

Egedal Kommune  
Ejendom og Byggeri  
Att. Thomas Bjørn Nielsen

Vedr. Stadionvej 8  
3650 Ølstykke

### Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af 6 udendørs tennisbaner og tilhørende faciliteter på Stadionvej 8, 3650 Ølstykke, matr. nr. 4i, Udlejre By, Ølstykke.

Ejendommen ligger i landzone og det ansøgte kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35.

### Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til etablering af 6 udendørs tennisbaner, med 8 stk. 10 meter høje lysmaster samt hegn i Ølstykke Fritidsområde, som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. Tennisbanernes topdag udføres i materialer der overholder kvalitetskriterierne for både miljøkvalitetskravene samt grundvands- og drikkevandskriterierne. Herunder, at der:
2. I forbindelse med ansøgning om nedsivnings- og tilslutningstilladelse redegøres for de miljømæssige forhold samt de anvendte produkter.
3. Flytning af orkideer og efterfølgende tilsyn sker i overensstemmelse med dispensation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø den 20. marts 2025.
4. Flytning af frugttræer og efterfølgende tilsyn sker i overensstemmelse med kommunens træpolitik, hvor bl.a. eksisterende træer som hovedregel skal bevares og sikres gode vækstvilkår.
5. Spildlys fra lysmaster skal reduceres, så spildlys ikke medfører utilsigtede gener overfor omgivelserne.



Oversigtsplan

Den 28. maj 2025

Sagsnr.: 25/67

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](mailto:kommune@egekom.dk)

Web: [www.egedalkommune.dk](http://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

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**

### Ansøgningen

Du har den 4. april 2025 søgt om landzonetilladelse til etablering af udendørs tennisanlæg i Ølstykke Fritidsområde, i forbindelse med flytning af de udendørs tennisaktiviteter fra den nuværende beliggenhed i 'Tennisskoven' i Ølstykke.

De nuværende baner er ikke hensigtsmæssigt placeret, hvorfor tennisaktiviteterne i Ølstykke ønskes samlet i Ølstykke Fritidsområde, sammen med øvrige idrætsfaciliteter.

Du ansøger om et samlet anlæg bestående af 6 tennisbaner opdelt i to sektioner med 3 baner i hver.

Det kuperede terræn mellem tennishal og svømmehal udjævnes til et plateau til etablering af tennisbanerne. Plateauet vil ligge ca. 95 cm over bygningernes gulvniveau. Adgang fra tennishal til tennisbaner vil ske via trappe eller rampe. Der forventes ikke at skulle bortkøres jord fra arealet.

Du oplyser, at arealet indeholder nogle naturværdier. Inden terrænet udjævnes og der etableres et plateau til etablering af tennisbanerne, foretages flytning af konkrete planter og træer til nærliggende områder på matriklen.

Der er på arealet blandt den øvrige beplantning nogle vilde frugttræer. Egedal Kommune har foretaget genplantning af et udvalg af træerne til et modtageareal umiddelbart øst for tennishallens parkeringsareal. Den fysiske flytning af frugttræerne blev foretaget den 9. april 2025.

Belysning – Der etableres lysmaster til belysning af banerne morgen og aften, hvilket vil gøre det muligt at spille udendørs tennis i en længere periode af året og i flere timer i døgnet. Der opsættes 8 lysmaster, hver med en højde på 10 meter som er standard højde for belysning af tennisbaner. Lysarmaturer rettes nedad, for at omgivelserne generes mindst muligt.

Hegn – Der opsættes hegn rundt om banerne samt imellem banerne. Hegnet udføres med sort tråd-fletvæv, og vil være 3 meter højt rundt om banerne og 1,10 meter højt mellem banerne.

Der anlægges en servicevej med grus belægning syd for tennishallen. Vejen tilsluttes parkeringsarealet øst for hallen og skal bruges til kørsel af materiel mv. til drift af banerne.

En 4 meter bred zone rundt om tennisbanerne, giver mulighed for at etablere tilskuerfaciliteter, på et eventuelt senere tidspunkt.

### Flytning af tennisbanerne

Byrådet i Egedal Kommune besluttede med Budget 2024, at Ølstykkens udendørs tennisanlæg skal flyttes fra Lyngen Skov i Ølstykke til Ølstykke Fritidsområde.

#### Dispensation til flytning af vilde orkideer

Der er på arealet registreret en forekomst af vilde orkideer (skov-hullæbe). Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) har den 20. marts 2025 givet tilladelse fra forbuddet i artsfredningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2, til at flytte op til 150 individer af orkideen skov-hullæbe. Den fysiske flytning af orkideerne blev foretaget den 27. og 28. marts 2025.

#### Ejendommen

Stadionvej 8 i Ølstykke ligger i landzone og er noteret som en ikke landbrugsnoteret ejendom. Ejendommen ejes af Egedal Kommune, og udgør en del af Ølstykke Fritidsområde med et areal på 28 ha, i den sydlige del af Ølstykke Stationsby ud til det åbne land.

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på Stadionvej 8 noteret følgende bygning:

- Bygn.nr. 1: Bygning til fritidsformål: Tennishal på 3067 m<sup>2</sup>, opført 1988

#### Lokalplan

Ølstykke Idrætsområde er omfattet af:

- Lokalplan nr. 10 for Ølstykke Idrætsområde, vedtaget den 27. september 1978. Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanen.

#### Udviklingsplan

- Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde, vedtaget den 16. oktober 2024. Det ansøgte vurderes at være i overensstemmelse med Udviklingsplanen.

#### Kommuneplan 2021

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Kommuneplanramme R2-7 – Idrætsanlæg: Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål såsom haller, idrætsanlæg og baner.
- Landskabskarakterområde: Ølstykke Stenløse morænelandskab består af en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg omkring Stenløse Å, Værebros Å og Skenkelsø Sø. Området domineres af byområderne Ølstykke Stationsby og Stenløse-Gl. Ølstykke, der ligger tæt langs en øst-vestgående akse og næsten danner et sammenhængende bybånd.

#### Besigtigelse og orientering

Vi har den 30. oktober 2024 og den 20. marts 2025 besøgt ejendommen. Her blev det konstateret, at det pågældende areal mellem tennishal og svømmehal er hævet og småkuperet som følge af jord fra tidligere gravearbejder ved etablering af svømmehal og tennishal. På arealet er spredt beplantning af træer og buske. Arealet ligger højere i terrænet end Stadionvej mod syd og fodboldbaner mod nord.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 7. april 2025 til den 28. april 2025.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen, modtaget den 7. april 2024.

Besvarelsen er indsendt af DN Egedal og vedrører hovedsageligt:

1. Bekymring for at tennisbanernes top lag kan forurene samt spørgsmål om der evt. findes alternative top lag, der kan anvendes.
2. Bekymring for om flytning af orkidéerne er lykkedes i et omfang, så kommunen med sikkerhed kan vurdere, at orkidéerne lokalt fortsat vil kunne forefindes.
3. Spørgsmål om, hvor gamle frugttræerne er, og om, der dermed er sandsynlighed for, at de kan flyttes med succes.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig den 9. april 2025.

Du har fremsendt en redegørelse den 24. april 2025, hvoraf det fremgår:

1. Ad tennisbaners top lag udtaler Rådgivende Ingeniører A/S Dines Jørgensen følgende:

*Tennisbanerne påtænkes udført med et anerkendt moderne tennissystem, som ovenpå et bærelag af sten, grus og stenmel i toppen består af et såkaldt Hybridclay system (fællesbetegnelse). Det aktuelle Hybridclays system opbygges med et 20-22 mm kunstgræstæppe med følgende indfyldningsmateriale:*

- ~ 5 kg/m<sup>2</sup> (ca. 3,5 mm) ovntørret silica-/kvartssand
- ~ 4 kg/m<sup>2</sup> (ca. 3,5 mm) mix af rødgrus (teglgrus) og kork
- ~ 23 kg/m<sup>2</sup> (ca. 17,5 mm) rødgrus (teglgrus)

*Alt indfyldningsmateriale er altså naturmaterialer og det er vigtigt at pointere, at der således ikke er tilslag af polymer (gummigranulat) i det aktuelle system. Selve toppen af kunstgræsfibrene i kunstgræstæppe ligger ca. 2,5 mm under indfyldningsmaterialet.*

Den 26.5.2025 suppleres vedr. top laget:

*Der ansøges om hybrid clay (hybrid) tennisbaner fordi den giver bedre sikkerhed for anvendelse specielt i ydersæsonerne (tidligt forår og sene efterår).*

*Ved ordentlig grundvanding kræver denne type af baner generelt mindre vanding end andre alternativer som f.eks. almindelige rødgrusbaner, hvilket reducerer det nødvendige vandforbrug.*

*Vi har senest renoveret det store tennisanlæg i Rødovre med 9 stk. tennisbaner til RedPlus tennisbaner, der er samme type som ønskes etableret i Ølstykke.*

*Kunstgræstæppet der indgår i hybridløsning består af traditionelt PE (polyethylen) samme type af materiale, der indgår i bl.a. vandledninger til vandforsyning samt andre alm. anvendte plastprodukter.*

*Af andre sammenlignelige tennisbaner, men uden samme fordelagtige egenskaber, er traditionelle rødgrusbaner. Eneste reelle forskel er at der indgår et kunstgræstæppe bestående af PE (polyethylen) i et hybrid clay system.*

2. Ad vilde orkidéer

*Egedal Kommune lever op til den dispensation der er givet af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, hvor vilkårene i afgørelsen bliver opfyldt. Orkidéerne er flyttet fra deres nuværende placering vest for den eksisterende tennishal, til et egnet modtageareal syd for tennishallen udpeget i samarbejde med konsulenter fra Care4Nature. Egedal Kommune sørger for, at Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø,*

*oplyses om hvordan dispensationen er udnyttet, dog senest d. 1. juli 2026. Vi følger løbende op på overlevelsesraten, efter udplantningen.*

3. Ad vilde frugttræer

Materialegården i Egedal Kommune oplyser, at flytningen af de vilde frugttræer er foregået med maskine. Det enkelte træ er blevet gravet op, flyttet og sat ned i jorden igen i én arbejdsgang, så de har ikke stået opgravet i venteposition. I arbejdsgangen er der også blevet flyttet jord med fra den oprindelige placering. Der er blevet flyttet ca. 7-8 træer.

### **Begrundelse for afgørelsen**

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af de 6 udendørs tennisbaner med tilhørende anlæg ikke strider mod de overordnede hensyn, som planen skal sikre.

Herunder har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Lokalplan 10 for Ølstykke Idrætsområde 1978, Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune samt Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde 2024.

Vi tager i betragtning, at Byrådet i Egedal Kommune besluttede med Budget 2024, at Ølstykkens udendørs tennisanlæg skal flyttes fra Lyngen Skov i Ølstykke til Ølstykke Fritidsområde.

Tennisbanerne og tilhørende faciliteter vurderes at bidrage til at skabe gode rammer for, at området kan udvikles som et mødested til gavn for fritidsområdets brugere.

Tennisbanernes toplotag – Vi vurderer, at miljøkvalitetskravene samt grundvands- og drikkevandskvalitetskriterierne vil blive overholdt. Vi vil, i forbindelse med ansøgning om nedsivnings- og tilslutningstilladelse, påse, at de miljømæssige forhold overholdes. Vi vurderer herunder, at der, vedrørende banernes toplotag, ikke ses påkrævet at finde andre løsninger.

Flytning af orkideer – Vi henholder os til dispensationen fra SGAV, jf. artsfredningsbekendtgørelsen. Vi vurderer at de arealer, der er valgt til genplantning af orkideerne er de bedst egnede modtagearealer i den umiddelbare nærhed af deres tidligere voksested. De to udpegede arealer, henholdsvis syd og nord for tennishallen, vurderes optimale for genplantning af orkideerne, da de ligger langt væk fra terrænreguleringer og andet jordarbejde, samt lever op til vilkår i dispensationen fra SKAV. Der er desuden aftalt med Care4Nature, at de vil monitorere individernes overlevelse og rapportere løbende til kommunen.

Flytning af vilde frugttræer – Vi vurderer, at der er gode chancer for at træerne overlever med den nye placering i det lavereliggende område øst for Parkeringsarealet. Vi har tilset træerne efterfølgende og vurderer, at de har det godt. Jorden indeholder så meget fugt at træerne har gode vækstvilkår. Vanding vil blive udført efter behov.

Belysning – Vi vurderer, at Lysmaster i 10 meters højde med nedadrettede lysarmaturer vil være koncentreret om anlæggets indre rammer, hvor omgivelserne i mindre grad påføres lysgener. Armaturerne vil desuden være placeret lavere end svømmehallens og tennishallens kiphøjde, hvor bygningerne yderligere vil afskærme ift. lysgener mod øst og vest.

Vi tager i betragtning at belysningen udføres som moderne LED-sport armaturer der markant reducerer blænding og spildlys i forhold til traditionel belysning.

Hegn – Vi anser at det sorte tråd-fletvævede hegn, 3 meter højt rundt om banerne, tilpasser sig omgivelserne og integreres i Fritidsområdet på en nænsom måde, hvor det ikke vil syne væsentligt i landskabet.

På baggrund af indsigelserne til sagen har vi vurderet, at der skal stilles vilkår om at;

- Tennisbanernes top lag udføres i materialer der overholder kvalitetskriterierne for både miljøkvalitetskravene samt grundvands- og drikkevandskvalitetskriterierne. Herunder, at der:
- I forbindelse med ansøgning om nedsivnings- og tilslutningstilladelse redegøres for de miljømæssige forhold samt de anvendte produkter.
- Flytning af orkideer og efterfølgende tilsyn sker i overensstemmelse med dispensation fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø den 20. marts 2025.
- Flytning af frugttræer og efterfølgende tilsyn sker i overensstemmelse med kommunens træpolitik, hvor bl.a. eksisterende træer som hovedregel skal bevares og sikres gode vækstvilkår.
- Spildlys fra lysmaster skal reduceres, så spildlys ikke medfører utilsigtede gener overfor omgivelserne.

Vilkårene er begrundet i miljøbeskyttelseshensyn, naturbeskyttelseshensyn og de landskabelige hensyn.

Lokalplan 10 - I forhold til lokalplan 10 har vi vurderet, at de ansøgte udendørs tennisbaner ikke strider mod planens formål der skal sikre, at området anvendes til idrætsanlæg. Herunder vurderes, at banerne ikke strider mod principperne i lokalplanen, idet de anlægges som kommunale faciliteter til foreningsbrug.

Vi ser det hensigtsmæssigt, at tennisbanerne placeres tæt på den eksisterende tennishal, for at sikre nem adgang til hallens etablerede faciliteter. Projektet opføres således indenfor det anviste byggefelt i lokalplanens kortbilag 2, hvor parkering vil ske på eksisterende parkeringsareal øst tennishallen.

Vi har samlet vurderet, at de ansøgte udendørs tennisbaner ikke strider mod kommuneplanens rammer og retningslinjer, idet tennisbanerne skal anvendes til idræts-, kultur- og fritidsformål som bl.a. baner.

#### 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.

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

Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

#### Lokalplan

Lokalplan nr. 10 for Ølstykke Idrætsområde, vedtaget af Ølstykke Byråd den 27. september 1978.

Af lokalplanen fremgår:

§ 1.1, at *"Planens formål er:*

- *at sikre det af planen omfattende område anvendes til idrætsanlæg,*
- *at fastlægge områdets fremtidige hovedstruktur."*

§ 3.1, at *"Området må kun anvendes til offentlige formål (idrætsanlæg). Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til sportsaktiviteter."*

§ 5.1., at *"Ny bebyggelse må kun opføres med en placering inden for det på vedhæftede kort 2 viste byggefelt (s vømmehal, hal, omklædning, cafeteria, skøjtehal m.m.)."*

§ 7.1, at *"Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Hovedstadsrådet har meddelt dispensation i henhold til lov om by- og landzone."*

#### **Udnyttelse af tilladelsen**

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.egedalkommune.dk](http://www.egedalkommune.dk) tirsdag den 10. 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.bygoog-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](http://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:

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, [museumslov@romu.dk](mailto:museumslov@romu.dk)

Danmarks Naturfredningsforening, [dnegedal-sager@dn.dk](mailto:dnegedal-sager@dn.dk)

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, [egedal@dn.dk](mailto:egedal@dn.dk)

Byggesag, Egedal Kommune, [byggesag@egekom.dk](mailto:byggesag@egekom.dk)

Kultur og Fritid, Egedal Kommune, [kulturogfritid@egekom.dk](mailto:kulturogfritid@egekom.dk)