

Egedal Kommune
Ejendom og Byggeri

Revideret landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse og dispensation til at udstykke et stykke gadejord så det kan overdrages til Søsum Borger- og Grundejerforening. Arealet ligger i dag på matr. nr. 77a, 77b og 74 Søsum By, Stenløse.

Tilladelsen erstatter tilladelse af den 26. juni 2025.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse og dispensation til udstykningen som nu ansøgt. Tilladelsen erstatter tilladelse af den 26. juni 2025. Tilladelsen er revideret således, at vejen til Madam Anes Vej 5 og 7 ikke indgår i udstykningen. Det er derved kun det fællesareal der er nævnt i lokalplan 23 som delområde B5 der udstykkes. I princippet som det med blå indrammede areal på nedenstående tegning.



Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- at indkørslen til Madam Anes Vej 5 og 7 er 4 meter bred og ikke må spærres

Den 5. august 2025

Sagsnr.: 25/14125

Dok. nr.: 9

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

Faktiske forhold

Du har den 18. juni 2025 søgt om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan nr. 23 for Søsum, Bevaring og udvikling, til at udstykke ejendommen i forbindelse med at Søsum Borger- og Grundejerforening skal tage skøde på ejendommen.

Der er den 26. juni 2025 meddelt landzonetilladelse og dispensation til at udstykke et areal der omfatter såvel fællesareal som tilkørselsvej til Madam Anes Vej 5 og 7.

Det fremgår af ansøgningen, at der søges om landzonetilladelse og dispensation på baggrund af sag om berigtigelse af gadejord, hvorefter et areal skal udstykkes og overdrages til grundejerforeningen.

Du har den 4. juni indsendt en revideret ansøgning idet der er søgt om at udstykke et for stort jordstykke og du ønsker at vi korrigerer tilladelsen og dispensation til alene at omhandle areal nr. 6, 2 og det areal af nr. 4, som er vest for den stiplede linje.

Til ansøgningen hører et kortbilag af udstykningen – denne er vedlagt afgørelsen. Det bemærkes dog at vejadgangen til Madam Anes Vej 5 og 7 ikke er en del af udstykningen. Udstykningen omhandler derved alene areal nr. 6, 2 og det areal af nr. 4, som er vest for den stiplede linje.

Ejendommen

Ejendommen er i dag gadejord og en del af flere veje i Søsum. Den del af ejendommen der ønskes udstykket benyttes til legeplads for Søsum Borger- og Grundejerforening.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 23 for Søsum Bevaring og udvikling vedtaget den 18. december 2013. Udstykningen omfatter delområde B5.

I lokalplanen står:

§ 3.12: Delområde B5 må udelukkende anvendes til fælles lege- og opholdsareal og må ikke bebygges. Dog kan der tillades opsat legeredskaber, mindre legehus m.v.

§ 4.1 Der må med undtagelserne som fremgår af § 4.2 og § 4.3 ikke foretages udstykning indenfor delområderne A og B.

Ejendommen er ikke en del af § 4.2 og 4.3.

Der står videre i lokalplanen i § 13.4 at grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer indenfor foreningens område og foreningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Kommuneplanramme L-1 for Søsum Landsby: Generel anvendelse: blandet bolig og erhverv.

Værdifuldt kulturmiljø: Søsum Landsby.

Oversvømmelse eller erosion: Områder der kan blive udsat for oversvømmelse: lavninger i risiko for oversvømmelse.

Indsatsområder, Følsomme indvindingsområder, Drikkevandsinteresser.

Landskabskarakterområde: Ganløse Tunneldal landskab.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ansøgningen har ikke været sendt til orientering hos naboer, idet det ansøgte, stort set, er i overensstemmelse med lokalplanen, uanset at det kræver dispensation at udstykke. Søsum Borger- og Grundejerforening kan herunder ikke tage skøde på arealet, som angivet i lokalplanen de skal, medmindre arealet er udstykket. Herudover har der været en proces i forbindelse med berigtigelse af gadejord, hvor naboer har været inddraget.

Efter landzonetilladelse af den 26. juni 2025 er meddelt er vi dog den 4. juli 2025 blevet kontaktet af ejer af Madam Anes Vej 5, der undre sig over at vejadgangen bliver en del af udstykningen. Efter dialog med dig, har du besluttet at revidere ansøgningen, så adgangsvejen udgår at udstykningen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at udstykningen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der netop i lokalplanen er en bestemmelse om at det meste af arealet skal overgå til grundejerforeningen og benyttes til fællesareal.

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.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 23 for Søsum Bevaring og udvikling vedtaget den 18. december 2013.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk tirsdag den 5. august 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.

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 kontakthinformation 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:

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

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk

Egedal Kommune, Jura og udbud