

Dennis Vesterager
Nybøllevej 16A
2765 Smørum

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at etablere et regnvandsbassin på 700 m² på Nybøllevej 16, 2765 Smørum, matr. nr. 18b, Ledøje By, Ledøje.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til at etablere et regnvandsbassin på 700 m² som ansøgt. Overskudsjord fra udgravning af bassinet udlægges jævnt på marken vest for bassinet i en højde på max 20 cm.

Afgørelsen er betinget af at følgende vilkår overholdes:

- At regnvandsbassinet etableres som på nedenstående tegning.
- At der ikke tilkøres jord fra andre ejendomme.
- At bassinet udføres som i princippet på nedenstående snittegning.
- Bredder og bund i gennemsnit ikke gøres stejlere end 1:5 og ingen steder stejlere end 1:3 jf. nedenstående eksempel:



- Terrænet mellem søen og de omkringliggende arealer udformes så det ingen steder er stejlere end 1:4.
- Der udsættes ikke ænder, fisk eller sker fodring.
- Der anlægges ikke broer, redeguse eller lignende anlæg i tilknytning til søen.

Den 5. december 2025

Sagsnr.: 25/15443

Dok. nr.: 11

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



Situationsplan

Da nuværende sø på ejendommen påvirkes ved yderligere tilførsel af vand eller etablering af overløb skal dette vurderes af naturmyndigheden.

Naturmyndigheden kan kontaktes på natur@egekom.dk

Hvis den naturlige afstrømning af vand ændres, skal der ligeledes søges om tilladelse til dette jf. vandløbslovens § 6.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Faktiske forhold

Du har den 10. juli 2025 søgt om landzonetilladelse til nedsivningsbassin i forbindelse med, at du også har søgt om nedsivningstilladelse fra drivhusenes tagflader fra din virksomhed med planteopbevaring på naboejendommen.

Det fremgår af ansøgningen, at bassinet skal modtage tagvand fra areal op til 12.000 m² på en 5 års hændelse.

Bundkote laves i -1,71m under eksisterende terræn som sikkerhedsfaktor for at undgå overløb til nærliggende markdræn eller åer.

Jord fra udgravning af bassin placeres vest for regnvandsbassinet.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 19 ha.

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygning:

Bygning nr. 1: stuehus med et boligareal på 331 m²

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Værdifulde kulturmiljøer Ledøje landbrugsflade, udskiftningen, nyere tid
Ledøje landbrugsflade: Området repræsenterer en række spor fra udskiftningen. Karakteristisk er stjerneudskiftningen af højjorden og en tydelig inddeling af moseområderne i smalle lodder i ådalen syd for Ledøje. Indenfor de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal områdets karakter, visuelle udtryk og oplevelsesmuligheder beskyttes og styrkes. Derudover skal de værdifulde, kulturhistoriske strukturer og enkeltelementer fastholdes.

Landskabskarakterområder Ledøje-Smørum morænelandskab:
Landskabet domineres af dyrkede marker og plantager. Enkelte små lavbundsområder findes spredt på den dyrkede flade. Mod nord og øst afgrænses landbrugslandet af de sammenvoksede byområder Smørumnedre, Måløv og Ballerup. Vest for disse ligger landsbyen Smørumovre højt og karakteristisk på en bakke. Landsbyerne Ledøje, Nybølle og Hove ligger mere ydmygt langs moræneranden. Landskabsværdierne er især knyttet til oplevelsen af kulturlandskabets strukturer, de særlige landsbyer og de vide udsigtsmuligheder fra Smørumovre og Kong Svends Høj.

Særlig værdifuldt landbrugsområde. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Ejendommen er også omfattet af ønsket skov, drikkevandsinteresser, kulturarv-fund og fortidsminder, udpeget Ledøje med omgivelser, samt råstofinteresseområde sand, grus og sten.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer, Danmarks Naturfredningsforening og ROMU. Da ejendommen er omfattet af råstofplanen har ansøgningen ligeledes været i høring hos Region Hovedstaden. Orienteringen er foretaget i perioden fra den 22. oktober 2025 til den 6. november 2025.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af regnvandsbassinet ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet bassinet bliver etableret, så de med tiden vil fremstå som natur i form af sø. Etablering af natur kræver herunder ikke landzonetilladelse og er forhold der ønskes i landzonen.

Vi har herudover lagt vægt på, at bassinet etableres tæt på de tage som regnvandet det opsamler, kommer fra. Vi vurderer at udlægning af den jord der kommer fra udgravning af bassinet, på ejendommen, i en højde på max 20 cm, og på den laveste del af ejendommen, er acceptabel idet der så er jordbalance på ejendommen og der ikke skal bortkøres jord, men den miljømæssige konsekvens det har. Jorden udlægges herunder på den anden side af et bredt beplantningsbælte mellem vejen og reguleringen. Der er i forvejen terrænreguleret da vejen blev anlagt.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune, idet søerne er placeret i udkanten af udpegningen af værdifulde kulturmiljøer og der er en stor mængde drivhuse umiddelbart øst for bassinerne mellem Ledøje og bassinerne. Det er ligeledes en ret lille del af ejendommen der ikke længere vil være landbrugsdrift på.

Egedal Kommune vurderer, at etablering af det ansøgte, på de givne vilkår, ikke strider mod intentionerne med planloven.

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.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk mandag den 8. 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

Mette Troelsen
Byplan og Byggesag

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

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk

Region Hovedstaden, raastoffer@regionh.dk