

KOPI

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til forskellige bygninger og ny anvendelse af eksisterende bebyggelse på Tostedvej 7, 3650 Ølstykke, matr. nr. 18f, Ølstykke By, Ølstykke.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til:

- Ny anvendelse af den tidligere maskinhal på 700 m² (bygning 6) til:
 - o forskellige større arrangementer, herunder velgørenhedsarrangementer, juletræsfest, foredrag
 - o kursusaktiviteter,
 - o børnehavebesøg/besøgsgård mv.
 - o musikindspilninger, atelier, fotosessions
- Anvendelse af 258 m² af den nye hal (bygning 10), til jordbrugsformål og tilknyttede erhvervsaktiviteter som beskrevet, herunder opbevaring af maskiner, værksted, slyngning af honning, omplantning af træer i potte mv.
- Bygning indeholdende hønsehus og hestebokse (bygning 4)
- Bålhytte på 88 m² (bygning 8)
- 2 Sheltere på ca. 6 m² ved sø på matrikel 14b
- Læskur på 6 m² til får på matrikel 14p
- Læskur på 4 m² til geder på fold lige syd for ridebanen.

Den 17. juni 2025

Sagsnr.: 25/485

Dok. nr.: 11

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

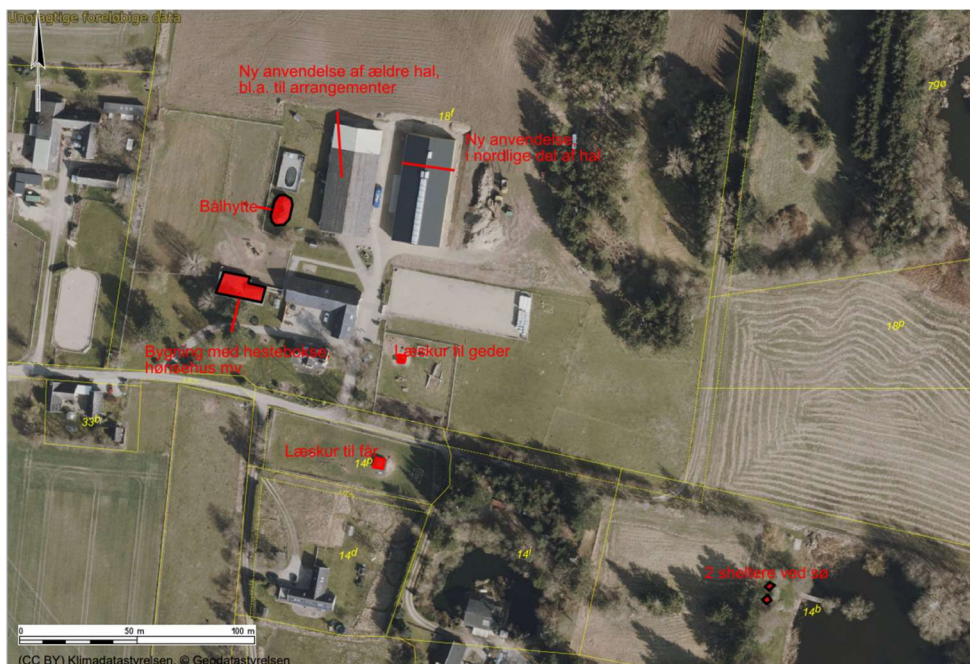
Torsdag 10.00-17.30

Fredag 10.00-12.00

Rådhuset har åbent:

Mandag - Torsdag 08.00-19.00

Fredag 08.00-14.00



Skitse-situationsplan udarbejdet af kommunen.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Der afholdes kun dag- og aftenarrangementer maksimalt 8 gange per kalenderår, fx velgørenhedsarrangementer, juletræsfest, kursus, foredrag. Arrangementer slutter senest kl. 21. Øvrige ejendomme på Tostedvej adviseres 2 uger inden arrangementet.
- Herudover kan der afholdes kurser med maksimalt 15 deltagere maksimalt 20 gange (dage) om året
- Ejendommen kan i dagtimerne benyttes som besøgsgård, herunder besøg fra børnehaver, udsatte familier o.lign.
- Herudover kan hallen fortsat benyttes til atelier, fotosessions, samt musikindspilninger.
- Anvendelsen af de 258 m² af den nye hal (bygning 10), skal overgå til landbrugsformål, inden der kan opføres nye landbrugsbygninger på ejendommen.
- Shelterne fjernes eller gøres offentligt tilgængelige - senest - når de ikke har været i brug til foreningsformål (til udsatte børnefamilier) i ét år.
- De to mindre fritliggende læskure fjernes - senest - når de ikke har været i brug til dyrehold på ejendommen i ét år.
- Parkering i forbindelse med arrangementer skal ske på ejendommen under hensyntagen til beredskabets tilkørselsveje til bygning 6 og bygning 10.

Egedal Kommune tinglyser vilkårene 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 10. januar 2025 søgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af en nyopført hal på din ejendom. Da der er en række andre bygninger, samt ændret anvendelse af eksisterende bygninger, der også kræver lovliggørende landzonetilladelse, har I supplerende ansøgt om en række forhold d. 2. marts.

I ejer ejendommen.

Det fremgår af ansøgningen, at I ønsker at benytte 258 m² af en nyopført hal til forskellige jordbrugsrelaterede formål. Egedal Kommune har den 29. august 2023 givet landzonetilladelse til at opføre hallen alene til batteriparksformål, men det fremgår af den dialog vi har haft, at I har indgået en aftale med den bygherre, der har opført bygningen til batteripark om at bruge den nordlige del af hallen til andre formål. Denne anvendelse er der ikke givet landzonetilladelse, og det kræver derfor fornyet behandling.

Sideløbende hermed har vi over en længere periode haft en dialog om lovliggørelse af en række forhold på jeres ejendom. Det drejer sig om en række småbygninger samt ændret anvendelse af en ældre hal fra 1988.

Af den grund behandles en række forskellige forhold i denne landzonetilladelse.

Det ansøgte

Det fremgår af jeres ansøgning, at I ønsker følgende:

Anvendelse af 258 m² af ny hal

Den nordlige del af hallen skal anvendes til:

- opbevaring af landbrugsmaskiner,
- værksted til ejendommens maskiner o.lign,
- plantebord til omplantning af juletræer,
- træværksted,
- til honningproduktion

I har redegjort for at aktiviteterne ikke kan placeres i eksisterende bygninger.

Anvendelse af ældre maskinhal

Hallen anvendes i dag til følgende:

- 4 årlige søndagsarrangementer med 120-140 deltagere i dagtimerne i regi af jeres velgørenhedsforening.
- Juletræsfest for ca. 50 udsatte børn og deres familier.
- Hallen lånes ud lejlighedsvis til musikindspilninger i dagtimerne
- Fotosessions
- Atelier
- Lejlighedsvis besøg af børnehavegrupper med deres pædagoger.

Herudover ønsker I:

- Kursus og aftenarrangementer om musik og maleri.
- 2 årlige foredragsaftener på hverdage med max 120 siddende deltagere
- Besøgsgård evt. med tilbud om virksomhedspraktikpladser.

To små fritliggende læskure

- Der er opført to mindre læskure til får og geder. Der er dispenseret til læskurene efter husdyrgødningsbekendtgørelsen (sag nr. 22/15516)

To fritliggende sheltere

Der er opført to sheltere ved søen på matrikel 14b. Shelterne er ikke offentligt tilgængelige, og benyttes alene af udsatte familier, I har kontakt til. Shelterne fremstår med malet bræddebeklædning og med henholdsvis tagpap og grønt tag.

Stor bålhytte

Umiddelbart vest for den ældre hal, er der omkring 2016 opført en større bålhytte på ca. 88 m². Bygningen er angivet som bygning 8 i BBR. Bålhytten anvendes i forbindelse med besøg af børnehavegrupper o.lign.

Hesteboks/hønsehus

Bebyggelse til hestebokse, hønsehus/voliere mv. Bygningerne er sammenbygget med en ældre bygning fra 1960 og i alt er der tale om ca. 190 m² bebyggelse.

Herudover har vi været i dialog med jer om et skur ved en anlagt køkkenhave på matrikel 14p, samt et drivhus på matrikel 14b, som vi har fortalt jer, at vi ikke kan give tilladelse til. I har fortalt, at I har fjernet bygningerne.

I begrundet ansøgningen med, at I ønsker at bruge ejendommen til en række forskellige almennyttige, foreningsmæssige formål samt forskellige mindre erhvervsmæssige aktiviteter, samtidig med at I ønsker at opstarte en økologisk landbrugsproduktion.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 11,7 ha.

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

- Bygning nr. 1: Stuehus på 180 m²
- Bygning nr. 2: fritliggende enfamiliehus på 130 m²
- Bygning nr. 3: lade på 200 m²
- Bygning nr. 4: hønsehus på 25 m²
- Bygning nr. 5: garage på 40 m²
- Bygning nr. 6: lager indrettet i tiloversbleven landbrugsbygning på 700 m²
- Bygning nr. 7: læskur på 32 m²
- Bygning nr. 8: bålhytte på 88 m²

Vi har besigtiget ejendommen i forbindelse med lovliggørelsessagen af småbygningerne.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 28. marts til den 18. april 2025.

Naboerne på Tostedvej 5, Tostedvej 4, og Tostedvej 14 har sendt et fælles høringssvar ifm. naboorienteringen. Bemærkningerne vedrører hovedsageligt bekymringer omkring den øgede trafikmængde, trafiksikkerhed, trafikstøj samt slitage på vejen.

Indsigelsen er sendt i partshøring til dig den 22. april. Du har sendt et svar hvor du skriver at der ikke fremadrettet forventes tung trafik, og at de skader på vejen som følge af byggeriet af batteriparken, skal reableres af bygherre. Du skriver herudover at du er positiv overfor tiltag, der skal forbedre trafiksikkerhed, fx hastighedsbegrænsning, samt indgå dialog om vedligeholdelse af den private fællesvej.

Kommunens bemærkninger til høringssvaret.

Forhold omkring trafiksikkerhed håndteres i vejlovgivning og færdselslovgivning. På private fællesveje i landzone, kan vejens ejere ansøge politiet, om at godkende færdselstavler o.lign. der skal forbedre trafiksikkerhed.

Forhold omkring udgifter til vedligeholdelse af private fællesveje i landzone er et anliggende mellem dem der har vejret til vejen. Kommunens vejmyndighed har mulighed for at påbyde vejens vejberettigede at vedligeholde vejen så den er i forsvarlig stand.

Nabogener, fx trafikstøj, i forbindelse med øget trafik indgår i vores vurdering af om vi kan give landzonetilladelse til det ansøgte. Se afgørelsens begrundelse nedenfor.

Begrundelse for afgørelsen

Mht. anvendelsen af den nye hal har vi lagt vægt på, at der alligevel ikke er behov for bygningsdelen til batteripark, samt værdispildsbetragtninger. Vi lægger vægt på at bygningen skal benyttes til jordbrugsformål samt til aktiviteter der er knyttet til jordbrugsmæssige formål. Vilkaaret om at udnytte bygningsdelen til landbrug, hvis behovet opstår, er begrundet i at begrænse bebyggelse i det åbne land.

I forhold til anvendelsen af den ældre hal til en række forskellige formål, lægger vi vægt på at en række af de forskellige anvendelser ligger indenfor rammerne af planlovens § 37, fx foreningsformål og liberalt erhverv.

Det er vores vurdering, at aktiviteterne indenfor de fastsatte vilkår ikke vil medføre urimelige nabogener i form af trafik og støj i og med, der er tale om et relativt beskedent antal større arrangementer i løbet af et år. I den forbindelse til lægger vi det vægt, at der ikke er tale om et boligområde, men et område i landzone, hvor der i forvejen kan forventes visse gener forbundet med eksempelvis markarbejde, husdyrhold mv.

Mht. hesteboksene/hønsehuset og den store bålhytte lægger vi vægt på at bygningerne placeres i tilknytning til ejendommens hovedbebyggelse.

Mht. shelteren er det vores vurdering, at vi kan tillade den fritliggende placering med et fjernelsesvilkår idet anvendelsen af shelteren sker som led i jeres velgørende forenings arbejde.

Vilkårene er begrundet i

- at begrænse bebyggelse i det åbne land
- at fastholde at arrangementer o.lign. større aktiviteter holdes på et niveau, der ikke medfører væsentlige gener for naboer

Vi har vurderet, at indsigelser ikke giver anledning til anden afgørelse.

Samlet er det derfor vores vurdering, at vi kan give landzonetilladelse på de givne vilkår.

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 onsdag den 18. juni 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.bygog-miljoe.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

Frederik Brønd
Byplan og Byggesag

Bilag: ansøgningsmateriale

Kopi er sendt til:

Naboer på Tostedvej, der har sendt bemærkninger til ansøgningen, via. digital post.

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