

Ebbe Skjalmssøn Spejdergruppe
Ved Sonny Andersen

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til udhus på 48 m² på Viggatorp 9, 3660 Stenløse, matr. nr. 48h, Ganløse By, Ganløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til skuret som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- At udhuset fjernes uden udgift for offentligheden, hvis transportkorridoren udnyttes.
- At udhuset holdes i dæmpede jordfarver eller sort.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet og byggetilladelse foreligger.

Faktiske forhold

Du har den 31. januar 2025 søgt om landzonetilladelse til et udhus på 48 m² til frostfri opbevaring af følsomt spejderudstyr som telte og værktøj i forbindelse med jeres spejderhytte.

Udhuset opføres med træbeklædning på facaderne og tagpap på taget. Udhuset bygges på punktfundamenter.

Det fremgår af ansøgningen, at I efter udflytningen fra Ganløse har manglet opbevaringsplads. I er nu flyttet til en ny hytte, men mangler fortsat opbevaring.

Det fremgår af ansøgningen at de andre hytter i området benyttes til weekendhytter, hvorimod jeres er det primære opholdssted for jeres spejdere.

Ejendommen

Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 6800 m². Ejendommen er beliggende i en klynge på 10 ejendomme med spejderhytter.

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

Bygning nr. 1: Spejderhytte på 281 m², opført i 1978

Bygning nr. 2: udhus på 44 m² heraf 16 m² overdækket areal, opført i 2000

Den 28. marts 2025

Sagsnr.: 25/1738

Dok. nr.: 5

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

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af følgende udpegninger:

Værdifuldt landskab: Mølleåens øvre løb, tunneldalslandskab med åer og søer. Tilstanden eller de karaktergivende træk må ikke ændres, hvis det forringer eller reducerer muligheden for at styrke landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

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.

Nationalgeologisk interesseområde: Tilstanden må ikke ændres hvis det slører eksisterende forhold eller forringer muligheden for at opleve de særlige landskabsdannelser eller geologiske profiler.

Der må som hovedregel kun opføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrug, skovbrug og fiskeri eller bygninger og anlæg der ikke slører eller forringer oplevelsen af de særlige landskabsdannelser.

De geologiske interesser knytter sig til istidslandskabet i den nordlige del af kommunen og landskabets karaktergivende elementer af tunneldale med åsrygge og langsøer.

Den pågældende ejendom ligger på bundmorænen oven for de gennemskærende tunneldale, der er karakteristiske for området.

Uønsket skovrejsning: Området skal friholdes for skovrejsning da det vil sløre værdifulde landskabstræk mv.

Værdifulde landbrugsområder: Området skal søges opretholdt til landbrugsformål. Der skal sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som fx boliger og rekreative områder. Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i

kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommers arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

Naturbeskyttelsesområder: Ejendommen er udpeget som potentielt naturområdet. Der må som hovedregel kun planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri inden for de potentielle naturområder.

Transportkorridor

Ejendommen er beliggende i transportkorridoren for en evt. Ring 5.

Transportkorridoren skal i landzonen friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg som er nødvendige for driften af landbrugsejendomme.

Skovbyggelinje

Udhuset er beliggende inden for skovbyggelinjen til Ganløse Ore. Udhuset ligger ca. 150 meter fra skovbrynet. Der ligger et udhus og nabospejderhytten mellem det ansøgte udhus og skovbrynet.

Formålet med skovbyggelinjen er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Med en landzonetilladelse varetages de hensyn der skal tages til skoven, hvorfor der ikke kræves dispensation fra skovbyggelinjen. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt bygningerne er på skoven, og om bebyggelsen kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Besigtigelse og orientering

Vi har den 29. januar 2025 besigtiget ejendommen i forbindelse med dialog om ansøgningen. Her blev det konstateret, at den ønskede placering af udhuset er i tilknytning med spejderhytten og eksisterende udhus. På de andre sider, er udhuset skærmet mod naboejendommen af tæt beplantning. Du fortalte at udhuset vil være let at fjerne og opføre et andet sted, hvis transportkorridoren bliver udnyttet.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 17. februar 2025 til den 11. marts 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 skuret ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet udhuset er placeret i tæt tilknytning til eksisterende spejderhytte og til benyttelse hertil.

Vi har herudover lagt vægt på, at denne hytte benyttes til patruljehytte og derved har væsentligt større behov for opbevaring end weekendhytterne.

Vi har ligeledes lagt vægt på, at ejendommen er beliggende midt i spejderområdet med 10 spejderhytter.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte, med de stillede vilkår, stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune, og transportkorridoren idet bygningen opføres så den let kan flyttes, hvis transportkorridoren udnyttes.

Vi har vurderet at placeringen, hvor der ligger bebyggelse mellem skovbrynet og det ansøgte udhus, ikke strider mod intentionen med skovbyggelinjen idet det vurderes ikke at påvirke skovbrynets værdi som landskabselement. Det vurderes ligeledes ikke at påvirke skovbrynet som værdifuldt levested for planter og dyr.

Vilkår om farver er begrundet i de landskabelige udpegninger, og indpasning i landskabet. Vilkår om fjernelse er begrundet i fingerplanens retningslinjer om transportkorridor.

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 31. marts 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.

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

Mette Troelsen
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, museumslov@romu.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ fm. Helle Anna Elisabeth Nielsen, egedal@dn.dk

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk