

Eurodan Huse
Skånevej 15
6230 Rødekro

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus med garage på Overdrevsvej 7, 2765 Smørum, matr. nr. 1b, mfl. Hove By, Smørum.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til stuehuset på 250 m², inkl. 60 m² integreret garage som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

Egedal Kommune tinglyser dokument på ejendommen om.

At det eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 6 måneder efter det nye hus er færdigmeldt.

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 og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om, hvordan du søger.

Faktiske forhold

Du har den 02-09-2025 søgt om landzonetilladelse til et nyt stuehus på landbrugsejendommen Overdrevsvej 7.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Det nye stuehus ønskes placeret 20 meter fra det tidligere stuehus mod øst, længere væk fra Overdrevsvej, og i kote 13.20

Stuehuset opføres med facader i mursten og med sorte engoberet teglsten.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 8 ha.

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

Den 8. oktober 2025

Sagsnr.: 25/17495

Dok. nr.: 13

Jan Ulrik Aakerlund

Direkte tlf.: 7259 7202

E-mail:

Jan.Aakerlund@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

Bygning nr. 1: Stuehus 200 m² inkl. tagetage på 80 m² opført 1887 om-/tilbygning 1963.

Bygning nr. 2: landbrugsbygning på 30 m², opført 1957.

Bygning nr. 3: landbrugsbygning på 12 m², opført 1967.

Bygning nr. 4: Landbrugsbygning på 31 m², opført 1917.

Bygning nr. 5: carport på 27 m², ukendt opførelses år.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Ydre kiler – Vestskovskilens forlængelse, Særligt værdifuldt landbrugsområde, Landskabskarakterområder – Ledøje-Smørum morænelandskab

Bevaringsværdige landskaber: Indenfor de værdifulde landskabsområder må der ikke ske ændringer, som forringer eller slører landskabets værdifulde karaktertræk eller forringer muligheden for at opleve disse. Ændringer kan dog ske, når det medvirker til at genoprette/styrke landskabets karakter eller sker i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Bygninger og anlæg skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

Oplevelsen af sammenhængende værdifulde landskaber skal opretholdes/styrkes.

Ejendommen er også omfattet af:

Ønsket skovrejsning udpeget hvor af fremgår, at det kan skabe plads til ny natur, beskyttelse af områder med særlige drikkevandsinteresser.

Geologisk interesse, særligt værdifuldt landbrugsområde.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 17. september 2022 til tirsdag den 3. oktober 2025

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

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af stuehuset ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet byggeriet ikke vil medføre væsentlige gener for naboer eller omgivelser i øvrigt.

Vi har herudover lagt vægt på, at bygningen erstatter eksisterende bolig, som nedrives. Boligen på i alt 250 m² inkl. 60 m² indbygget garage. Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune.

Egedal Kommune vurderer, at etablering af det ansøgte på de givne vilkår ikke strider mod de planmæssige interesser som fremgår af kommuneplan 2025 for Egedal Kommune.

Ydre kiler, Vestskovskilens forlængelse - De grønne kiler er udpeget i Fingerplanen og indgår i hovedstadsområdet's overordnede grønne struktur. Kilernes formål er at skabe større sammenhængende og bynære friluftsområder i hovedstadsområdet. De grønne kiler og strøg skal fortrinsvis anvendes til almene, ikke bymæssige

friluftsformål hvor befolkningens adgang og mulighederne for det almene friluftsliv skal opretholdes og forbedres. De grønne kiler og strøg skal friholdes for bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og lignende bymæssige formål.

Særligt værdifuldt landbrugsområde - Kommuneplanen sikrer gennem udpegningen af værdifulde landbrugsjord landbrugserhvervets udviklingsmuligheder og derigennem bevaring af det åbne lands karakter som landbrugsland. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f. eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

Landskabskarakterområde - Ledøje-Smørum Morænelandskab ligger i den sydøstlige del af Egedal. Landskabet består af en bølget moræneflade, som mod syd afgrænses af Værebros Ådal og som gennemskæres af de mindre vandløb, Grønsø Å og Vejle Å. Med etableringen af 1. etape af Frederikssundsmotorvejen og Tværvej er landskabet desuden blevet gennemskåret af et markant, teknisk anlæg.

Landskabet domineres af dyrkede marker og plantagearealer. Landsbyerne Ledøje, Nybølle og Hove ligger mere ydmygt langs moreneranden. Landskabsværdierne er især knyttet til oplevelsen af kulturlandskabets strukturer og de særlige landsbyer samt de vide udsigtsmuligheder.

Samlet er det derfor vores vurdering, at stuehuset kan opføres som ansøgt.

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 **torsdag den 16. oktober 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.

Sagens videre behandling

Det ansøgte kræver byggetilladelse.

Ansøgning om byggetilladelse skal ske via Byg og miljø på <https://www.bygogmiljoe.dk/>.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

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

Jan Ulrik Aakerlund
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: af Overdrevsvej 7

Ansøger: Eurodan Huse,

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