

NOVAFOS
Tina Seligmann Petersen
Blokken 9,1
3460 Birkerød

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af regnvandsbassiner på Kongebakken 8, matr.nr. 2f, Smørumnedre By, 2765 Smørum.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til:

- Ændret anvendelse af et areal på cirka 10.180 m² på matrikel 2f, Smørumnedre by til regnvandsbassiner.
- Terrænreguleringen som beskrevet, herunder udgravning af et større volumen på arealet og etablering af et dige, der afgrænser bassinet i forhold til omgivelserne.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Arealerne omkring bassinerne holdes lysåbent eventuelt med enkeltstående beplantning med hjemmehørende arter af buske og træer.
- Der opsættes ikke hegn eller skiltning omkring bassinerne, der hindrer adgang til arealet til fods. Der kan dog etableres et lavt rækværk i form af en enkelt træbom til afgrænsning af terrænet, udformet som ved bassin 1 for at sikre visuel sammenhæng.
- Bassinerne skal udformes med en organisk og naturlig udformning.

Miljømæssige forhold, der relaterer sig til den videre udledning af spildevand fra de ansøgte forsinkelsesbassiner til vandløb, herunder kommunens forpligtelser i henhold til indsatsbekendtgørelsens § 8, stk. 1 reguleres fsva. dette projekt efter anden særlovgivning, herunder i en udledningstilladelse.

Det koordineres med Ballerup Kommune ift. at sikre de bløde trafikanter i anlægs- og driftsfasen.

Det gøres opmærksom på, at jernbanelovens § 24 skal overholdes.

Faktiske forhold

Du har den 18. juni 2025 ansøgt om landzonetilladelse til at udvide det eksisterende regnvandsbassin A6 på matrikel nr. 13bx ved etablering af to nye regnvandsbassiner på nabomatrikel nr. 2f.

Ejendommen ejes af Egedal Kommune, og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Den 10. december 2025

Sagsnr.: 25/1466

Dok. nr.: 18

Evelyn Haug

Direkte tlf.: 2113 9460

E-mail:

evelyn.haug@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

Ansøgningen indeholder en redegørelse og begrundelse for det ansøgte, samt tegningsmateriale. Herudover har kommunen modtaget materiale i forbindelse med at bassinerne også VVM-screenes.

Det fremgår af ansøgningen at den ansøgte udvidelse af regnvandsbassinet er nødvendig for at håndtere overfladevand fra eksisterende lokalplanlagte områder, samt fremtidige byudviklingsområder omkring Kildedal Station.

Det fremtidige bassin A6 vil bestå af tre bassiner med permanent vandspejl placeret i forlængelse af hinanden. På matr.nr. 13bx, som ligger i byzone i lokalplanområde nr. 052801, ligger det eksisterende regnvandsbassin (bassin 1), mens de to nye bassiner (bassin 2 og 3), som denne tilladelse vedrører, er beliggende i landzone og uden for lokalplanområdet.

Med udvidelsen får de tre delbassiner et samlet opstuvningsvolumen på 10.550 m³ og arealet af det maksimale vandspejl vil være 8.565 m². Det eksisterende bassin (bassin1) og udvidelsen (bassin 2) forbindes med rørføring der anlægges med bagfald og fra Bassin 3, etableres der et dykket udløb til Sørup Rende. Arealet for terrænregulering til de nye bassiner er oplyst til 10.180 m².

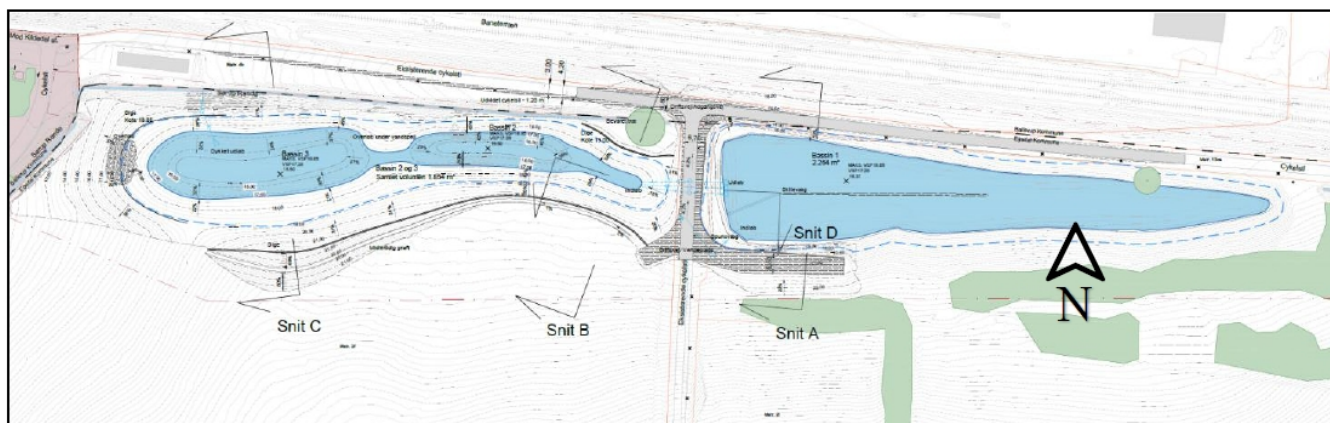
Der afgraves ca. 10.190 m³ jord for udvidelsen af bassinet samt yderligere 1.000 m³ til ledninger og brønde, hvoraf 3.125 m³ indbygges i anlægget. I forbindelse med etablering af vendeplads ved bassinet og membran under det permanente vandspejl i udvidelsen opgraves og bortskaffes der yderligere jord. Det medfører en samlet mængde jord, der skal transporteres væk fra området på ca. 8.300 m³.

Omkring bassinerne holdes skråningerne så varierede som muligt med et spænd fra 1:2,6 til 1:7 ned mod det permanente vandspejl i bassin 2 og 3. Bassinernes placering ved foden af en større bakke samt behovet for at give mulighed for en forbindelsesvej gennem området, syd for bassinet, medfører enkelte steder stejle hældninger.

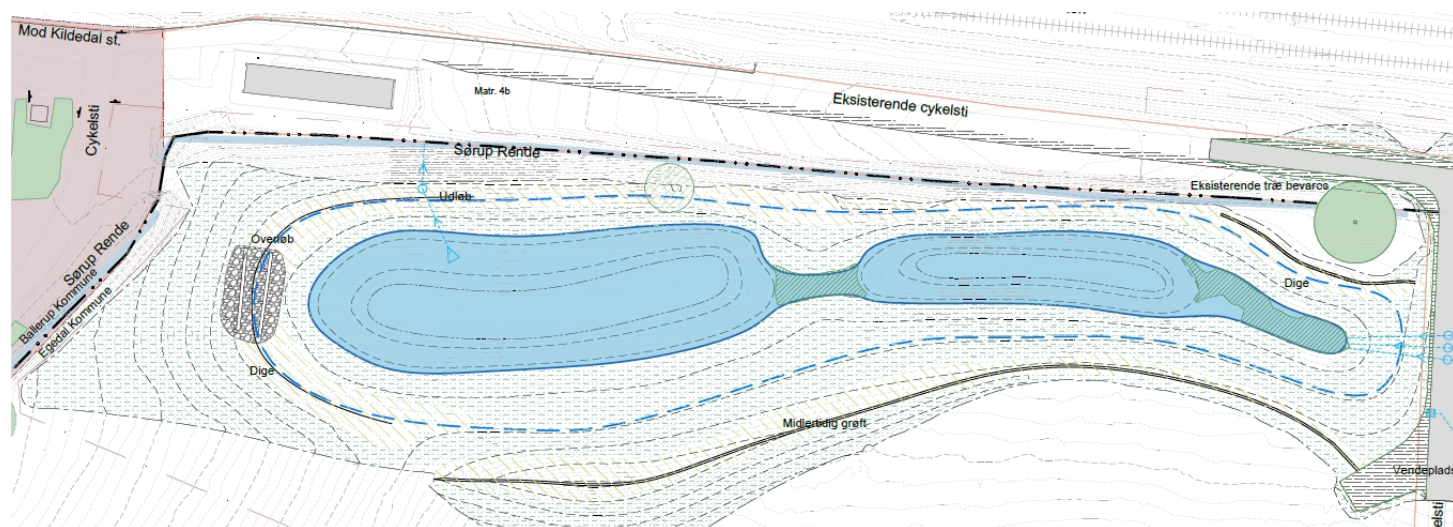
Det fremgår af ansøgningen at de nye bassiner får en organisk udformning både af hensyn til den rekreative oplevelse, så bassinerne fremstår så naturlige som muligt, men også for at skabe fysisk variation på brinker til fordel for dyr og planter.

Der etableres en mindre vendeplads syd for det nye bassin 2 med det formål at skabe en adgang, der sikrer, at driften kan køre og vende med bedst muligt udsyn til cyklist og gående på stien uden for matriklen. I den sydlige del af bassin 1 og 2 etableres en midlertidig grøft, som skal sikre mod afstrømning af vand fra syd. Grøften udgår ved etableringen af en ny stationsvej.

Der vokser kæmpebjørneklo på en del af arealet. I oplyser, at al jord, der opgraves hvor der vokser bjørneklo, bortkøres med henblik på destruktion af frøene, således at jordarbejderne ikke giver anledning til yderligere spredning af bjørneklo.

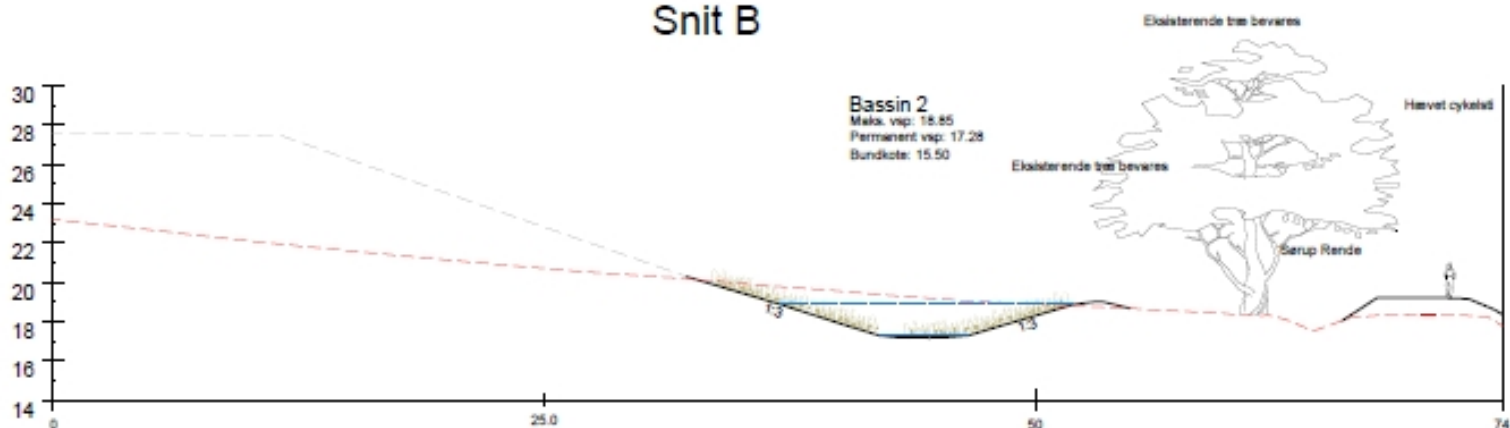


Tegningen viser regnvandsbassinerne. De to bassiner til venstre er de ansøgte bassiner, mens bassinet til højre er det eksisterende bassin 1.

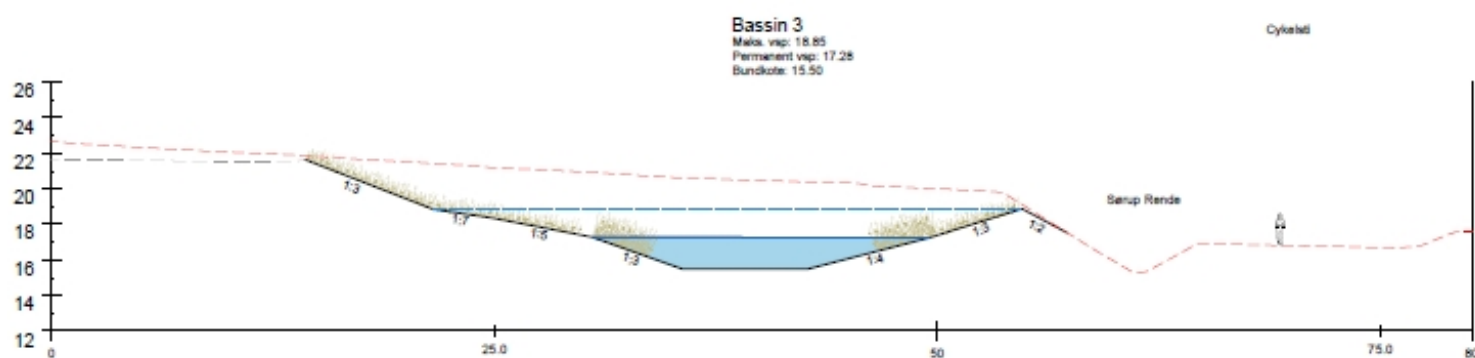


Plantegning af de nye bassiner, bassin 2 og 3.

Snit B



Snit C



Snittegninger af de nye regnvandsbassiner

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 60.789 m² og en del af ejendommen er beliggende i byzone. Der er ikke bebyggelse på ejendommen.

Kommuneplan

Arealerne er i kommuneplanen omfattet af:

- Kommuneplanramme BE-2, blandet byområde ved Kildedal st. Det fremgår af rammen, at der kan indpasses regnvandsanlæg.
- Kommuneplanramme E1-4, Erhvervsområde ved Kildedal Bakke. Det fremgår af rammen, at der kan indpasses tekniske anlæg.
- Hele bassinets areal ligger i planlagt byzone.
- Støjbelastet areal for jernbane og vej.
- Område med særlige drikkevandsinteresser.
- Område der kan blive udsat for oversvømmelser.

Arealet er placeret inden for en skovbyggelinje. Det vurderes, at regnvandsbassinerne ikke vil have en væsentlig påvirkning på skovområdet, da

der alene foretages terrænregulering, og der ikke etableres bebyggelse eller tekniske anlæg.

Naboorientering

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

Der er indkommet bemærkninger fra Banedanmark samt fra Ballerup Kommune.

Banedanmark gør i deres bemærkninger bygherre opmærksom på relevante forpligtelser efter jernbaneloven.

Ballerup Kommune gør i deres bemærkninger opmærksom på, at man ønsker at blive inddraget ift. trafikafviklingen til bassinet under anlæg og drift, særligt fordi adgangsvejen til bassinet sker via. eller over supercykelsti, samt fordi der planlægges fremtidigt byggeri ved s-togstationen.

Vi har den 10. juli sendt bemærkningerne i partshøring til jer. Den 21. august modtog vi jeres svar, som vedrører adgangsveje i anlægsfasen samt de daglige jordtransporter under anlægsfasen.

Anlægsfasen

I har oplyst følgende om jordhåndteringen:

- Der skal flyttes ca. 8.300 m³ jord.
- Hver lastbil forudsættes at kunne transportere ca. 15 m³, hvilket svarer til ca. 550 kørsler.
- På en god dag, hvor mulden er fjernet, og inden der graves til den færdige bund, vil der kunne afgraves mellem 1.000 og 2.000 m³ jord, svarende til op til ca. 130 kørsler pr. dag. Det forventes dog kun at være få dage, hvor kørslen når et så højt niveau, og kun hvis jorden kan placeres lokalt.
- En eventuel bortkørsel til en ekstern modtager længere væk vil påvirke jordlogistikken og fordele kørslerne over en længere periode.
- Den forventede periode med afgravning og bortkørsel er anslået til ca. 3 måneder (60 arbejdsdage), men jordkørsler kan også forekomme på andre tidspunkter i anlægsfasen, der samlet er estimeret til 150 arbejdsdage.

Midlertidig omlægning af cykel- og gangstier

På grund af anlægsarbejdets placering har I vurderet, at det er nødvendigt midlertidigt at omlægge de eksisterende cykel- og gangstier i området, mens arbejdet pågår. Cykeltrafikken vil i denne periode blive ledt væk fra supercykelstien langs jernbanen og ud på Måløv Byvej, hvorfra cyklister kan fortsætte mod Kildedal Station eller videre i både øst- og vestgående retning.

For at undgå en lang omvej for gående til og fra stationen vil fodgængere midlertidigt blive ledt over den private ejendom matr.nr. 14h. Tilladelser i den forbindelse behandles af en anden myndighed.

Begrundelse for afgørelsen

Vi vurderer, at regnvandsbassinet ikke er i strid med de planlægningsmæssige hensyn, idet kommuneplanrammerne giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner.

Vi lægger herunder vægt på, at arealet ikke er omfattet af landskabsudpegninger, og at området i forvejen er præget af tekniske anlæg i form af en jernbane på en dæmning nord for området samt større vej- og parkeringsanlæg.

Der er endvidere lagt vægt på, at bassinerne efter vores vurdering er tilpasset så godt som muligt til omgivelserne, med en naturlig udformning og med tilpasning til de lokale naturforhold gennem etablering af hjemmehørende og lysåben beplantning. Det vurderes, at forholdene i omgivelserne og de konstruktionsmæssige krav til regnvandsbassiner medfører, at bassinerne ikke kan etableres uden relativt stejle skråninger.

Vi lægger herudover vægt på, at regnvandsbassinet er nødvendigt for at håndtere overfladevand for allerede lokalplanlagte områder i byzone, og ikke alene skal håndtere overfladevand for fremtidige byudviklingsområder.

Derudover har vi vurderet, at det ansøgte ikke er lokalplanpligtigt, idet det udformes som forholdsvis naturlige søer og ikke som et teknisk anlæg og derved ikke ændre det bestående miljø væsentligt.

Bilag IV og Natura 2000

Egedal Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have en væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse- og rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes desuden, at byggearbejdet – hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil medføre påvirkning af de arter og naturtyper, som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne. Egedal Kommune vurderer derfor, at der ikke skal udarbejdes en nærmere konsekvensvurdering af byggearbejdets virkninger på Natura 2000-områder.

Der er foretaget undersøgelser og vurderinger af det eksisterende regnvandsbassin 1, som de nye regnvandsbassiner bliver en udvidelse af. Undersøgelser udført af WSP på matr.nr. 13bx Smørumnedre By, Smørum, viste, at bassin 1 ikke er egnet som yngle- og/eller levested for bilag IV-arter, herunder spidssnudet frø og stor vandsalamander. Undersøgelserne viste også, at de nærmeste registreringer af spidssnudet frø findes vest for Tværvej og ved et bassin nær Skindengen, hhv. ca. 275 m vest og 1,2 km syd for projektområdet. Tværvej vurderes at udgøre en klar barriere for padder, og den store afstand til den sydlige observation udgør ligeledes en barriere for, at projektområdet kan fungere som rasteområde.

Arealet fremstår desuden i dag som brak med højt græs og urter, idet det ikke har været dyrket siden 2021. Nærmeste fund af stor vandsalamander er registreret ca. 800 m syd for projektområdet ved Schæfergården. Rasteområder for stor vandsalamander ligger typisk i nærheden af egnede vandhuller, og da bassin A6 vurderes uegnet for arten, ligger projektområdet for langt fra relevante vandhuller til at kunne udgøre et potentielt rasteområde.

Kommunen vurderer på denne baggrund, at området ikke udgør yngle- eller rasteområde for relevante bilag IV-arter.

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 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk torsdag den 11. december 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 kontaktinformation 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

Evelyn Haug
Byplan og Byggesag

Kopi er sendt til:

Ballerup Kommune, KHEN@balk.dk

Banedanmark, nlbo@bane.dk

Egedal Kommune, miljovurdering@egekom.dk,

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