

Beslutning: Opdeling af stuehuse i to selvstændige boligenheder - Stavnholtvej 212

Sagsnr. i ESDH: 19/10745

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om helårsboligen på ejendommen Stavnholtvej 212 kan tillades opdelt i to selvstændige boligenheder.

Sagsfremstilling

Ejendommen Stavnholtvej 212 er en landbrugsejendom på ca. 2 ha med et stuehus, der har et boligareal på 377 m².

Siden 1980'erne har to familier ejet ejendommen sammen og boet sammen i stuehuset i et bofællesskab. Ejerkredsen har oplevet, at den valgte boform er upraktisk ved skilsmisse og dødsfald, når det handler om økonomiske forhold herunder lån og bodeling. På den baggrund søger ejerkredsen om tilladelse til at opdele stuehuset i to selvstændige boligenheder på hver 189 m² og registrere to boliger på ejendommen.

Ejendommen ligger i det åbne land lige uden for Stavnholt landsby og inden for Stavnholtkilefredningen, der er en landskabsfredning, som blandt andet har til formål at sikre den relativt ubebyggede landskabskile mellem Farum og Birkerød. Fredningen indeholder forbud mod at etablere nye, selvstændige boliger. Området er også udpeget som værdifuldt landskab i kommuneplanen. Stavnholt landsby er omfattet af en bevarende lokalplan, der blandt andet indeholder bestemmelser om antallet af boliger på de enkelte ejendomme. Se kortbilag 1 og 2.

Den ansøgte opdeling af stuehuset i to selvstændige boligenheder kræver landzonetilladelse og dispensation fra fredningen. Udvalget skal beslutte enten at

- videresende ansøgningen til fredningsnævnet med anbefaling om at tillade det ansøgte, eller at
- meddele afslag på ansøgningen om landzonetilladelse.

Tidligere sager om ejendommen

I 1980'erne blev der givet tilladelse til at opføre det nuværende stuehus som erstatning for et ældre. Daværende landzonemyndighed, Hovedstadsrådet, gav landzonetilladelse til det nye stuehus på betingelse af, at der kun måtte være én bolig på ejendommen. Betingelsen er tinglyst.

I 2000 behandlede daværende landzonemyndighed, Frederiksborg Amt, en ansøgning fra ejerkredsen om at opdele stuehuset i to selvstændige boligenheder. Ejerkredsens ansøgning var også dengang begrundet med, at boformen var upraktisk. Plan- og Miljøudvalget i kommunen anbefalede amtet at give tilladelsen. Amtet meddelte dog afslag med den begrundelse, at en tilladelse ville stride med hensynet om at undgå bymæssig udvikling i det åbne land. Amtet anførte også, at der ikke var noget nyt i sagen siden Hovedstadsrådets tilladelse til kun én bolig.

Forvaltningens bemærkninger

Med vedtagelsen af ændringer til planloven i juni 2017 er der indført en bestemmelse i planloven, hvorefter kommunen kan meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i eksisterende

bygninger i landzone, der er egnet til boligformål. Det er en forudsætning, at der ikke sker væsentlig om- eller tilbygning.

Følgende tale for at videresende ansøgningen til fredningsnævnet med indstilling om tilladelse:

- At det eksisterende stuehus allerede er indrettet til formålet med to boligenheder, og at der allerede bor to familier på ejendommen.
- At der ikke sker bygningsmæssige ændringer.
- At den nye bestemmelse i planloven tilsiger, at kommunen giver tilladelse til opdeling af egnede bygninger i flere boligenheder, med mindre forhold taler væsentligt imod.

Følgende taler for at meddele afslag på landzonetilladelse:

- Ejendommens placering i værdifuldt landskab og fredet område.
- Ejendommens placering tæt på byzonegrænsen og Stavnsholt Landsby, hvor der er en restriktiv klagenævnspraksis for nye boliger for at sikre en klar grænse mellem by og land.
- Præcedens i forhold til andre, der måtte ønske at opdele eksisterende stuehuse i flere boligenheder.
- At stuehuset i 1980'erne er tilladt opført med vilkår om kun én bolig på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Beslutter udvalget at videresende ansøgning til fredningsnævnet med indstilling om tilladelse, og meddeler nævnet tilladelsen, skal ansøgningen efterfølgende behandles af kommunen efter landzonebestemmelserne, og der skal foretages naboorientering/-høring.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1, og naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 1.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget træffer beslutning om enten

- at videresende ansøgningen til fredningsnævnet med anbefaling om tilladelse, eller
- at meddele afslag på ansøgningen om landzonetilladelse.

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 05-09-2019

Udvalget udsatte sagen og ønsker belyst, om der kan etableres yderligere bygninger, herunder driftsbygninger, såfremt der meddeles landzonetilladelse.

Afbud:

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Ole F.

Udvalg for byudvikling og bolig 05-09-2019

Bilag:

1 - 2097441	Åben	Kortbilag 1	(109985/19)	(H)
2 - 2097445	Åben	Kortbilag 2	(109987/19)	(H)