

KOPI

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til indretning af et anneks samt opførelse af en havepavillon på Stenlillevej 84, 3660 Stenløse, matr. nr. 7e, Stenlille By, Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til:

- Indretning af anneks på 64 m² i bygning 5.
- Havepavillon på ca. 15 m², med overdækning på ca. 8 m², med placering angivet på situationsplan fra 24. april 2025

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Annekset indrettes uden køkken, og udlejes ikke som en selvstændig bolig.
- Pavillonen må ikke indrettes eller anvendes til beboelse.

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 27-5-2024 anmeldt en række forskellige forhold på ejendommen, bl.a. indretning af en selvstændig bolig i bygning 5 efter § 37. Vi har efterfølgende haft en længere dialog om hvilke forhold, der kan gives tilladelse efter hvilke bestemmelser. I har undervejs fortalt at I hellere ansøger indretning af beboelsen i bygning 5 som et anneks til eksisterende bolig. Herudover flytter I eksisterende havepavillon op så den ligger i tilknytning til eksisterende hovedbebyggelse.

Anvendelse af gårdlænger og hal, samt tilbygningen af hallen behandles i andre sager.

Ejendommen ejes af [REDACTED], og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Det fremgår af ansøgningen, at der indrettes et anneks i en mindre tiloversbleven landbrugsbygning på 64 m². Herudover ansøges om en havepavillon, der flyttes så den ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Til ansøgningen hører tegningsmateriale af annekset, situationsplan, samt billeder af havepavillonen – disse er vedlagt afgørelsen.

Den 3. juli 2025

Sagsnr.: 25/13480

Dok. nr.: 9

Frederik Brønd

Direkte tlf.: 7259 6292

E-mail:

Frederik.Brond@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

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 12 ha.

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

Bygning nr. 1: stuehus på 160 m²

Bygning nr. 2: tiloversbleven landbrugsbygning på 108 m². Vi har godkendt at bygning kan indrettes til kontor, sag 24/7601

Bygning nr. 4: Tiloversbleven landbrugsbygning/garage. Står fejlagtigt i BBR som bolig. Dette rettes.

Bygning nr. 5: tiloversbleven landbrugsbygning på 64 m² med fuld kælder

Bygning nr. 6: Maskinhus på 387 m²

Herudover er der en fritliggende havepavillon, som flyttes op til ejendommens øvrige bebyggelse. Det er denne bygning, der gives tilladelse til.

Ejendommen er ikke omfattet af fredning eller lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Bevaringsværdige landskaber: 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.

Bebyggelsesarealerne er også omfattet af:

- Nationalgeologisk interesseområde, hvor det fremgår at, tilstanden eller arealanvendelsen ikke må ændres, hvis det slører eksisterende forhold eller forringer muligheden for at opleve de særlige landskabsdannelser eller geologiske profiler. Der må som hovedregel kun opføres bygninger og nye anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller bygninger og anlæg, som ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser. Der kan som udgangspunkt ikke gives tilladelse til råstofgravning, terrænregulering eller skovrejsning, medmindre arealet er udpeget til det.
- Område hvor skovrejsning er uønsket.
- Område med særlige drikkevandsinteresser

Besigtigelse og orientering

Vi har den besigtiget ejendommen tidligere i sagsforløbet. Her blev det konstateret, at ejendommens hovedbebyggelse ligger højt med fin udsigt nordover. Der er ingen haveafgrænsning men en mere åben parklignende have med anlagt søer og beplantninger.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 10. juni til den 1. juli.

Der er indkommet en enkelt bemærkning fra jeres naboer på Stenlillevej 77, der skriver at de ingen bemærkninger har og anbefaler at der gives tilladelse.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etableringen af anneks og havepavillon ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der ikke er tale om en ny selvstændig bolig, og idet havepavillonen ikke længere er fritliggende, og er en rimelig bygning at have i forbindelse med haveanlægget.

Vi har herudover lagt vægt på, at havepavillonen ikke har nogen væsentlig landskabspåvirkning, idet der er tale om en mindre bygning opført i træ, og som ikke længere er fritliggende

Vi har også lagt vægt på, at annekset placeres i en overflødiggjort bygning, hvorfor der ikke opstår mere byggeri på ejendommen.

Vilkårene er begrundet i hensyn til landskab og til at begrænse nye selvstændige boliger i landzone.

Samlet er det derfor vores vurdering, at vi kan give landzonetilladelse på de pågældende vilkår.

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.ege-dalkommune.dk mandag den 7. juli. 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.bygog-miljoe.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 kontaklinformation 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

Frederik Brønd
Byplan og Byggesag

Bilag: tegningsmateriale

Kopi er sendt til:

Ejer via email.

Naboer på Stenlillevej 77

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