

HusCompagniet Danmark A/S
Agerøvej 31A
8381 Tilst

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus på 516 m² på Risbyvej 12, 2765 Smørum, matr. nr. 33a, Ledøje By, Ledøje.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til stuehuset på 516 m² som ansøgt.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet og byggetilladelse foreligger.

Faktiske forhold

Du har den 22. april 2025 søgt om landzonetilladelse til et nyt stuehus på landbrugsejendommen Risbyvej 12.

Ejendommen ejes af bygherres forældre, og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Det nye stuehus ønskes placeret 17-19 meter fra det tidligere stuehus, tættere på Risbyvej, og 1,5 til 2 meter højere i terrænet.

Stuehuset opføres med facader i teglsten og med sorte engoberede tagsten i glans 7 på taget.

Det fremgår af ansøgningen, at der er vådt hvor det tidligere stuehus lå og at der står blankt vand i de våde perioder. Det tidligere stuehus blev herunder nedrevet pga. skimmelsvamp.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 5 ha.

Der er i dag kun et udhus på 49 m² på ejendommen, idet det tidligere stuehus og lade blev nedrevet i 2019.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Den 24. juni 2025

Sagsnr.: 25/11609

Dok. nr.: 9

Mette Troelsen

Direkte tlf.: 7259 7215

E-mail:

Mette.Troelsen@egekom.dk

Egedal Rådhus

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

Bevaringsværdige landskaber, Porsemosen og Tysmosen med rørskov og pilekrat: Indenfor de værdifulde landskabsområder må der ikke ske ændringer, som forringer eller slører landskabets værdifulde karaktertræk eller forringer muligheden for at opleve disse. Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

Oplevelsen af sammenhængende værdifulde landskaber skal opretholdes/styrkes.

Ejendommen er også omfattet af:

Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv., Særlig værdifuldt landbrugsområde, Kulturhistorisk bevaringsværdi, Ledøje landbrugsflade, udskiftningen, nyere tid, og Drikkevandsinteresser

Ejendommen er omfattet af fingerplanens Ydre kile: Vestskovskilens forlængelse.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besøgt ejendommen, i forbindelse med ansøgningen, men har tidligere, i forbindelse med dialog om projektet, været på ejendommen. Her blev det konstateret, at den ønskede placering ligger højere i terrænet end hvor det tidligere bygningssæt lå og lidt forskudt for alleen. Hele ejendommen skråner mod syd, så Risbyvej ligger højere end boligen. Det ansøgte stuehus vil være mere synligt for omgivelserne, end det tidligere stuehus. Der er dog i dag en tæt randbeplantning mod vejen.

I forbindelse med undersøgelse af sagen, har Egedal Kommune taget kontakt med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø og efterfølgende den 6. maj 2025 sendt en høring og stuehuset er landbrugsnødvendigt, også med de nuværende ejerforhold, hvor ejerne ejer en anden landbrugsejendom med en passende bolig.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø har den 12. maj 2025 svaret på høringen. Vi forstår svaret som, at der jf. landbrugsloven er krav om en passende bolig, medmindre de noterer ejendommen som bygningsløs. Der er metodefrihed og stuehuset er således en landbrugsnødvendig bygning, hvis de vælger ikke at notere ejendommen som bygningsløs.

Kravet om en passende beboelsesbygning gælder for hver landbrugsejendom, også selvom flere landbrugsejendomme drives sammen i en bedrift, hvor der er en bolig på en af de øvrige ejendomme i bedriften.

Ansøgningen har efterfølgende været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 27. maj 2025 til den 17. juni 2025.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

Besvarelsen er fra nabo på Risbyvej 10 og er spørgsmål til om nedenstående ændringer i forhold til tidligere stuehus er taget i betragtning og lovlige:

1. Stuehuset er trukket ca. 20m tættere på Risbyvej.
2. Højden på byggeriet er væsentligt højere en tidligere byggeri.
3. Totalhøjden på byggeriet er væsentlig højere en tidligere byggeri (2 etager) Dette medført af at byggeriet er trukket mod Risbyvej og dermed får en væsentlig højere kote da terrænet stiger.
4. Fundamentet synes ikke at være korrekt da bygningerne opføres delvis på jord opfyld da terrænet skråner væsentligt.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig fra den 18. juni 2025. Du har samme dag fremsendt en redegørelse, hvoraf det fremgår, at:

1. Det er rigtigt iagttaget at bebyggelses er placeret tættere på Risbyvej end tidligere bebyggelse.
Det skyldes det beskrevne punkt i ansøgning og naboorienteringen af d. 27/5-2025, som meget kort fortalt handler om rettidig omhu ved at flytte bygningen væk fra blankt vand samt stigende grundvandsspejl. Bygningen ligger stadig under vejniveau og vil ikke genere omkringliggende omgivelser da der er langt til naboer.
2. Man kan bygge på flere måder, enten ved ét-plan hvor kvadratmeter fylder meget i landskabet da huset derved har et større fodaftryk, boliger i landområder ofte er med høj rejsning på taget. Så et ét-planhus kan også virke stort og højt. 1 ½-plan med høj sokkel og høj taghældning fylder ligeledes meget i landskabet.
3. Bygningshøjden overholder krav i Bygnings Reglement 18 vedr. Bygningshøjde på max 8,5mtr. Det en skrående grund, hvor man måler bygningshøjden fra en middel-kote (niveauplan), og måler man bygningen fra niveauplanet så overholder bygningshøjden med ca. 15cm. Det er normalt at man bygger til max bygningshøjde vedr. både 1 ½-plan og 2-plan. Det er også normalt at indlægge et niveauplan ved skrående grunde.
4. Der terrænreguleres omkring bygningen iht facadetegninger og der må max terrænreguleres med + / - 0,5mtr. hvilke også er helt normal praksis når man tager hensyn til naboer iht. min note på facadetegningerne som var vedhæftet naboorienteringen.

Bygningen opføres jf. reglerne i gældende Bygnings Reglement (BR18) og afsættes af en landinspektør som iagttager placering af bygning samt højden af bygningen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af stuehuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet et stuehus på op til 500 m² anses som landbrugsnødvendigt.

Hvis boligen ikke bygges snarest, vil ejer herunder modtage et påbud fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, til at opføre en passende bolig.

Vi har herudover lagt vægt på, at placeringen, under 20 meter fra det tidligere stuehus, er inden for planklagenævnets praksis af hvornår placeringen af et nyt stuehus ikke kræver landzonetilladelse til placering og udformning. Uanset at dette ikke var tilfældet, vurderes det rimeligt at flytte boligen lidt længere op i terrænet, så fugtskader minimeres.

Det er således Egedal Kommunes vurdering, at det udelukkende er pga. at stuehusets samlede areal der overstiger 500 m² med 16 m², at stuehuset kræver landzonetilladelse.

I forhold til overskridelsen af de 500 m², har vi lagt vægt på at bygningsmassen er opdelt i 2 bygningskroppe, hvor den ene fortrinsvis indeholder garage. Det er ved denne udformning Egedal Kommunes vurdering at bygningskomplekset, med den store del af bygningen i en længe, og garage, samt lidt bolig i den anden længe, fremstår mindre voldsom, end hvis den store bygningskrop i sig selv havde et areal på 500 m², og der lå en tilsvarende stor fritliggende sekundær bygning for sig selv. Vi noterer her at fritliggende sekundære bygninger under 50 m² ikke kræver landzonetilladelse.

Vi har ligeledes lagt vægt på, at det er en forholdsvis lille overskridelse af arealet.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune, af ovenstående begrundelser. Herunder vurderes det ikke sagligt at sætte krav om fx et traditionelt længehus, udelukkende pga. den forholdsvis lille overskridelse af bruttoarealet. I vurderingen er det også taget i betragtning at et længehus på op til 500 m², her lidt over, også vil fremstå meget stort.

Vi har vurderet, at indsigelser ikke giver anledning til anden afgørelse.

Samlet er det derfor vores vurdering, at stuehuset kan opføres 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.

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 2021 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk tirsdag den 24. juni 2025. 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.

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

Mette Troelsen
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejere af Risbyvej 12

Ejere af Risbyvej 10

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