



## Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til garage på 65 m<sup>2</sup> på Nybøllevej 65, 2765 Smørum, matr.nr. 5H, Nybølle By, Smørum.

## Afgørelse

Vi meddeler hermed lovliggørende landzonetilladelse til garage på 65 m<sup>2</sup> som ansøgt, dog skal beklædningen udskiftes til træbeklædning, så den overholder lokalplanens bestemmelser herom, jf. dispensationsafgørelse d.d.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at:  
Facadebeklædningen ændres så den overholder bestemmelserne i lokalplanen.

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.*

## Faktiske forhold

Du har den 7. december 2022 søgt om lovliggørende landzonetilladelse til garage på 65 m<sup>2</sup> i forbindelse med jeres enfamiliehus i Nybølle.

Det fremgår af ansøgningen, at garagen er bygget og du har prøvet at tilpasse garagen bedst muligt ind i resten af Nybøllegård.

Der fremgår af oversigtsfoto at garagen ligger ca. 10 meter syd for ejendommens enfamiliehus og er bygget i år 2021.

Til ansøgningen hører tegninger og fotos af garagen – disse er vedlagt afgørelsen.

## Ejendommen

Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 1486 m<sup>2</sup>.

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

Bygning nr. 5: Fritliggende enfamiliehus på 250 m<sup>2</sup>, bygget i 2013.

Den 31. oktober 2024

Sagsnr.: 22/15853

Dok. nr.: 12

Mette Troelsen

Direkte tlf.: 7259 7215

E-mail:

Mette.Troelsen@egekom.dk

Egedal Rådhus

Dronning Dagmars Vej 200

3650 Ølstykke

Mail: [kommune@egekom.dk](mailto:kommune@egekom.dk)

Web: [www.egedalkommune.dk](http://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

### Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 13, Bevaringsplan for Nybølle Landsby, vedtaget den 23. september 2009.

Garagen er ikke i overensstemmelse med alle lokalplanens bestemmelser. Du har søgt om dispensation. Dispensationsansøgningen behandles særskilt.

### Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Kommuneplanramme L-3 for Nybølle landsby, der udlægger området til boligområde, landsbyområde.

Værdifulde kulturmiljøer: I byer, landsbyer og andre bebyggede miljøer skal det tilstræbes, at værdifulde, kulturhistoriske strukturer og enkeltelementer beskyttes og styrkes og at ny bebyggelse og anlæg tilpasses harmonisk i forhold til de værdifulde kulturhistoriske træk.

Økologiske forbindelser må ikke ændres, hvis det forringer eksisterende forhold eller reducerer muligheden for at skabe levesteder for det naturligt hjemmehørende dyre- og planteliv. Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri

Indsatsområder, Følsomme indvindingsområder og Drikkevandsinteresser.

Landskabskarakterområde Ledøje-Smørum morænelandskab.

### Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. De ansøgte bygninger ligger ca. 250 meter fra skovbrynet og længere væk fra skoven end bygningssættet på Nybøllevej 69.

### Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 22. februar 2024 til den 13. marts 2024.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

### **Begrundelse for afgørelsen**

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at garagen, med den ændrede facadebeklædning, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har også lagt vægt på, at garagen har en størrelse der normalt tillades, hvor der ikke er væsentlige forhold der taler imod, hvilket vi vurderer der ikke er i det konkrete tilfælde. Vi har herunder lagt vægt på, at garagen er placeret indenfor lokalplanafgrænsningen i tilknytning til den hidtidige bebyggelse og der ikke ses andre sekundære bygninger på ejendommen.

#### 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.

Egedal Kommune beklager den lange sagsbehandlingstid.

#### **Retsregler**

Egedal Kommune har truffet afgørelse efter planlovens § 35.

Hovedformålet med zonedelingen er at modvirke byspredning ved at sikre, at byudvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed herfor.

Opførelse af ny bolig/erhverv i landzone fører til byspredning, og det er i strid med formålet for loven.

Landzonen skal ifølge planloven friholdes 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 2021 for Egedal Kommune.

#### Lokalplan

lokalplan nr. 13, bevaringsplan for Ny-bølle Landsby, hvor der står i:

- § 6.6: Ved indretning/etablering af nye boliger skal der anlægges mindst to parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Parkeringspladser i forbindelse med nye boliger på Nybøllegård skal dog etableres som et fælles parkeringsareal på den sydlige del af matr. 5c eller 6a som vist med p på kortbilag 3.
- 8.5: Tage skal udføres som symmetriske uvalmede saddeltage med en hældning på mellem 45 og 50 grader. Tage skal udføres uden udhæng. På stråtag kan der dog tillades et udhæng på højst 40 cm målt vinkelret på muren.
- 9.2: Ydervægge på carporte, garager og mindre udhuse skal opføres i samme materiale som beboelsesbygningen eller i træ, som fremstår malet, bejdset eller tjæret.

#### **Udnyttelse af tilladelsen**

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.egedalkommune.dk](http://www.egedalkommune.dk) mandag den 4. november 2024. 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 og behandles efter klagefristens udløb.

### **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/planklagenævnet/>. 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](http://www.naevneneshus.dk) findes en vejledning i, hvilke oplysninger en klage skal indeholde samt kontaktinformation 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

Mette Troelsen  
Byplan og byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre - Frederikssund, [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dnegedal-sager@dn.dk](mailto:dnegedal-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ fm. Helle Anna Elisabeth Nielsen, [egedal@dn.dk](mailto:egedal@dn.dk)

Byggesag, Egedal Kommune, [byggesag@egekom.dk](mailto:byggesag@egekom.dk)