

Natasha Rosenmeier
Bjellekjærvej 13
3670 Veksø Sjælland

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at indrette anneks i en overflødiggjort driftsbygning på Bjellekjærvej 13, 3670 Veksø Sjælland, matr. nr. 17b, Søsum By, Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til indretning af anneks på 25 m² på førstesalen af overflødiggjort driftsbygning som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Der ikke etableres egentligt køkken i anneks
- Anneks ikke benyttes til selvstændig beboelse.

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 9. januar 2025 søgt om landzonetilladelse til at indrette anneks i en overflødiggjort driftsbygning. Ansøgningen er suppleret med yderligere materiale den 30. januar 2025.

Det fremgår af ansøgningen at I ønsker at udnytte en del af førstesalen jeres staldbygning som anneks. I ikke ønsker en reel bolig, blot et opholdsrum med et køkken.

Bygningen bliver i dag brugt til opbevaring af private redskaber, som haveborde, barnevogne og værktøj. Den bliver ikke brugt i driften.

Den udvendige del af bygningen vil ikke blive påvirket af byggeriet, udover at der vil komme vinduer, der hvor der i dag er solceller til varmt vand. Til og frakørsel samt parkering vil være uændret.

Det fremgår, at I mangler plads i huset til kontor og gæster. I har 4 soveværelser, og vi venter pt. jeres 3. barn. I vil derfor gerne udnytte lidt af pladsen I har udenfor hovedhuset, til at have et kontor væk fra huset samt en seng til gæster. I arbejder begge hjemme, på forskudte dage, og har brug for den afsatte plads til at kunne arbejde uforstyrret og med det rigtige udstyr, samt plads til overnattende gæster.

Ejendommen

Den 24. marts 2025

Sagsnr.: 25/407

Dok. nr.: 8

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

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 10 ha.

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

Bygning nr. 1: stuehus med et boligareal på 200 m², opført i 2000

Bygning nr. 2: garage med fyrrum på 140 m² opført i 1940. Bygningen har tidligere været stald, men benyttes nu til opbevaring. Det er i denne bygning der indrettes anneks.

Bygning nr. 3: maskinhus på 84 m² opført i 1940

Bygning 4: læskur på 25 m², opført i 1999

Bygning 5: læskur på 9 m² opført i 2001

Bygning 6: læskur på 20 m² opført i 1990

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Kulturhistorisk bevaringsværdi: Søsømejerlav, del af middelalderlig dyrkningsflade.

Uønsket skov: udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.

Del af Farum Naturpark.

Særligværdifuldt landbrugsområde.

Det ansøgte strider ikke med kommuneplanens retningslinjer for de ovennævnte udpegninger.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besøgt ejendommen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 14. februar 2025 til den 7. marts 2025.

Der er indkommet én bemærkning til projektet i forbindelse med orienteringen. Bemærkningen er fra naboen på Skovhusvej 5, der ikke har indvendinger til projektet.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af et anneks ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet annekset benyttes som ekstra arbejds- og gæsteværelse til stuehuset og ikke benyttes til selvstændig beboelse.

Vi har herudover lagt vægt på, at indretning af stuehuset og jeres families behov, gør at I mangler værelser. I ville uden landzonetilladelse kunne udvide stuehuset væsentligt, men vil med det ansøgte udnytte de bestående bygninger, hvilket yderligere taler for en tilladelse.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune, idet bygningerne bevares og ikke udbygges ved denne løsning.

Vilkårene er begrundet i at det er imod intensjonen med zoneopdelingen at etablere flere boliger i landzone end dem der er umiddelbart tilladte, eller kan opnå landzonetilladelse efter § 35 stk. 10.

Egedal Kommune vurderer, at etablering af det ansøgte på de givne vilkår ikke strider mod planlovens landzoneregler.

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 25. marts 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.

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 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:

Ejeren af Skovhusvej 5

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

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ fm. Helle Anna Elisabeth Nielsen, egedal@dn.dk

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk