

Christian Friis Bach
Brunhøjvej 30
3670 Veksø Sjælland

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en sø på Brunhøjvej 30, Søsum, 3670 Veksø Sjælland, matr. 23f Søsum By, Stenløse og matr. 10o Slagslunde By, Slagslunde.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af en sø med en størrelse på ca. 1000 m² som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- at opgravet materiale udplaneres på markerne i et jævnt lag på maksimalt 20 cm, uden etablering af volde eller lignende.
- at søen får en naturlig, organisk udformning.
- at bredder og bund i gennemsnit ikke gøres stejlere end 1:5 og ingen steder stejlere end 1:3.
- at der ikke udsættes ænder, fisk eller sker fodring.
- at der ikke anlægges broer, redeguse eller lignende anlæg i tilknytning til søen.
- at der ikke må etableres beplantning syd for søen. Eventuel beplantning med træer og buske må kun etableres nord for søen og i en sådan afstand, at skygge, nedfald af blade og grene i søen undgås.
- at eventuel plantning ved søen skal bestå af naturligt hjemmehørende arter.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Faktiske forhold

Du har den 13-10-2025 søgt om landzonetilladelse til etablering af en sø med en størrelse på ca. 1000 m².

Det fremgår af ansøgningen, at søen ønskes etableret på et areal, der hidtil har været anvendt til landbrugsdrift, men hvor der nu er søgt om permanent ekstensivering med henblik på at øge naturværdien. Arealet er placeret i en lavning og oversvømmes allerede i dag i vinterperioden, hvilket også fremgår af satellitfotos. Der findes efter sigende et dræn som ved etableringen af søen vil blive nedlagt. Søen vil ikke medføre en negativ påvirkning af afdræning, da evt. påvirkede arealer alle er ejet af ansøger.

Den 22. december 2025

Sagsnr.: 25/19644

Dok. nr.: 5

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

Du oplyser endvidere, at der for nylig er etableret en underboring fra marken på den anden side af Brunhøjvej, som kan medføre øget tilførsel af vand til arealet og dermed yderligere oversvømme det. For at sikre en rimelig vanddybde året rundt vurderer du, at der skal foretages en udgravning af ca. 1.000 m² i en dybde på 20–150 cm. Den opgravede jord kan udlægges på de tilstødende marker.

Du skriver, at søen vil kunne øge naturværdien betydeligt og samtidig understøtte og supplere et tidligere projekt på din anden ejendom, Svinemosevej 7, 3670 Veksø Sj., som Egedal Kommune har bidraget til sammen med Storkeforeningen med henblik på at tiltrække og fastholde et storkepar.



Billedet viser, hvor der samler sig vand i vinterhalvåret, og hvor søen derfor placeres.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom uden beboelse på 196.650 m² og består af 3 jordstykker.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Skovrejsning uønsket
- Værdifuldt landbrugsområde
- Områder der kan blive udsat for oversvømmelse
- Specifik geologiske bevaringsværdier
- Råstofområder
- DAI – Indsatsområder
- DAI – Følsomme indvindingsområder
- DAI – Drikkevandsinteresser
- Landskabskarakterområde: Ganløse Tunneldallandskab

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 04.12.25 til den 19.12.25.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen. Nærmeste nabo til det ansøgte projekt oplyser, at marken ligger tæt på naboens bygninger, og at et naturligt dræn fra marken mod åen efter naboens oplysninger løber gennem naboens eng og bygningsgrund. Naboen beskriver, at der allerede i dag er problemer med højt vandspejl og vand i kældere samt vandlidende engarealer, og anfører i den forbindelse, at et dræn ved åen tidligere er blevet lukket af tidligere ejer. Naboen er på den baggrund bekymret for, om etablering af søen kan medføre forhøjet vandstand og forværre de eksisterende afvandingsforhold. Endvidere udtrykker naboen bekymring for påvirkning af grund- og drikkevand, idet ejendommen har egen brønd. Naboen henviser desuden til oplysninger om, at et tidligere projekt i området efter sigende har medført problemer med forhøjet vandstand for andre naboer, og naboen vurderer samlet, at søen ikke bør etableres på den ansøgte placering.

Kommunens bemærkninger

Vandløbsafdelingen har vurderet, at eventuelle påvirkninger af afvandingsforholdene alene vil vedrøre arealer, som ejes af ansøger. Vandløbsafdelingen har endvidere vurderet, at anlæggelse af søen ikke kræver godkendelse efter vandløbsloven.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af søen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre idet formålet med at anlægge søen er at forbedre naturværdien, og natur er forhold der ønskes i landzonen.

Vi har herudover lagt vægt på, at søen placeres et sted, hvor der naturligt samler sig vand, og som i kommuneplanen er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse. Dette betyder, at der er velegnede forhold for at etablere søen på den pågældende placering, uden at de eksisterende landskabsformer sløres. Vi vurderer således at søen kan indpasses i landskabet og fremstå med et naturligt udtryk.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune, idet det vil bidrage til en forbedring af natur og biodiversitet.

Vilkårene er begrundet i, at søens flora og fauna skal udvikle sig naturligt og at søen skal få et naturligt udseende.

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 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk tirsdag den 23.12.25. 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.

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

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, museumslov@romu.dk
Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk
Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk