

Egedal Kommune
Ved Thomas Bjørn Nielsen

Sendt på mail til thomas.nielsen@egekom.dk

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at anvendelsesændre spejderhytte til veteranklub på Tørveslettevej 9B, 2765 Smørum, matr. nr. 10s, Smørumnede By, Smørum.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til at spejderhytten kan anvendes til foreningsformål til veteranerne i Egedal, som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Al parkering skal ske på Tørveslettevej 9b.
- Til-og frakørsel skal foregå ved lav hastighed og under videst muligt hensyn til naboer.
- Ejendommen må ikke benyttes til fester eller andre arrangementer der ikke er arrangeret af foreningen.
- Der må max afholdes 50 større foreningsarrangementer om året, i form af sammenkomster for medlemmer og pårørende, med max 35 deltagere pr. gang.
- Vilkåret er ikke til hinder for at fx naboer også kan deltage i fx juletræsfest eller en fastelavnsfest.
- Medlemmer kan frit benytte klubhuset i små grupper eller alene, uanset ovenstående.
- Klubhuset må ikke benyttes mellem 22.00 og 9.00. Der må ikke ske overnatning i hytten.
- Hvis der senere opnås landzonetilladelse til et shelter, hindrer vilkåret ikke, at der kan ske overnatning i shelteret og hyttens faciliteter kan benyttes i forbindelse hermed.
- Udendørs bål skal konstant være under opsyn. Når stedet forlades, skal bålet være slukket helt.
- Hvis hytten ikke længere benyttes til veteranklubben, skal den igen overgå til spejderhytte.

Egedal Kommune tinglyser dokumentet på ejendommen fra det tidspunkt, hvor tilladelsen kan anvendes.

Du vil blive opkrævet tinglysningsafgiften. Afgiftens størrelse kan findes på Tinglysningsrettens hjemmeside: <https://domstol.dk/tinglysningsretten/>

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet.

Den 3. november 2025

Sagsnr.: 25/15546

Dok. nr.: 15

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 11. juli 2025, med revideret ansøgning af den 8. august 2025, søgt om landzonetilladelse til at ændre anvendelsen af spejderhytte til forening af veteraner i Egedal Kommune.

Det fremgår af ansøgningen, at værestedets overordnede formål er at samle veteranerne og nærmeste familie til veteraner i Egedal Kommune samt at forbedre forholdene for veteraner og deres familier.

Værestedet vil fungere som et fristed for veteraner, som er personer, der tidligere har været udsendt i konfliktområder forskellige steder i verden.

Værestedet vil blive benyttet i dag og aften timerne flere gange om ugen, primært om hverdagen, men ind imellem også i weekenden.

Aktiviteterne vil primært bestå i formelle og uformelle samlinger. Der vil være fællesarrangementer, men man har også lov til blot at komme ud til værestedet for at finde ro eller tage en uformel snak. Ved planlagte fællesarrangementer forventes op til ca. 30 personer at kunne samles, men til den uformelle brug forventes der at være færre personer. Planlagte fællesarrangementer vil typisk forekomme en gang om ugen, indimellem kan der være uger med flere arrangementer.

Værestedet vil blive benyttet indenfor tidsrummet kl. 9-22.

Der vil ikke forekomme overnatning i selve huset, men veteranerne ønsker, at der med tiden kan etableres shelter på grunden med mulighed for overnatning for et mindre antal personer. Denne ansøgning omfatter dog ikke ansøgning om etablering af shelter.

De fleste personer forventes at ankomme i bil, al parkering vil foregå på grunden. Tilkørsel til værestedet vil primært ske fra vest ad Smørum Parkvej og Tørveslettevej. Der forventes 10-15 biler om dagen til og fra værestedet.

Ejendommen

Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 3.988 m².

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret én bygning, bygning 1: Anden bygning til fritidsformål (spejderhytte) på 139 m² opført i 1979.

Der er den 8. november 2001 givet afslag til at opføre et enfamiliehus på ejendommen. Her er det dog tilkendegivet, at det vil kunne tillades, at den eksisterende hytte anvendes til skovbørnehave, men at der ikke kan etableres en egentlig daginstitution.

Der er den 13. december 2013 givet landzonetilladelse til, at ejendommen ligeledes kan benyttes af skoler, andre børneinstitutioner, samt af privatpersoner der besøger Egedal Kommune. Denne afgørelse er givet på vilkår af at:

- Der ikke må ske overnatning

- Udendørs bål skal konstant være under opsyn. Når stedet forlades, skal bålet være slukket helt.
- Til-og frakørsel skal foregå ved lav hastighed og under videst muligt hensyn til naboer.
- Al parkering skal ske på Tørveslettevej 9b.

Du har oplyst at ejendommen efterfølgende, i en periode, har været benyttet til en ukrainsk flygtningefamilie, men det er den ikke mere.

Kommuneplan og Fingerplanen

Ejendommen er i fingerplanen omfattet af Hjortespringkilen, som er en indre kile. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet. Kilerne må ikke inddrages til byzone, og der må ikke etableres bymæssige fritidsanlæg inden for kilerne.

Ejendommen er i kommuneplanen også omfattet af:

Ønsket skov

Potentielle naturområder

Økologisk forbindelse, Del af Hjortespringkilen, som forbinder kerneområderne Værebros Ådal og "De store søer".

Drikkevandsinteresser, indvindingsområder, Følsomme indvindingsområder

Ledøje-Smørum morænelandskab

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen i forbindelse med sagsbehandlingen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 20. august 2025 til den 10. september 2025.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen.

Besvarelserne vedrører hovedsageligt:

- Bekymringer om de 10-15 biler om dagen vil øge belastningen af grusvejen og hermed også øge omkostningerne til istandsættelse.
- Betragtninger om at trafikken vil foregå via Skebjergvej og Tørveslettevej.
- Bekymring for hensynsløs kørsel.
- At det er en stor ændring fra i dag hvor der ikke kommer nogen i huset
- At der potentielt kan være brugere i huset alle ugens 7 dage fra kl. 09.00-22.00 hvor især uformelle arrangementer vækker bekymring.
- Bekymringer om alkohol og euforiserende stoffer, bålplads og musik hver aftenen til kl.22.00, udlån til private fester mm.
- Bekymring for om den ændrede anvendelse har en negativ indvirkning for befolkningens adgang til naturen, som ses i strid med intentionerne om de grønne kiler.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig fra den 11. oktober 2025. Du har fremsendt en redegørelse den 15. oktober 2025 hvoraf det fremgår, at

- Veteranerne ønsker et godt naboskab og dialog for at udvise hensyn og komme naboerne i møde.

- Intentionen med de grønne kiler er overensstemmelse med veteranernes brug af bygningen og af området.
- At det ansøgte tidsrum er et max tidsrum, men at hytten forventes benyttet 3-4 gange ugentligt indenfor et kortere tidsrum på dagen.
- Til fællesarrangementer har veteranerne forbud mod indtagelse af alkohol og øvrige rusmidler. Der høres ikke høj musik, hverken til arrangementerne eller i det daglige. Veteranerne foretrækker grundlæggende stilhed og ro.
- Veteranerne vil udvise hensyn til naboerne ift. støj og der høres ikke musik udendørs.
- Der vil ikke forekomme overnatning i shelter, da denne mulighed ikke indgår i landzoneansøgningen.
- Der forventes i det daglige, 3-4 gange om ugen, at være til- og frakørsel med 3-5 biler. 1 gang ugentligt forventes dog op til 10-12 biler. Veteranerne vil dog søge at begrænse trafikken ved i vid udstrækning at arrangere fælleskørsel.
- Al parkering vil foregå på egen grund.
- Veteranerne vil ved kørsel generelt udvise hensyn til naboerne og til de bløde trafikanter, gående, kondiløbere, børn og cyklister mv. ligesom hastighedsbegrænsning vil blive overholdt.
- Veteranerne er indstillet på, af hensyn til de øvrige naboer, at benytte den smalle grusvej fra Smørum Parkvej, med mindre ejer af vejen forbyder det.
- Egedal Kommune er indstillet på at indgå i en dialog med vejlauget vedr. kommunens andel af udgifterne til vedligeholdelse.

Der har herudover været afholdt et dialogmøde mellem bl.a. ansøger, veteranerne og naboer. Landzonemyndigheden deltog udelukkende for at bidrage med afklarende spørgsmål i forbindelse med landzoneprocessen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at anvendelsesændring af spejderhytte til klub til veteraner ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet benyttelsen vil være forankret i de samme hensyn som spejders benyttelse af hytten.

Det er herunder vores vurdering at vores veteraner og børn er 2 grupper der kan have det samme behov og den samme gavn af fællesskab med naturen som udgangspunkt.

Vi har herudover lagt vægt på, at en benyttelse til foreningsliv, er en af de benyttelser overflødige bygninger generelt kan benyttes til. I dette tilfælde er der dog tale om en spejderhytte. Det er Egedal Kommunes vurdering, at spejderhytter ikke er omfattet af § 37 stk. 2, da spejderhytter i denne henseende må sidestilles med ferieboliger. Det fremgår således af vejledning om landzoneadministration, at fritidsboliger ikke er omfattet af bestemmelsen. Uanset vurderer vi, at det ved en landzonetilladelse er en benyttelse der er i overensstemmelse med intentionen med landzonereglerne.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune, idet vi vurderer at ændringen af benyttelsen af hytten ikke har betydning for den brede befolknings adgang til naturen. Herunder var der også

kørsler da hytten blev benyttet til spejdere og skolebørn, som er hyttens lovlige benyttelse.

På baggrund af indsigelserne til sagen, og tidligere vilkår om benyttelse af hytten har vi vurderet, at der skal stilles de angivende vilkår.

Vilkårene er først og fremmest begrundet i nabohensyn og miljømæssige hensyn, herunder trafikale hensyn.

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

Samlet er det derfor vores vurdering, at der kan meddeles tilladelse til at ændre anvendelse fra spejderhytte til benyttelse af veteranklubben.

Bilag IV og Natura 2000

Egedal Kommune vurderer, at anvendelsesændringen 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 anvendelsesændringen 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 tirsdag den 4. november 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:

Ejeren af Tørveslettevej 11

Vejlauget af 1998

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