

Egedal Kommune
Jura og Udbud
Dronning Dagmars Vej 200
3650 Ølstykke

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af en ny ejendom fra ejendommen Kildedalen 1, BFE nummer 10049310.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til udstykningen af en ny bygningsløs landbrugsejendom som ansøgt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at:

- Der efter landbrugslovens regler tinglyses deklaration om at der ikke kan opføres beboelse på ejendommen.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Faktiske forhold

Du har den 9. april søgt om landzonetilladelse til udstykning af en ny selvstændig landbrugsejendom i forbindelse med, at den nye ejendom skal sælges til Naturstyrelsen med henblik på skovrejsning.

Ejendommen ejes af Egedal Kommune.

Det fremgår af ansøgningen, at der skal udstykkes en ny ejendom bestående af matrikel 7b, Veksø By i sin helhed samt en del af matrikel 4c, Veksø By (angivet del 1). Den nye ejendom vil udgøre 82.978 m². En del af matrikel 4c (angivet del 2) forbliver en del af den eksisterende ejendom, og udlægges som vejareal i matriklen.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 25,9 ha. Landbrugsstyrelsen har d. 20. november 2024 givet tilladelse til at ejendommen noteres som bygningsløs landbrugsejendom.

De to pågældende matrikler er uden bebyggelse.

Kommuneplan

De to matrikler ligger udenfor kommuneplanens rammer.

Orientering

Ansøgningen har været sendt i orientering til en enkelt af ejendommens naboer, samt til DN og ROMU

Den 5. maj 2025

Sagsnr.: 25/10708

Dok. nr.: 7

Frederik Brønd

Direkte tlf.: 7259 6292

E-mail:

Frederik.Brond@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

Freitag 10.00-12.00

Rådhuset har åbent:

Mandag - Torsdag 08.00-19.00

Freitag 08.00-14.00

Der er indkommet en enkelt bemærkning til projektet i forbindelse med orienteringen fra naboen på Frederikssundsvej 7.

Bemærkningen handler om at naboen ønsker at købe en del af matrikel 4c af Egedal Kommune, og bemærkningen er således primært stilet til Egedal Kommune som ejendomsejer. Henvendelsen er videresendt til Egedal Kommune, Jura og Udbud.

Vi vurderer, at nabohenvendelsen ikke er relevant i forhold til vores sagsbehandling om landzonetilladelse, idet det fortsat er muligt, uden landzonetilladelse, at arealoverføre dele af matrikel 4c til ejendommen Frederikssundsvej 7, så længe ejendommen forbliver mindre end 2 hektar.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at udstykningen af ejendommen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet udstykningen ikke medfører en ny frit omsættelig ejendom, der kan føre til ny beboelse eller erhverv.

Vi har herudover lagt vægt på, at udstykningen ikke sker som led i ændret arealanvendelse der kræver landzonetilladelse for den nye ejendom. Det er herudover vores vurdering at der ikke opstår nye muligheder for bebyggelse eller arealanvendelse på ejendommen som følge af udstykningen.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune, idet der fortsat er tale om at de nye ejendomme skal anvendes til jordbrugsformål.

Samlet er det derfor vores vurdering, at der kan gives landzonetilladelse til udstykningen.

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.

Udstykning kræver med enkelte undtagelser 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 6. maj. 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 kontakthinformation 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

Frederik Brønd
Byplan og Byggesag

Bilag: Tegningsmateriale, samt skematisk oversigt over udstykningen

Kopi er sendt til:

Ejer: Egedal Kommune, Jura og Udbud

Ejeren af Frederikssundsvej 7 på digital post, samt på it@medvirk.dk

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

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk