

Agrovi
Pernille Vitt Meyling

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til lovliggørelse af en indrettet lejlighed som selvstændig bolig i stuehuset, på matr.nr. 9a, Knardrupgårds Allé 5, 3660 Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til opdeling af stuehuset i 2 boligheder, med indretning af en lejlighed på 48 m², som ansøgt.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om, hvordan du søger.

Det gøres opmærksom på, at der ikke er meddelt landzonetilladelse til udstykning af boligen, og at der som udgangspunkt ikke kan forventes meddelt tilladelse hertil.

Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen, som behandles i en separat afgørelse.

Faktiske forhold

Du har den 19-08-2025 søgt om landzonetilladelse til at bibeholde en indrettet lejlighed i stuehuset.

Det fremgår af ansøgningen, at der er indrettet en selvstændig bolig i en del af stuehusets tagetage, som tidligere blev anvendt som loftrum. Et eksisterende badeværelse er inddraget som en del af den nye lejlighed. Den del af tagetagen, der er inddraget til lejligheden, har tidligere stået uudnyttet, mens den øvrige del af tagetagen allerede var indrettet til beboelse med værelser.

Lejligheden har en størrelse på 48 m² og består af to værelser, køkken, bad og entré. For at give direkte adgang til boligen udefra er der etableret en trappe og to nye indgangsdøre på stuehusets gavl. Derudover er der ikke foretaget yderligere ændringer på bygningen i forbindelse med indretningen af lejligheden. I forbindelse med en ombygning af stuehuset er kvistene blevet udvidet i 2024. Kun en mindre del af denne udvidelse vedrører arealet for den indrettede lejlighed, og udvidelsen er ikke foretaget som led i etableringen af lejligheden.

Du oplyser endvidere, at lejligheden blev etableret for at give plads til en medhjælper, der arbejdede i landbruget og boede på gården.

Den 17. december 2025

Sagsnr.: 25/17148

Dok. nr.: 2

Evelyn Therese Haug

E-mail:

evelyn.haug@egekom.dk

Dronning Dagmars vej 200

3650 Ølstykke

Mail: kommune@egekom.dk

Web: www.egedalkommune.dk

Ekspeditionstid:

Mandag - Tirsdag 08.00-14.00

Onsdag Lukket

Torsdag 10.00-17.30

Fredag 10.00-12.00

Rådhuset har åbent:

Mandag - Torsdag 08.00-19.00

Fredag 08.00-14.00

Du skriver, at ejer ikke har været opmærksomme på, at indretningen af lejligheden krævede landzonetilladelse og byggetilladelse. Den resterende del af stuehuset er på mere end 300 m² og dermed fortsat stort nok til at opfylde kravene til størrelsen på et stuehus på en landbrugsejendom.

Til ansøgningen hører plantegninger, disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 116,6 ha.

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med et boligareal på 365 m². Opført i 1960.

Bygning nr. 2: Bygning til kontor på 702 m². Opført i 1958.

Bygning nr. 3: Maskinhus, garage mv. på 230 m². Opført i 1958.

Bygning nr. 4: Anden bygning til landbrug på 480 m². Opført i 1964.

Bygning nr. 5: Maskinhuse, garage mv. på 447 m². Opført i 1992.

Bygning nr. 6: Anden bygning til landbrug mv. på 540 m². Opført i 1972

Bygning nr. 7: Stald til kvæg, får mv. på 320 m². Opført i 1877.

Bygning nr. 8: Lade til halm mv. på 1618 m². Opført i 2017.

Bygning nr. 9: Maskinhus, garage mv. på 1622 m². Opført i 2024.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 11.7.01.for Knardrup, vedtaget den 1987.

Af lokalplanen fremgår:

- § 6.2.2.: *Indenfor område V er stuehusene omfattet af bestemmelserne i § 6.1 til § 6.1.15 med hensyn til bebyggelsens omfang og udformning.*
- §6.1.2.: *Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.*

Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplanen, som behandles i en separat afgørelse.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Kommuneplanramme Knardrup Landsby, Skovrejsning uønsket, Værdifulde kulturmiljøer, Specifikke geologiske bevaringsværdier, DAI-råstofområder, DAI-Indsatsområder, DAI-Følsomme indvindingsområder, DAI-drikkevandsinteresser, Ydre kiler, Landskabskarakterområde Ganløse Tunneldallandskab.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at indretningen af en lejlighed, således at stuehuset opdeles i to boliger, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Da forholdet vedrører en eksisterende bygning, der allerede er egnet til boligformål, og omfatter inddragelse af et tidligere uudnyttet loftareal uden væsentlig ombygning, vurderes forholdet at være i overensstemmelse med § 35, stk. 10, i planloven, som giver mulighed for at etablere flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzonen.

Vi har herudover lagt vægt på, at lejligheden er indpasset på ejendommen uden gener i forhold til det omgivende landskab, og uden at det sker væsentlig en intensivering i brugen af ejendommen. Stuehuset fremstår som en samlet enhed, og da der alene er etableret en udvendig trappe for adgang til lejligheden samt to nye indgangsdøre i gavlen, vurderes indretningen at være sket uden væsentlig om- eller tilbygning.

Desuden lægger vi vægt på, at der efter opdelingen fortsat bevares en boligenhed, der opfylder landbrugslovens minimumskrav til et stuehus som driftsnødvendig bygning, idet boligarealet udgør ca. 317 m² og således opfylder kravet om mindst 120 m².

Vi har ligeledes lagt vægt på at etablering af den ekstra bolig sker indenfor landsbyafgrænsningen af Knardrup.

Samlet er det derfor vores vurdering, at vi kan give landzonetilladelse til lovliggørelse af den indrettet lejlighed som selvstændig bolig, som ansøgt.

Bilag IV og Natura 2000

Egedal Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes desuden, at byggearbejdet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke vil medføre påvirkning af de arter og naturtyper, som findes på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 områder. Egedal Kommune vurderer derfor, at der ikke skal laves en nærmere konsekvensvurdering af byggearbejdets virkninger på Natura 2000-områder.

Retsregler

Egedal Kommune har truffet afgørelse efter planlovens § 35 stk 10.

Med få undtagelser kræver ny bebyggelse, samt ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse eller ubebyggede arealer landzonetilladelse efter § 35, stk. 1.

Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er af friholde landzonen for bebyggelse, der ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 233 af 1. marts 2024, og senere ændringer,

Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk torsdag den 18.12.25. Der er en klagefrist på 4 uger fra denne dato.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort klagen eller besluttet, at tilladelsen kan udnyttes mens klagesagen behandles. Hvis vi modtager en klage over afgørelsen, giver vi dig straks besked.

En tilladelse efter § 35, stk. 1 bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Sagens videre behandling

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen og vilkårene efter reglerne i Lov om planlægning § 58. Hvis du ønsker at klage, skal du klage til Planklagenævnet.

Planklagenævnet tager stilling til såvel retslige spørgsmål som kommunens skøn i sagen.

Du klager ved at oprette din klage i Klageportalen <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Hvis du klager som privatperson, er gebyret 900 kr. og 1.800 kr., hvis du klager som virksomhed eller organisation.

På Planklagenævnets hjemmeside www.naevneneshus.dk findes en vejledning i, hvilke oplysninger en klage skal indeholde samt kontaktilinformation til hjælp med oprettelse af klagen.

Klager, der indsendes udenom Klageportalen, vil som udgangspunkt blive afvist. Du kan søge om at blive fritaget for at bruge Klageportalen, hvis du har en særlig grund til det. Ansøgning herom skal sendes til kommunen, som sender den videre til Planklagenævnet.

Klagefristen er inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnet afgør klagen, og nævnets afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes afprøvet ved domstolene,

skal søgsmål være anlagt inden 6 måneder efter Planklagenævnets afgørelse.

Klagen har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt erhvervsministeren og visse landsdækkende foreninger og organisationer.

Med venlig hilsen

Evelyn Therese Haug
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Knardrupgårds Alle 5, 3660 Stenløse

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, museumslov@romu.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk