

26-08-2024

Ekspeditionstid:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Mandag - Onsdag | 10.00 - 14.30 |
| Torsdag         | 10.00 - 17.00 |
| Fredag          | 10.00 - 13.30 |

### **Meddelelse om lovliggørende landzonetilladelse til to boliger i stuehus på ejendommen Enghavegårdsvej 2, 2630 Taastrup - matr.nr. 4a Sengeløse By, Sengeløse**

Høje-Taastrup Kommune har besluttet at meddele lovliggørende landzonetilladelse til eksisterende indretning af stuehus med to selvstændige boliger på ovennævnte ejendom.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35, stk. 10, jf. § 35, stk. 1 på følgende vilkår:

1. Stuehuset må ikke opdeles i yderligere boligenheder,
2. Lovliggørelse af boligerne i stuehuset medfører ikke mulighed for udstykning af ejendommen,

#### **Udnyttelse af landzonetilladelsen**

Landzonetilladelsen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter, at den er meddelt jf. planlovens § 56, stk. 2.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, førend klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Planlovens § 60 og § 60a.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk) den 26-08-2024.

Landzonetilladelsen fritager generelt ikke for at indhente eventuelle dispensationer, tilladelser, godkendelser eller andet efter anden lovgivning.

#### **Sagsfremstilling**

Der er den 7. august 2024 (med fyldestgørende oplysninger den 12. august 2024) søgt om lovliggørende landzonetilladelse til to selvstændige boliger i stuehuset på ovennævnte ejendom (Placering og indretning af stuehus ses i bilag A og B).

Der er d. 27. juni 1997 meddelt zonetilladelse til at udvide stuehusets boligareal til samlet set 359 m<sup>2</sup> ved indretning af 1. sal til boligformål. Denne tilladelse blev meddelt med baggrund i, at man i forbindelse med et generationsskifte ønskede at bo 3 generationer sammen på ejendommen i en slags storfamiliebolig, og med vilkår om at der på ejendommen tinglystes en deklaration, som fastsatte at ejendommen i sin helhed kun måtte udgøre bolig for én familie. Der blev desuden vedlagt en plantegning for den fremtidige indretning af stuehusets stueplan og 1. sal. På plantegningen fremgår det tydeligt,

at der er tale om to boliger, da der er en klar vertikal adskillelse i midten af huset dog med en dør i mellem i stueetagen. Der er et toilet, et køkken og en indvendig trappe i hver boligdel.

Der er i byggetilladelse af d. 13. maj 1998 og ibrugtagningstilladelse af d. 8. juni 1999 til indretning af 162 m<sup>2</sup> til liberalt erhverv i driftsbygning, redegjort for og vedlagt tegninger af opdelingen af stuehusets 1. sal.

Det fremgår desuden af den opdaterede BBR-meddelelse af d. 15. juni 1999, at der i stuehuset er indrettet 2 beboelseslejligheder med eget køkken.

På baggrund af ovenstående formodes det, at kommunen har været vidende om, at stuehuset blev opdelt i to selvstændige boliger, selvom det blev skrevet ind som én storfamiliebolig.

Det tillægges også afgørende betydning, at man i de tidligere tilladelser har forholdt sig til, at ændringen blev lavet i forbindelse med et generationsskifte, hvor 3 generationer ønskede at bo sammen på ejendommen for bedre at kunne drive og vedligeholde det smukke, og både bygningsmæssigt og historisk spændende gårdanlæg. Den tinglyste deklaration vedr. at ejendommen i sin helhed kun måtte udgøre bolig for én familie, blev i forbindelse med byggetilladelse til indretning af 162 m<sup>2</sup> bolig i en driftsbygning af d. 22. januar 2015 slettet.

Det er fortsat ejernes intention, at vedligeholde og bevare ejendommens oprindelige udtryk og fortsat drive et mindre landbrug med kvæg, frilandsgrise, bier, æbleplantage mm.

### **Lovgivning og anden planlægning**

Ejendommen på 3,5 hektar er beliggende i landzone og er noteret med landbrugspligt.

I henhold til planlovens § 35 må der i landzoner ikke "uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer".

Et af hovedformålene med landzonebestemmelserne er at medvirke til at sikre, at bygninger og arealer i landzone i videst muligt omfang forbeholdes jordbrugsmæssig anvendelse og at modvirke en udvikling i strid med planlægningen for området.

Det følger af landzonebestemmelserne, at byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende byområder, og at det åbne land som udgangspunkt skal friholdes for spredt og uplanlagt bebyggelse, som ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

I henhold til Planlovens § 35, stk. 10, kan Kommunen meddele tilladelse efter § 35, stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide op til 500 m<sup>2</sup> efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.

### Kommuneplan 2021

Ejendommen er omfattet af udpegning af særligt værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplan 2021. Inden for denne udpegning må der kun meddeles tilladelse til byggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse, hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at forringe de kulturhistoriske værdier eller muligheden for at styrke eller genoprette disse værdier. De særlig værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til jordbrugsformål i form af landbrugs- eller skovbrugserhverv.

### **Vurdering**

Til grund for beslutningen ligger følgende vurderinger:

- Etablering af en ekstra bolig i stuehuset på en landbrugsejendom kræver landzonetilladelse,
- Kommunen har tilbage i 1997 meddelt tilladelse til den aktuelle indretning af stuehuset, der kan derfor meddeles lovliggørende landzonetilladelse til 2 selvstændige boliger i henhold til § 35, stk. 10,

- Det er fortsat ejernes intention at vedligeholde og bevare ejendommens oprindelige udtryk, og fortsat drive et mindre landbrug med kvæg, frilandsgribe, bier, æbleplantage mm. Lovliggørelse af de eksisterende boliger vil derfor ikke være i strid med udpegningen af særligt værdifuldt landbrugsområde i kommuneplan 2021.

#### International naturbeskyttelse

Nærmeste registrerede naturareal som er beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven er et eng- og moseområde, der ligger ca. 150 meter nord for stuehuset.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er Natura 2000-områderne Sengeløse/Vasby Mose og Roskilde Fjord, som ligger henholdsvis ca. 150 meter og 10,5 km fra ejendommens bygninger.

Af bilag IV til EF-habitatdirektivet fremgår en række dyre- og plantearter, som er strengt beskyttede, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. På den baggrund må der f.eks. ikke gives tilladelse til aktiviteter, der kan beskadige eller ødelægge de pågældende dyrearters yngle- og rasteområder. I Sengeløse/Vasby Mose er der registreret en del ynglelokaliteter for Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø, der begge er bilag IV-arter. Der er bl.a. registreret Spidssnudet frø i en afstand af ca. 160 meter til ejendommens bygninger.

Det er kommunens vurdering, at lovliggørelse af den eksisterende bolig ikke vil have nogen indvirkning på naturforholdene uden for ejendommen og vil dermed ikke påvirke hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter negativt.

#### **Naboorientering**

Stuehuset ligger ca. 100 meter øst for nærmeste nabobeboelse.

Efter planlovens § 35, stk. 4 og 5 kan en landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet to uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret naboerne til den omhandlede ejendom om det ansøgte – med mindre det ansøgte efter kommunens skøn er af underordnet betydning for naboerne. Naboer defineres i denne sammenhæng som ejere og brugere af de ejendomme, hvis ejendomsskel grænser til den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse. Derudover gælder de almindelige partsføringsregler i henhold til forvaltningsloven.

Kommunen skønner på baggrund af det oplyste og ovenstående, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne samt, at ikke andre end ansøger/ejer har partsstatus i sagen og har derfor ikke foretaget en naboorientering.

Med venlig hilsen

Marie Severin  
Landzonemedarbejder

#### **Vedlagt:**

- Bilag A – placering af stuehus
- Bilag B – indretning af stuehus

#### **Klagevejledning ang. landzonetilladelse**

Klageberettigede er erhvervsministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald samt visse landsdækkende foreninger og organisationer, jf. planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du kan klage, hvis du f.eks. mener, kommunen ikke har haft ret til at træffe en afgørelse eller ikke har fulgt de rigtige procedurer. Du kan også klage over kommunens skøn.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr, som du kan betale medbetalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrstørrelse mv. på Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Høje-Taastrup Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra modtagelsen af afgørelsen, jf. § 2 i Bek nr. 130 af 28/01/2017. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort gælder klagefristen fra offentliggørelsens dato. Klagen bliver afgjort af Planklagenævnet, og denne afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er meddelt ved dette brev eller offentliggørelsen, jf. planlovens § 62.

Bilag A

Ejendommen Enghavegårdsvej 2, 2630 Taastrup – matr.nr. 4a Sengeløse By, Sengeløse



