

Poma Coffee ApS,
V. direktør Rasmus Madsen
Refshalevej 163A,
1432 København

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse at opføre et væksthuse til dyrkning af kaffebær, på matr.nr. 18a, Stenløse By, Kildebækvej 49, 3660 Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af et væksthuse med en størrelse på 3.600 m², som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- At væksthuse fjernes senest 1 år efter, at væksthuse ikke længere er i brug.
- At plantebelysning afskærmes, så der ikke forekommer lysgener i omgivelserne, herunder at automatiske mørklægningsgardiner anvendes til at minimere lysspredning i alle skumring, aften- og nattetimerne.
- At der etableres afskærmende beplantning bestående af træer af egnstypiske arter, eventuelt suppleret med buske, rundt om væksthuse, således at beplantning forefindes på alle sider af bygningen. Beplantningen skal være etableret senest ét år efter, at væksthuse er opført.

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

Faktiske forhold

Du har den 04.11.25 søgt om landzonetilladelse til opførelse af et væksthuse til dyrkning af kaffebær.

Ejendommen ejes af Ulrik Stenlien Hansen og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Den 17. december 2025

Sagsnr.: 25/8533

Dok. nr.: 18

Evelyn Therese Haug

E-mail:

evelyn.haug@egekom.dk

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

Det fremgår af ansøgningen, at POMA Coffee ønsker at etablere et moderne, klimakontrolleret væksthuse til dyrkning af kaffetræer med henblik på salg til risteriproduktion. Du oplyser, at driften primært vil have karakter af produktionsdrift med en planlagt årlig produktion på ca. 7.500 kg kaffebær, og at projektet er landbrugsmæssigt begrundet som gartneriproduktion. Du oplyser endvidere, at en eventuel udvidelse kan overvejes ved positive driftserfaringer.

Du skriver at formålet er at udvikle viden og praksis for dyrkning af kaffe i Danmark under kontrollerede forhold, herunder at mindske klimaaftrykket og øge forsyningssikkerheden. Du oplyser endvidere, at anlægget kan indgå i formidling af kaffeproduktion som gartneridrift i forbindelse med planlagte rundvisninger eller besøg.

Væksthuset opføres som et fritliggende drivhus på 3.600 m² med en maksimal bygningshøjde på 6,2 m, udført i galvaniseret stål med højtransmissionsglas og integrerede opluk. Rundt om væksthuset etableres beplantningsbælter med egnstypiske arter med henblik på at nedtone den visuelle påvirkning og styrke biodiversiteten.

Du oplyser, at indretningen omfatter produktionsarealer med ca. 3.200–3.300 m² dyrkningsflade, et gødningsrum, interne servicegange samt kontor- og driftsfaciliteter i form af et mindre kontor med plads til én gartner, omklædnings- og pauserum samt toilet- og rengøringsfaciliteter.

Driften varetages af én gartner, med mulighed for 1–2 ekstra medarbejdere ved høst eller vedligehold. Varelevering sker ca. ugentligt, og afhentning af kaffebær sker ca. månedligt eller efter behov. Der etableres 2-4 parkeringspladser, og rundvisninger eller besøg sker i aftalte tidsrum.

Du vurderer, at anlægget ikke giver anledning til gener i form af støj eller lugt. Driften er støjsvag, og ventilationsanlæg samt pumper placeres og indkapsles med henblik på at minimere støj. Der forekommer ingen lugtgener. Plantebelysning afskærmes for at ikke give lysudslip i omgivelserne, og automatiske mørklægningsgardiner reducerer lysspredning i aften- og nattetimer. Udendørs belysning begrænses til nødvendig sikkerhedsbelysning med afskærmede armaturer.

Til ansøgningen hører situationskort og plantegninger af væksthuse – disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 46, 26 ha.

I henhold til BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger: Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom med boligareal på 170 m². Opført i 1877.

Bygning nr. 2: Maskinhus på 140 m². Opført i 1847.

Bygning nr. 3: Anden bygning til landbrug på 500 m². Opført i 1827.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af: *Skovrejsning ønsket, Værdifuldt kulturmiljø: Værebros å, værdifuldt landbrugsområde, DAI-indsatsområder, DAI-følsomme indvindingsområder, DAI-Drikkevandsinteresser, Landskabskarakterområde: Ølstykke Stenløse morænelandskab.*

SGAV's vurdering

Kommunen har haft korrespondance med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), hvor SGAV har vurderet, at hvis det var ejeren, der opførte væksthuset til brug for sin egen landbrugsvirksomhed, så ville væksthuset til kaffeproduktion blive vurderet som nødvendigt for landbrugsdriften.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 14.11.25 til den 28.11.25.

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 et væksthus ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, da væksthuset etableres med henblik på landbrugsmæssig drift, og da der er tale om en landbrugsejendom, som ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til landbrugsformål.

Det er lagt vægt på, at landzonetilladelse er nødvendig som følge af, at det ikke er ejeren eller forpagteren af ejendommen, der opfører bygningen. Hvis ejeren eller forpagteren opførte bygningen, ville projektet blive vurderet som nødvendigt for den landbrugsmæssige drift og dermed undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Det fremgår samtidig af vejledningen om landzoneadministration, at i det omfang det ansøgte byggeri kunne have været opført frit af ejendommens ejer, bør der meddeles tilladelse til lejer.

Der er yderligere lagt vægt på, at væksthuset udføres som en let konstruktion i glas. Vi vurderer, at den korte afstand mellem væksthuset og den eksisterende bebyggelse medfører, at væksthuset fremstår som placeret i tilknytning til bebyggelsen, selv om den mindre vej Lille Kildebækvej er beliggende mellem bygningerne. Det er lagt vægt på at det ansøgte ikke vurderes at medføre væsentlige gener for omgivelserne. Herunder vil produktionen ikke medføre væsentlig mere trafik, og det vil kun i begrænset omfang være besøg udefra i form af turistbesøg og rundvisninger. Det vurderes at det ikke vil medføre lysgener i omgivelserne, da det etableres afskærmende beplantning rundt om væksthuset samt vil automatiske mørklægningsgardiner reducere lysspredning fra plantebelysningen i aften- og nattetimerne. Samlet set vil disse forhold begrænse påvirkningen af omgivelserne og det åbne land.

Samlet er det derfor vores vurdering, at det ansøgte kan tillades, idet projektet er planmæssigt foreneligt med kommuneplanens udpegninger og ikke tilsidesætter de hensyn, der varetages gennem landzonebestemmelserne.

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 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk torsdag den 18.12.25. 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

Evelyn Therese Haug
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Kildebækvej 49, 3660 Stenløse, Kildebækvej 49, 3660, Stenløse
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