

Steffan Iwersen
arkitekt maa
e i n r ú m :: a r k i t e k t a r

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til et sommerhus på Kollensøvej 24, 3550 Slangerup, matr. nr. 37E, Slagslunde By, Slagslunde.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til, at:

- Opføre et sommerhus på 79 m² og overdækket areal på 17,6 m² med ansøgte placering, størrelse og materialer.
- Opstille en mandskabsvogn på 17 m² mod Kollensøvej, i en byggeperiode på 1 år fra byggetilladelsen er givet.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Vilkår i Fredningsnævnets dispensation overholdes, herunder at huset opføres som beskrevet med naturlig beklædning i træ og skifer uden maling og med et naturligt tag som græsbeklædt.



Luftfoto 2024: Kollensøvej 24, Buresø, 3550 Slangerup

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 13. november 2023 på vegne af ejendommens ejer, søgt om landzonetilladelse til at opføre et sommerhus i forbindelse med nedrivning af eksisterende sommerhus på grunden.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Den 21. maj 2025

Sagsnr.: 23/13182

Dok. nr.: 46

Sissel Mørch

Direkte tlf.: 7259 7225

E-mail:

Sissel.Morch@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

Bygherre erhvervede grunden i 2023 med et sommerhus på 95 m² til nedrivning. Under nedrivningen fandt man et velegnet fundament som delvist kan genanvendes til et nyt sommerhus.

Bygherre ønsker at opføre et nyt sommerhus på 79 m², som et modent fritids-
hus med bad, køkken, stue og et soverum. Projektets størrelse begrundes bl.a.
i dagens krav til isolering, hvor ydervægges dimensioner medfører et øget antal
kvadratmeter i sommerhusets grundplan.

Arkitektonisk er det bygherres ønske at opføre et mindre sommerhus i natur-
materialer, der fremtræder som en del af landskabet. Huset ønskes udført med
svagt hældende tage, som et grønt tag. Facader primært som ubehandlet gran
og stedvis med skifer.

Taget er ført ud over terrassen ved køkkenet som en overdækning på 10,8 m²,
og over ankomstarealet ved entréen som en overdækning på 6,8 m². Du søgte
oprindeligt også om en overdækning mod syd. Undervejs i processen er projek-
tet blevet revideret, hvor overdækningen mod syd udgår for at reducere byg-
ningens samlede omfang.

For at minimere bygningens synlighed i landskabet, etableres en mindre 'græs-
vold' op langs nederste del af bygningens ydervægge i det nordøstlige hjørne,
som en videreførelse af det naturligt skrånende terræn.

I forbindelse med opførelsen af sommerhuset ansøger du om at opstille en mid-
lertidig mandskabsvogn i en periode på et år. Mandskabsvognen vil være ca. 17
m² i målene 2,3 meter x 7,3 meter med en højde på 3 meter.

Til ansøgningen hører tegninger – disse er vedlagt afgørelsen som bilag.

Ejendommen

Ejendommen er en ikke landbrugsnoteret ejendom på 1.955 m².

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendom-
men noteret følgende bygning:

- Bygning nr. 1: Oprindeligt sommerhus på 30 m². Opførelsesår: 1930.
Om-/tilbygningsår: 1994 med samlet boligareal på 95 m². Ydervægge:
Træmateriale. Tagdækning: Metal. Udvidelsen er ikke lovligt udført.

Fredning

Ejendommen er omfattet af fredningen af Jørlunde, Sperrestrup. Formålet med
fredningen er at bevare området 'status quo'.

Fredningsnævnet har den 3. marts 2025 meddelt delvis dispensation jf. § 50,
stk. 1 i naturbeskyttelsesloven til udførelse af projektet, jf. FN-NSJ-36-2024.
Nævnet besluttede, at der kan opføres et hus som det ønskede med den anførte
placering og størrelse, med overdækning ud mod søen og med overdækning på
den modsatte side ved ankomst/indgang, men uden overdækning på husets syd
side. Nævnet stiller i afgørelsen vilkår om, at huset opføres som beskrevet med
naturlig træbeklædning uden maling og med et naturligt tag, fx. græsbeklædt.

Historik

Kollensøvej 24 og naboejendommen Kollensøvej 26 udgør to 'søsterejen-

domme', der oprindeligt blev udstykket fra samme modernatrikel, til anvendelse som sommerhusgrunde. I 1930-erne blev opført et mindre sommerhus på hver af de to matrikler.

På Kollensøvej 26 blev det mindre sommerhus nedrevet i 2020. Ansøgning i 2019 om at opføre et nyt sommerhus på 79,5 m² og 34 m² overdækning har været til høring til berørte parter.

Fredningsnævnet for Nordsjælland traf den 19. maj 2019 afgørelse i sagen, og gav dispensation til det ansøgte projekt, jf. FN-NSJ-088-2018.

Egedal Kommune meddelte den 10. juli 2019 landzonetilladelse til projektet.

Det nye sommerhus stod færdig opført i 2021.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i landzone, med et matrikulært areal på 1.955 m².

Ejendommen er i Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune omfattet af:

- Lavbundsareal der kan genoprettes – Lavbund okker
- Skovrejsningsområde - Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.
- Naturbeskyttelsesområde - Tunneldalslandskab med skove, søer, vådområder, overdrev, moser og vandløb. Farum Lillevang/Terkelskov er en vigtig skovfuglelokalitet med ynglende duehøg, huldue, svaleklire.
- Bevaringsværdigt landskab - Ganløse, Serrestrup ådal, med omgivende terræn, Jørlunde kirke
- Oversvømmelse eller erosion – Lavninger i risiko for oversvømmelse
- Beskyttet vandløb – Sø og vandløb
- Fredede områder – Jørlunde, Sperrestrup
- Landskabskarakterområder – Ganløse Skov- og Sølandskab afgrænser kommunen mod nord og består af et særegent og unikt morænelandskab gennemskåret af tunneldale. Landskabet domineres af de tre større skvområder - Ganløse Ore, Ganløse Egede og Slagslunde Skov, samt et langt øst-vestgående dalstrøg med Bastrup Sø og Buresø, forbundet af Mølleåen.

Skovbyggelinje

Det ansøgte byggeri ligger inden for skovbyggelinjen af Slagslunde Skov.

De ansøgte bygninger ligger ca. 225 meter fra skovbrynet. Der ligger ikke bygninger mellem skovbrynet og sommerhuset, men der ligger i området flere bygninger op ad skovbrynet. Mellem skoven og skovbyggelinjen på 300 meter fra skoven, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende.

Besigtigelse og orientering

Vi har den 25. februar 2025 besigtiget ejendommen. Her blev det konstateret, at eksisterende bygning ligger naturligt placeret i landskabet, med spredt bevoksning af træer og buske omkring. Terrænet er faldende i retning mod øst og syd med udsigt til Sperrestrup Skov og de grønne marker mellem skoven og sommerhuset. Mod vest falder terrænet mod ankomsten fra Kollensøvej, hvor der er parkering på terræn. Mod nord ligger en åben græsmark, hvor terrænet skråner svagt opad mod sommerhuset på naboejendommen Kollensøvej 26.

Eksisterende sommerhus på Kollensøvej 24 er under nedrivning, og fremstår i det ydre med grønmalet træbeklædning på ydervægge og tagdækning af metalplader. Husets bærende konstruktioner er bevaret. Alle indvendige overflader som lofts- og vægbeklædning samt gulve er fjernet, ligesom alle skillevægge er

taget ned. Indvendigt er råhuset åbent til kip. Vinduer og døre er fjernet, hvor vindues- og døråbninger er dækket af plast.

Ejerne oplyser at nedrivningsarbejdet ikke fuld ud er afsluttet, idet de ønsker at genanvende dele af bygningen i det nye sommerhus. Resterende del af bygningen som ikke indgår i det nye hus, nedrives efterfølgende.

Afslutningsvis kunne vi konstatere, at det nye sommerhus vil fremstå lavere og mindre dominerende end eksisterende hus, hvor det nye sommerhus synes at indgå i fin balance med naturen og det omgivende landskab.

Den ønskede mandskabsvogn vil blive placeret ved ankomsten fra Kollensøvej, i den lavere del af grundens terræn mod øst.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 22. april 2025 til den 6. maj 2025.

Der er ikke indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med høringen.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af det ansøgte sommerhus med de to overdækninger ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet projektets placering, ydre udformning og materialer, tilpasser sig områdets karakter.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

Vi lægger vægt på, at sommerhusets fremtoning er afstemt med landskabet og de grønne omgivelser, med ydre overflader af naturmaterialer som bl.a. grønt tag og facader i ubehandlet gran samt skifer, der nænsomt falder ind i landskabet i tråd med naturens farvenuancer.

Vi vurderer ligeledes at overdækningerne i reduceret omfang er nænsomt afpasset bygningens udformning og de tilknyttede udendørs opholdsarealer.

Hertil lægger vi vægt på at projektet med den øgede dimensionering af ydervægge opfylder nutidens krav til isolering, hvor sommerhusets ydre fysiske rammer automatisk medfører et forholdsmæssigt større bebygget areal, henset til sommerhusets effektive boligareal. Herunder lægger vi vægt på, at sommerhuse i dag anvendes periodevis gennem hele året, modsat tidligere hvor sommerhuse primært blev anvendt i sommerhalvåret.

Vi anser det rimeligt at sommerhuset er udstyret med køkken/alrum, opholdsrum og et soverum, der opfylder de basale behov for en familie.

Vi lægger vægt på at fladerne brydes op hvor terrænet stedvis går op ad bygningens facader, for at minimere sommerhusets synlighed i landskabet og dermed integrere bygningen i naturen. Vi anser derfor at projektet som helhed ikke vil medvirke til at forringe eller sløre landskabets værdifulde karaktertræk eller forringe muligheden for at opleve disse.

Med hensyn til midlertidig opstilling af en beboelsesvogn under arbejdets udførelse, vurderes en tidsbegrænset periode på 1 år som rimelig.

Samlet vurdering

Vi anser overordnet, at Kollensøvej 24 i den pågældende situation ikke bør stilles ringere end søsterejendommen på Kollensøvej 26, som uden indsigelse fra naboer og øvrige interessenter har opnået dispensation fra Fredningsnævnet og kommunens landzonetilladelse.

Det ansøgte projekt på Kollensøvej 24 vurderes at være naturligt tilpasset områdets landskabelige og naturmæssige hensyn. Herunder vurderes, at sommerhuset med sin placering lavere i terrænet end nabohuset nr. 26, udformning og materialevalg, ikke vil være til gene for naboer eller omgivelserne i øvrig.

Skovbyggelinje

Hensigten med skovbyggelinjen er at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante og dyreliv. Hertil skal ind- og udsigten til og fra skoven sikres.

Vi vurderer, at sommerhuset med den pågældende placering svarende til tidligere sommerhus og med en reduceret størrelse på 79 m², ikke vil virke skæmmende i landskabet omkring skovbrynet. Vi har herudover lagt vægt på, at bygningen ligger 225 meter fra skovbrynet udformet i én etage med lav, ensidig taghældning. Oplevelsen af skoven som landskabselement vurderes ikke at være forringet, hvor ind- og udsigten til og fra skoven anses varetaget.

Habitatvurdering

Egedal Kommune har foretaget en habitatvurdering i forbindelse med sagsbehandlingen. Habitatvurderingen er vedlagt landzonetilladelsen.

Bilag IV – Der er ikke registreret bilag IV arter i nærheden af projektområdet. Egedal Kommune vurderer, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter, 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.

Natura 2000 – 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.

§ 3-arealer – Der er på ejendommen ikke registreret beskyttede naturtyper under naturbeskyttelseslovens § 3 (LBK nr. 927 af 28.06.2024). Vi vurderer, at projektet er af sådan karakter, at det ikke vil påvirke beskyttet natur. På nabomatriklen 37A er der registreret beskyttet sø og mose. Egedal Kommune vurderer, at projektet er af sådan karakter, at det ikke vil påvirke beskyttet natur.

Vandløb – Projektet ligger ca. 10 m. fra beskyttet vandløb, men udføres ikke i sammenhæng med vandløbet. Derfor vurderer Egedal Kommune, at projektet er af sådan karakter, at det ikke vil påvirke beskyttet vandløb.

Flagermus – Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) bemærker den 7. november 2024 bl.a. følgende:

I området omkring ejendommen er der en del skov og også søer. Grundet projektets placering i et have-areal, der ikke er egnet som yngle- eller rasteområde for øvrige bilag IV-arter, vurderes projektet ikke at kunne påvirke andre bilag IV-arter. Have-arealet og huset vurderes desuden ikke at være et muligt levested for de plantearter der er nævnt i bilag 5 til loven, i alle livsstadier. Grundet områdets karakter vurderes det yderligere, at der ikke skal laves erstatning for et evt. tabt yngle- eller rasteområde under taget.

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,

Lov nr. 9 af den 3. januar 1992 om Naturbeskyttelse, jf. Lovbekendtgørelse af 28. juni 2024, og senere ændringer,

Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk onsdag den 21. maj 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

Sissel Mørch
Byplan og byggesag
By, teknik og miljø

Bilag: Godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Kollensøvej 24, 3550 Slangerup

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