



### Landzonetilladelse til 3 boligenheder i eksisterende kontorlokaler, Maglemosevej 3A-E

Høje-Taastrup Kommune har meddelt landzonetilladelse til at indrette 3 ejerlejligheder til helårsbeboelse i 3 eksisterende erhvervslejligheder som er godkendt til kontorvirksomhed på ovennævnte ejendom jf. planlovens § 35, stk. 1 og § 35, stk. 10. De 3 ejerlejligheder har adresserne:

- Maglemosevej 3A (165 m<sup>2</sup>)
- Maglemosevej 3B (143m<sup>2</sup>)
- Maglemosevej 3C (136 m<sup>2</sup>)

Ændret anvendelse af en bygning fra kontorlokaler til boligformål, kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, stk. 1. Kommunen kan tillade flere helårsboliger i én eksisterende bygning, som er egnet til formålet jf. planlovens § 35, stk. 10.

De tre ejerlejligheder må herefter anvendes til helårsbeboelse. Det skal bemærkes, at da de tre nye helårsboliger tillades med hjemmel i § 35, stk. 10 og er omfattet af lokalplan 5.07.01, kan de hverken udvides eller udstykkes yderligere uden landzonetilladelse. Eventuelle ændringer i bygningens ydre fremtræden skal fortsat godkendes af byrådet jf. bestemmelser i lokalplan 5.07.01.

### Afslag til ansøgning om bolig i en tidligere svinestald

Høje-Taastrup Kommune har desuden meddelt afslag en fjerde bolig, som ansøger ønskede at indrette i en nedlagt svinestald på ejendom jf. planlovens § 35, stk. 1.

### 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 før end klagefristen på 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse af landzonetilladelsen er udløbet jf. Bek nr. 130 af 28/01/2017.

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.htk.dk](http://www.htk.dk) onsdag den 19. juni 2019.

### Sagsfremstilling

Sagen har været afgjort på Plan- og Miljøudvalgsmødet onsdag d. 5. juni 2019.

Der er ansøgt om at indrette 4 nye ejerlejligheder til beboelse på ejendommen Maglemosevej 3A-E. 3 af boligerne ønskes indrettet i en ældre firelænget gårdbebyggelse med kontor og lagerlokaler. Den fjerde bolig ønskes indrettet i en tidligere svinestald. Ansøgningen er begrundet i at ejendommen gennem længere tid været forsøgt solgt til erhvervsmæssige formål uden held. Desuden har bebyggelsen et omfang, som de færreste almindelige familier kan afholde drift og vedligeholdelsesomkostninger til, hvorfor ansøger finder det hensigtsmæssigt at fordele ejendommen på flere hænder. Projektet medfører ikke udvendige om- eller tilbygninger.

Ejendommen er en erhvervsejendom (tidligere landbrugsejendom) på i alt 6.102 m<sup>2</sup> som ligger i landsbyen Marbjerg og i dag er godkendt til kontorvirksomhed og lager. På ejendommen er opført en ældre firelænget gård, samt en ældre, næsten faldefærdig, fritliggende staldbygning.

Den firelængede gårdbebyggelse er på i alt 1203 m<sup>2</sup>, hvoraf 759 m<sup>2</sup> er godkendt til lager (1 ejerlejlighed) og 444 m<sup>2</sup> er godkendt til kontor (3 ejerlejligheder). Det er de 3

erhvervslejligheder som er godkendt til kontor, der ønskes ændret til bolig. På ejendommen findes også en ældre driftsbygning, svinestald, på 102m<sup>2</sup>.

Marbjerg By er omfattet af lokalplan 5.07.1, som udlægger landsbyen til boligformål og diverse erhvervsformål. Formålet med lokalplanen er især at bevare det oprindelige landsbymiljø og bebyggelser med særlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Mange af landsbyens bygninger er udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen. Der må desuden ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme i landsbyen, og der må ikke opføres nye bygninger til selvstændige boliger indenfor lokalplanområdet. Den samlede bebyggelse på Maglemosevej 3A-E er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.

Ifølge lokalplanen må ejendommen gerne anvendes til helårsbeboelse, såfremt der kan meddeles landzone- og byggetilladelse hertil. Lokalplanen stiller hverken krav om, hvilke bygninger, der må anvendes til henholdsvis bolig- eller erhvervsformål, eller til fordelingen mellem erhverv og beboelse på ejendommen. Det er således ikke i modstrid med lokalplanen at meddele tilladelse til flere boliger i eksisterende bebyggelse.

Det er helt normal praksis, at der ikke meddeles tilladelse til flere boliger på en ejendom i landzonen, med mindre der foreligger en helt særlig begrundelse herfor. I forbindelse med ændring af planloven i 2017, blev der dog lempet på dette, da kommunerne nu kan tillade flere boligheder i en bygning, som er egnet hertil jf. § 35, stk. 10. Det er dog en forudsætning, at boligerne kan indrettes uden væsentlige om- eller tilbygninger. De nye boliger er desuden ikke omfattet af retten til yderligere udvidelse jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 18.

På ejendommen er tinglyst en servitut af 21. juni 1972, som er mere restriktiv end lokalplan 5.07.01. Af servituttens fremgår det blandt andet, at ejendommen ikke må udstykkes yderligere og at der ikke må være mere en én bolig på ejendommen. Servituttens er tinglyst af det daværende Byudviklingsudvalget for Københavns-egnen. Høje-Taastrup Kommune er ikke forpligtet til at håndhæve servituttens bestemmelser. Da kommunen ikke finder, at der er begrundelse for at ejendommen bør reguleres mere restriktivt end øvrige ejendomme i Marbjerg og da anvendelse, udstykning og bebyggelse af ejendomme i dag er reguleret i lokalplan 5.07.01, har kommunen godkendt at servituttens aflyses fra Tingbogen.

#### **Besigtigelse d. 8. april 2019**

Administrationen har besigtiget bebyggelsen på ejendommen i forbindelse med sagsbehandlingen.

Det blev konstateret, at ejendommen ikke fremstår helt oprindelig, men gennem tiden har gennemgået flere bygningsændringer. Der er etableret et nyt bølgeeternittag og isat mere moderne termovinduer af varierende fabrikattyper. Desuden er der sket mindre ombygninger. En vognport er på et tidspunkt inddraget i den ene længe og hovedhuset oprindelige arkitektur er blevet ændret af en større tilbygning.

Det blev vurderet, at den firelængede gård generelt er egnet til beboelse, men dog trænger til gennemgribende renovering af murværk, mv. Størrelsen på de ansøgte ejerlejligheder på henholdsvis 136 m<sup>2</sup>, 143 m<sup>2</sup> og 165 m<sup>2</sup>, vurderes at være passende lejlighedsstørrelser for en mindre familie eller lignende. Desuden har ejendommen et stort udeareal, med rigeligt opholdsarealer til 3 boliger.

Derudover blev det vurderet, at den tidligere svinestald ikke er egnet til beboelse, da den er i meget dårlig stand og delvis sammenstyrtet. Svinestalden er desuden opført i naboskel, hvor der ikke må opføres beboelsesrum. Kommunen kan derfor ikke godkende en selvstændig bolig i svinestalden.

Den trafikmængde de tre nye boliger medfører (max 6 biler), kan rummes af det eksisterende vejnet. Omfanget af trafik vil formentlig ikke blive større end, da ejendommen blev anvendt til kontor og lager. Parkering bør uden problemer kunne afvikles på egen grund.

#### **Naboorientering**

Ansøgningen har været i naboorientering ved nærmeste naboer (4 adresser). En naboejendom har udtrykt stor modvilje mod det ansøgte projekt. De mener blandt andet, at det vil give trafikproblemer, at det er i strid med lokalplanen, og at en tilladelse vil danne præcedens

og resultere i en udvikling hvor landsbyens gårde opdeles i flere boliger, hvilket de mener vil ødelægge landsbymiljøet i Marbjerg. De mener der max bør gives tilladelse til to boliger. Én nabo har meldt tilbage, at han ser positivt på det ansøgte. To naboadresser har ikke fremsendt bemærkninger.

### **Begrundelse for tilladelse til indretning af 3 boliger i eksisterende kontorlokaler**

Landzonetilladelsen er givet, da kommunen vurderer, at det ansøgte hverken strider mod de bestemmelser og hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser eller bestemmelserne i lokalplan 5.07.01.

Samlet er det administrationens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til de tre ejerlejligheder, som skal indrettes i den firelængede gårdbebyggelse, ud fra følgende begrundelse:

- Området er omfattet af en lokalplan, hvori det er vedtaget at bygninger må ibrugtages til boligformål.
- Kommunen vurderer, at bygningen og ejendommen er velegnet til indretning af 3 boliger og at disse boliger har en størrelse, som ejendommen kan bære.
- Det ansøgte projekt omfatter en gennemgribende renovering af en bevaringsværdig bygning med udgangspunkt i bygningens oprindelige arkitektoniske kvaliteter. Projektet er derfor med til at sikre det eksisterende landsbymiljø fremover, hvilket er helt i tråd med formålet med lokalplanen.
- Kommunen anerkender ansøgers argument om, at bebyggelsen på ejendommen har en størrelse, hvor den løbende vedligeholdelse kan være vanskelig at oppebære for en almindelig familie.

### **Begrundelse for afslag til indretning af boligenhed i den tidligere grisestald**

Der meddeles ikke landzonetilladelse til en fritliggende bolig i den tidligere svinestald, da:

- kommunen ved besigtigelse har vurderet, at bygningen er i så dårlig stand, at den ikke er egnet til formålet.
- bygning er opført i skel ind mod naboejendommen Smedevænget 6. Der må ikke indrettes bygninger med boligfunktioner nærmere skel end 2,5 m jf. bygningsreglementet. Dette særligt for at imødegå eventuelle nabogener, som støj, mv.

### **Klagevejledning til klage over landzonetilladelse**

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk.1, nr. 1.

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 med betalingskort 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.