>1</sup> og søbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Ejendommen ligger ca. 150 m fra Natura 2000-område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Området indeholder både Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Ejendommen var ind til 2018 omfattet af en lokalplan.<sup>2</sup>

Næsseslottet kan på nuværende tidspunkt lovligt anvendes:

- som kontorhotel med tilhørende fælles møde- og servicefunktioner for små og store virksomheder. Dette indebærer et ”fuld service kontorhotel” med lejemål samt udleje af arbejdspladser og fysiske kontorer,
- til bestyrelsesmøder, coaching, strategimøder, undervisning, teambuilding, informationsmøder og kundearrangementer, og afholdelse af møderne har ikke været begrænset af særligt fastlagte tidsrum.

Derudover kan der indendørs afholdes 20 kunststillinger samt teater- og koncertaftenarrangementer i hovedbygningen i form af enkelt dag/aftenarrangementer, samt 5 arrangementer af op til 3 ugers varighed.

Endvidere kan der udendørs afholdes kunststillinger og teater- og koncertarrangementer i et omfang pr. år på maksimalt 1 enkelt dag- / aftenarrangement af ikke støjende karakter, samt maksimalt 2 weekendarrangementer og 1 arrangement af op til 3 ugers varighed.

### **1.2. Afgørelsen, der er klaget over**

Kommunen gav den 28. maj 2020 landzonetilladelse til udvidelse af anvendelsen af Næsseslottet på matr.nr 1axd Dronninggård, Ny Holte, på Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019 Naturbeskyttelsesloven.

<sup>2</sup> Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>.

Den tilladte udvidelse medførte, at hovedbygningen også kan anvendes til møder, kurser samt lejligheds- og kulturarrangementer for andre end de virksomheder, der er tilknyttet stedet. Dog bortfalder muligheden for at afholde 3-ugers arrangementer, som tilladt i den nuværende tilladelse fra 2004.

Tilladelsen blev givet på følgende vilkår:

- a) At parkering til Næsseslottets aktiviteter alene kan ske på den etablerede parkeringsplads og i meget begrænset omfang langs adgangsvejen. Parkering langs adgangsvejen skal ske på en sådan måde, at brandkøretøjer, ambulancer og andre vigtige køretøjer kan passere uden forsinkelse.*
- b) Der tillades 4 større udendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer med kunst, musik og optræden som hidtil. Ved disse arrangementer kan græsplænen bag den etablerede parkeringsplads inddrages til parkering.*
- c) Der tillades 25 indendørs offentligt tilgængelige kulturarrangementer som hidtil.*
- d) Der er mulighed for ét arrangement pr. weekend (fredag-søndag) med et maksimalt deltagerantal på 60. Dette kan være enten de offentlige kulturarrangementer, erhvervsrelaterede eller private lejlighedsarrangementer. Deltagerantallet er begrænset af den brandmæssige godkendelse af anvendelsen til arrangementer.*
- e) Arrangementer skal afholdes indendørs. Dog kan velkomst og tidsafgrænsede dele af arrangementer holdes i haveanlægget nord for Næsseslottet. Velkomst og tidsbegrænsede arrangementer må maks. have en sammenlagt varighed af to timer.*
- f) Der kan ikke opsættes lukkede fæsttelte o. lign. ved lukkede arrangementer.*
- g) De offentligt tilgængelige stianlæg i området skal respekteres og må ikke spærres ved afholdelse af arrangementer.*
- h) Næsseslottet ApS skal fremsende en halvårlig oversigt over afholdte arrangementer, som der hermed meddeles tilladelse til. Af oversigten skal det fremgå om der er tale om et offentligt tilgængeligt kulturarrangement, et erhvervsrelateret arrangement eller et privat lejlighedsarrangement. Derudover skal tidspunkt og antal deltagere for hvert afholdt arrangement være angivet. Kommunen vil på baggrund af de halvårige oversigter vurdere, hvorvidt vilkårene for landzonetilladelsen er overholdt.*

Kommunen vurderede, at udvidelsen ikke ville belaste bygningen, den omgivende natur eller den parkeringsmulighed, som Slots- og Kulturstyrelsen har givet tilladelse til. Der ville med tilladelsen primært være tale om indendørsarrangementer, hvilket tager hensyn til områdets landskabelige og naturmæssige værdier.

### **1.3. Klagen og bemærkningerne hertil**

I sagen indgår følgende materiale fra klageren: Klagen af 24. juni 2020 samt

yderligere bemærkninger af 2 oktober 2020, 5. oktober 2020 og 16. oktober 2020.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagen den 9. juli 2020. Derudover er adressaten kommet med bemærkninger til klagesagen den 17. september 2020.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 15. september 2020.

Klagen og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen. Klagen er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

## **2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse**

### **2.1. Planklagenævnets kompetence og prøvelse**

Planklagenævnet kan tage stilling til en kommunes afgørelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzone), jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 1.<sup>3</sup>

Planklagenævnet kan desuden tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes øvrige afgørelser efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3. Det er et retligt spørgsmål, om et bestemt forhold kræver landzonetilladelse eller er undergivet lokalplanpligt.

### **2.2. Lokalplanpligt**

#### *2.2.1. Klagen*

Klageren anfører, at den ansøgte udvidelse medfører lokalplanpligt for kommunen jf. planlovens § 13, stk. 2.

#### *2.2.2. Generelt om lokalplanpligt*

Efter planlovens § 13, stk. 2, jf. planlovens § 35, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse.

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, er det afgørende kriterium ifølge lovbestemmelsens motiver og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til området karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give bor-

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

gere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

En væsentlig ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer udløser lokalplanpligt i samme omfang som nybyggeri, da en ændret anvendelse ligesom nybyggeri kan medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø.

Nogle projekter kan, selvom de isoleret set ikke er store, kræve, at der tilvebringes en lokalplan på grund af deres indvirkning på omgivelserne, f.eks. ved placering i "sårbare" områder som bevaringsområder eller rekreative områder.

Bedømmelsen af, om der er lokalplanpligt, er ikke blot en bedømmelse af den enkelte ansøgte udvidelse, men tillige en bedømmelse af, hvorledes den eller de samlede bygninger vil fremstå efter udvidelsen.

I praksis er det desuden antaget, at der i landzone kan være lokalplanpligt ud over det, som umiddelbart fremgår af planlovens § 13, stk. 2. Der må således i nogle tilfælde gives afslag på landzonetilladelse med henvisning til, at udviklingen i området ikke bør ske ved enkeltsagsbehandling, men bør vurderes i en større planlægningsmæssig sammenhæng, og at offentligheden i området bør sikres medindflydelse

### *2.2.3. Planklagenævnets vurdering*

Planklagenævnet finder ikke, at der kan gives landzonetilladelse til etablering af den ansøgte supplerende anvendelsen af hovedbygningen og parken på Næsseslottet, da projektet er lokalplanpligtigt, jf. planlovens § 13, stk. 2, jf. planlovens § 35, stk. 2.

Planklagenævnet ser det ansøgte, som en udvidelse af de eksisterende aktiviteter i hovedbygningen og parken til Næsseslottet. Nævnet finder, at bedømmelsen af, om projektet er lokalplanpligtigt, ikke blot er en bedømmelse af de ansøgte aktiviteter indvirkning på miljøet i sig selv, men en bedømmelse af, hvorledes Næsseslottets samlede aktiviteter vil fremstå i det bestående miljø efter det ansøgte. Nævnet lægger herved vægt på, at aktiviteterne på slottet løbende er blevet udvidet ved landzonetilladelse i 2004 og 2014. Nævnet bemærker, at det ikke påvirker lokalplanpligten, at et projekt opdeles i tidsmæssige etaper. Selv om det enkelte forhold isoleret set eventuelt ikke ville udløse lokalplanpligt, må vurderingen af lokalplanpligt i almindelighed foretages på grundlag af det samlede projekt.

Nævnet lægger ved vurderingen vægt på, at ejendommen ligger i det åbne land, nær skov og sø, at der er enkelte boliger nær ejendommen mod øst, men at der ikke er anden bebyggelse umiddelbart nær slottet. Herudover indgår det i nævnets vurdering, at ejendommen ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab og med kulturhistorisk bevaringsværdi, og ligger tæt op af et Natura 2000-område. Nævnet vurderer, at der er

tale om et sårbart område, hvilket taler for lokalplanligt.

Nævnet lægger vægt på, at der på Næsseslottet er en betydelig aktivitet i form af kontordomiciler med mødelokaler, mulighed for at holde 20 kunststillinger samt teater- og koncertaftenarrangementer i hovedbygningen som enkelt dag/aftenarrangementer indendørs. Hertil kommer, at der udendørs kan afholdes kunststillinger og teater- og koncertarrangementer i et omfang pr. år på maksimalt 1 enkelt dag- / aftenarrangement af ikke støjende karakter, samt maksimalt 2 weekendarrangementer. Med ansøgningen sker der en udvidelse af typen af arrangementer, hvorved der også kan holdes private lejlig-hedsarrangementer herunder bryllupper mv., og tilladelsen giver muligheden for, at disse arrangementer holdes 1 gang pr. weekend. Nævnet finder, at dette vil medføre, at der sker en ikke uvæsentlig ændring også i det tidsrum, hvor ejendommen vil blive anvendt til arrangementer og at denne aktivitet vil kunne have en anden og øget påvirkning af omgivelserne end hidtil, herunder i form af øget trafik og/eller ændrede trafikmønstre.

Planklagenævnet lægger ligeledes vægt på, at ejendommen indtil 2018 var omfattet af en lokalplan.

Det er Planklagenævnets vurdering, at en samlet anvendelse til kontordomicil med mødelokaler, offentlige kulturelle arrangementer, erhvervsmæssige arrangementer samt private lejlig-hedsarrangementer medfører et omfang af aktiviteter af en sådan karakter, at udvidelsen ikke bør ske ved enkeltstående tilladelser, men ud fra en samlet planlægning, hvor den planlægningsmæssige sammenhæng belyses, og hvor offentligheden inddrages i dette planlægningsarbejde.

Da det ansøgte projekt kræver lokalplan, kan der ikke gives landzonetilladelse, jf. § 35, stk. 2. Landzonetilladelsen lider således af en væsentlig retlig mangel. Da landzonetilladelsen derfor skal ophæves, har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

### **3. Afsluttende bemærkninger**

Planklagenævnet ophæver Rudersdal Kommune afgørelse af 21. maj 2020 om landzonetilladelse til udvidelse af anvendelsen af Næsseslottet på matr.nr 1axd Dronninggård, Ny Holte, på Dronninggårds Allé 136, 2840 Holte.

Planklagenævnet beklager den lange sagsbehandlingstid.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>4</sup> Eventuel

---

<sup>4</sup> Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

#### **4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen**

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Rudersdal Kommune (j.nr. 2018-7830) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant (j.nr.1033985/66) via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret.



Elsebeth Braüner  
Stedfortrædende formand