

Merethe Prinds Hedegaard

Vedr. ejendommen:
Stationsvej 53
3650 Ølstykke

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til at lovliggøre tre tilbygninger til bygning nr. 2 på Stationsvej 53, 3650 Ølstykke, matr.nr. 9E, Ølstykke By, Ølstykke.

Der ansøges om tilladelse til:

- 84 m² garage. Opført ca. 1999-2001
- 58 m² løsdrift. Opført ca. 1999-2001
- 57 m² staklade. Opført ca. 1998 som hønsehus, ombygget 2023

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til de tre tilbygninger til oprindeligt udhus, som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- at bygningerne bevares i den nuværende lave udformning, hvor de er bygget sammen med den midterste bygning,
- at træbeklædning holdes i sort eller neutrale farver, i tråd med naturens nuancer.



Luftfoto 2024: Stationsvej 53, 3650 Ølstykke

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om, hvordan du søger.

Faktiske forhold

Du har den 19. april 2024 søgt om landzonetilladelse til lovliggørelse af tre tilbygninger til oprindeligt udhus, bygning nr. 2, i forbindelse med salg af ejendommen. Du oplyser i ansøgningen, at I overtog ejendommen i 2017, hvor alle

Den 19. maj 2025

Sagsnr.: 24/5319

Dok. nr.: 18

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

Fredag 10.00-12.00

Rådhuset har åbent:

Mandag - Torsdag 08.00-19.00

Fredag 08.00-14.00

bygninger var udbygget. Udvidelserne af udhuset antages at være sket omkring 1999 - 2002, jf. luftfotos. Bygningerne er opført i tilknytning til det oprindelige udhus fra 1974, i én etage med ensidig lav taghældning.

Garage - Garagen på 84 m² er opført i træmaterialer i umiddelbar forlængelse af udhuset, nærmest boligen mod vest. Tidligere ejer har indrettet garagen med flere skure til oplagring af brænde og plads til bilen samt diverse værktøj. I har moderniseret bygningen, så den igen udgør en stor garage og har benyttet bygningen til dette formål, med plads til bil og værktøj.

Hertil skal oplyses:

HUR har den 21. oktober 2002 meddelt landzonetilladelse til 78 m² udvidelse til løsdrift i umiddelbar forlængelse af udhuset. Udhuset blev dengang anvendt som hestestald, hvor formålet med udvidelsen var at øge antallet af hestebokse til opstaldning af egne heste samt at etablere hestepension på ejendommen. Ansøgningen har i den anledning været behandlet af Fredningsnævnet, som har givet dispensation til det ansøgte. Bygningen blev opført med 84 m².

Udhus / Stald - Oprindeligt udhus på 74 m² er opført i gasbeton. Bygningen blev ombygget til stald i 2017, som I har indrettet med 4 hestebokse og anvendt som stald.

Løsdrift - Løsdriften på 58 m² er opført i dels træmaterialer, dels gasbeton i umiddelbar forlængelse af garagen i retning mod øst. Løsdriften udgør en overdækning hvor der har stået en båd. I har selv benyttet løsdriften til løsdrift samt opbevaring af hø og halm.

Staklade / Overdækning - Hønsegård og hønsehus i den østlige del af bebyggelsen blev omdannet til staklade / overdækning på 57 m² i 2023. Du oplyser, at dette er den eneste bygningsændring der er tilføjet i senere tid, med materialer der allerede var på grunden, og hvor konstruktionen er forstærket. Dette af hensyn til at jeres maskiner til pasning af mark og mose kunne stå tørt. Bygningen er udført i træmaterialer og er åben på to sider. I har anvendt bygningen til parkering af traktor, minilæsser og diverse udstyr hertil.

Til ansøgningen hører bilag – disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og er en landbrugsnoteret ejendom på 3,4 ha.

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus på 202 m². Opførelsesår: 1973
- Bygning nr. 2: Udhus på 74 m². Opførelsesår: 1973

Fredning

Ejendommen er omfattet af fredningen af Storesø-Lyngen. Jf. § 1 har fredningen til formål, *"dels at bevare karakteren af arealerne i og omkring Storesø-Lyngen som i det væsentlige u-dyrkede eller tilplantede arealer, dels at forbedre offentlighedens mulighed for at færdes i området"*.

Fredningsnævnet har den 3. marts 2025 meddelt lovliggørende dispensation i medfør af § 50, stk. 1 i naturbeskyttelsesloven, til opførelse af de omhandlede

bygninger på vilkår af, at bygningerne bevarer i den nuværende lave udformning, hvor de er bygget sammen med den midterste bygning og fremstår neutrale, herunder i sort træ eller naturlige materialer. Se J.nr. FN-NSJ-38-2024.

Kommuneplan 2021

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Skovrejsningsområde: Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.,
- Naturbeskyttelsesområde: Storesø-lyngen,
- Bevaringsværdigt landskab: Storesø, lavbundsareal med omgivende terræn,
- Oversvømmelse eller erosion: Områder der kan blive udsat for oversvømmelse - Lavninger i risiko for oversvømmelse,
- Lavbundsarealer: Lavbund okker,
- Skovbyggelinje: Storesø-Lyngen skov,
- Fredet område: Storesø-Lyngen.
- Grønne strøg,
- Landskabskarakterområde: Ølstykke Stenløse morænelandskab består af en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg omkring Stenløse Å, Værebros Å og Skenkelsø Sø.

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen af Storesø-Lyngen. De ansøgte bygninger ligger ca. 45 meter fra 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 tilbygningerne fremstår som en rimelig udvidelse, i form af lave tilbygninger til udhuset, der tilpasser sig ejendommens oprindelige bebyggelse.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos ejendommens naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 3. april 2025 til den 22. april 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 de tre tilbygninger ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, da den samlede udhusbebyggelse fremstår med ensartet udformning, dimensioner og farver – i en etage med udnyttelig loftsetage.

Hertil lægger vi vægt på at udhusbebyggelsen ligger som et samlet bygningskompleks, der underordner sig ejendommens eksisterende enfamiliehus, opført i en etage og 45 graders taghældning med beboelsen i loftsetagen.

Afstanden mellem enfamiliehuset og udhusbygningen er ca. 4 meter, hvorfor ejendommens bebyggelse anses at ligge samlet. Vi vurderer herunder, at bygningen ikke forstyrrer landskabets oplevelsesmuligheder.

Vi lægger hertil vægt på, at udhusbygningerne alene er synlige fra ejendommens tilkørselsside fra syd, hvor der på hver side af indkørslen fra Stationsvej ligger en klynge af enfamiliehuse, der slører udhusbygningernes fremtoning.

Vi lægger i afgørelsen desuden vægt på indrettelseshensynet, da tilbygningerne har stået på ejendommen i 25-27 år. Herunder tager vi ibetragtning, at vi ikke kan se at der har været klaget over tilbygningerne.

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

Bygningens placering og omfang vil ikke medføre væsentlig påvirkning i forhold til de beskyttelseshensyn der hviler på ejendommen. Se begrundelse for skovbyggelinje og habitatvurdering nedenfor.

Vilkårene er således begrundet i hensynet til både landskabelige hensyn og naturbeskyttelseshensyn.

Egedal Kommune vurderer, at tilbygningernes placering og omfang på de givne vilkår ikke strider mod ovennævnte plan- og naturbeskyttelsesinteresser.

Skovbyggelinjen

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 tilbygningerne på det pågældende sted, i middelbar forlængelse af eksisterende udhusbygning, ikke vil virke skæmmende i landskabet omkring skovbrynet. Vi har herudover lagt vægt på, at tilbygningerne fremstår i én etage med lav, ensidig taghældning, hvor træbeklædning holdes i sort eller neutrale farver i tråd med naturens nuancer. Oplevelsen af skoven som landskabselement samt levesteder for plante og dyreliv vurderes at være varetaget.

Habitatvurdering

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

Bilag IV arter - Vi 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.

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. Vi vurderer derfor, at der ikke skal laves en nærmere konsekvensvurdering af byggearbejdets virkninger på Natura 2000-områder.

§ 3-arealer - Vi vurderer, at projektet er af sådan karakter, at det ikke vil påvirke beskyttet natur. Der er på ejendommen ikke registreret beskyttet natur under Naturbeskyttelseslovens § 3.

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. Byggesagen behandles i sag nr. AC 25/12189. Du har ansøgt om byggetilladelse via Byg og miljø på <https://www.bygoqmiljoe.dk/>.

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

Sissel Mørch
Byplan og byggesag
By, teknik og miljø

Bilag: Godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Stationsvej 53, 3650 Ølstykke

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