

Kim Langhorn
Landinspektørfirmaet Hyldegaard

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om tre måneders forlængelse af landzonetilladelse til midlertidig oplagsplads på Blæsenborgvej, matr. nr. 12a, Stenløse By, Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed tilladelse til at forlænge landzonetilladelse af 18. april 2024 til en midlertidig oplagsplads tom. d. 30. maj 2025, med tre måneder gældende tom. d. 31. august 2025 som ansøgt. Pladsen anvendes til opmagasinering af:

- Fjernvarmerør, som rørdepot
- Materialer til arbejdets udførelse
- Containere til affald og fjernvarmerør
- Gravemaskine, lastbil, kassevogn, trailer, der anvendes til transport
- Jorddepot klasse 0-1 jord, mængde ca. 500 ton
- Etablering af jernplader og byggepladshegn omkring pladsen

Det er en forudsætning for afgørelsen, at:

- Indretning og anvendelse af oplagspladsen sker som beskrevet i ansøgningsmaterialet gengivet under 'faktiske forhold' samt stillede vilkår.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. Arbejdstiderne for arealet er mandag til fredag fra kl. 06.00 til 18.00 samt lørdage fra kl. 07.00 til 17.00.
2. Støjende aktiviteter som f.eks. af- og pålæsning af grus eller andre materialer, må kun ske i tidsrummet kl. 07.00-18.00 fra mandag til fredag og kl. 08.00-17.00 på lørdage.
3. Der anvendes små køretøjer der sikkerhedsmæssigt er forsvarligt, i det omfang det er muligt at undgå større køretøjer.
4. Der udvises ekstraordinær agtpågivenhed og hensyn til områdets beboere ved bl.a. kørsler, manøvre af køretøjer og gravearbejder mv.
5. En arbejdsmiljøkoordinator skal tilknyttes projektet for at varetage sikkerheden.
6. Arbejdsllys skal være slukket uden for nævnte arbejdstider.
7. Virksomheden skal ved tilrettelæggelsen af driften, sikre, at der ikke opstår væsentlige støvgener uden for arbejdsarealet.
8. Der fejes og vandes efter behov og som minimum hver fredag for at mindske de gener der har været påtalt.
9. Der må kun anbringes ren jord på arealet, som klasse 0-1 jord.
10. Der må ikke opsættes lys, dvs. fast belysning, grundet nabogener.
11. Arealet reetableres senest d. 01. september 2025, ved at befæstelsen bortkøres og den afrømmede muld tilbageføres.
12. Der må ikke ske yderligere permanent terrænregulering på arealet.
13. Alt oplag fjernes. Når arealet er reableret, anmeldes det til Egedal Kommune på e-mail landzone@egekom.dk

Den 14. maj 2025

Sagsnr.: 25/6863

Dok. nr.: 14

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

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Tilladelsen må ikke udnyttes, inden klagefristen er udløbet.

Faktiske forhold

Du har den 26. marts 2025 søgt om at forlænge den tidsbegrænsede landzone-tilladelse af 18. april 2024 til en midlertidig oplagsplads, i forbindelse med udlægning af fjernvarme i Etape 9.4.

Du søger om forlængelse frem til udgangen af august 2025, med ca. tre måneder med tilhørende udskydelse af retableringsdato.

Du oplyser at arbejdet og omfanget af arbejdet (kørsler, oplag mv.) på den midlertidige oplagsplads i forlængelsesperioden vil være den samme som allerede beskrevet i landzonetilladelsen. Årsagen til at perioden søges forlænget skyldes, at det planlagte arbejde har vist sig at være mere tidskrævende end først beregnet – resulterende i denne korrektion af tidsrammen.

Arbejdet udføres på et lejet areal, som del af matr. nr. 12a Stenløse by, Stenløse. Vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Til ansøgningen hører bilag – disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Det pågældende areal til oplagsplads på ca. 5.000 m² udgør landbrugsjord tilhørende en landbrugsnoteret ejendom på i alt 57,8 ha.

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på arealet ikke opført bygninger eller anlæg.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen bl.a. omfattet af:

- Skovrejsningsområde – Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.
- Kulturhistorisk bevaringsværdi – Kulturmiljø Land – Værebros Å nordsiden, høje, littorina-oldtid
- Værdifuldt landbrugsområde
- Lavninger i risiko for oversvømmelse
- Landskabskarakterområder – Ølstykke Stenløse morænelandskab

Besigtigelse og orientering

Vi har besigtiget området ved Bauneholmvej, Blæsenborgvej og Bækholmvej fredag den 2. maj 2025 og mandag den 5. maj 2025. Her kunne vi konstatere, at der var god aktivitet på oplagspladsen ved Blæsenborgvej og vi passerede et par lastbiler fra pladsen, da vi kørte forbi. Vi registrerede også, at containerne står nogenlunde svarende til den placering de har i kortbilaget i ansøgningen.

De pågående gravearbejder foregår fortiden omkring Halkærvej, der ligger parallelt med Bauneholmvej. Opgravede render på Halkærvej og de tilstødende lukkede veje er forsvarligt afspærret. Fremkommeligheden på korte afstande er delvist reduceret, hvor der kan passere en bil ad gangen. Køreadstand for den tunge transport til oplagspladsen er ca. 1,8 km med kørevej via Krogholmvej og Bauneholmvej til Blæsenborgvej.

Veje og fortove i Etape 9.4 er generelt renholdt. På boligveje hvor fjernvarmen allerede er udført, er opgravede render genopfyldt og asfalteret.

Grundejerforeningen Rækken udgør den sidste bebyggelse i byzone i Etape 9.4 inden lastvogne kører til oplagspladsen 100 meter ude på marken. Vejstrækningen på ca. 60 meter langs beboelsen Rækken er smallere end resterende veje i området, hvorfor denne strækning er ekstra belastet af den tunge trafik.

Den etablerede mandskabsplads på parkeringspladsen ved spejderhytten på Bækholmvej ligger i byzone, uden lokalplan. Pladsen er indrettet med blandt andet containere, mandskabsvogne og diverse maskiner. Dette forhold behandles i en særskilt sag.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos ejendommens naboer, berørte grundejerforeninger i Etape 9.4 samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU, i perioden fra den 1. april 2025 til den 15. april 2025.

Der er indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen den 13. april 2025.

Besvarelsenerne er indsendt af Grundejerforeningen Rækken og vedrører hovedsageligt;

- den tunge trafik,
- opsætning af flere asfaltcontainere uden for den indhegnede plads,
- antallet af daglige kørsler,
- etablering af mandskabsplads bag ved spejderhytten på Bækholmvej,
- indsigelse mod forlængelse af tilladelsen,
- entreprenøren har misligholdt aftaler om at undgå gener for beboere.

Grundejerforeningen oplyser:

"Vi har tidligere gjort opmærksom på, hvor belastet Blæsenborgvej er i forhold til den meget og ikke mindst tunge trafik der er i forhold til til- og frakørsel til Renseanlæg, Landbrugsejendom, Skydeklub, Spejderhytter. Alligevel besluttede Egedal kommune at give tilladelse til oplagsplads og jorddepot og dermed endnu mere og meget tung trafik i forbindelse med fjernvarme-arbejdet.

Ydermere er der indenfor de sidste 2 måneder opsat flere asfaltcontainere uden for den indhegnede plads. Det har givet endnu mere tung kørsel hen ad Blæsenborgvej. Containerne er flyttet fra Bauneholmvej til Blæsenborgvej, og indgår ikke som en del af den tidligere landzonetilladelse, hvorfor de bør fjernes.

I landzonetilladelse står der, at de anslåede kørsler er ca. 1-10 gange dagligt. Det er et fuldstændig urealistisk tal. På bare én time er der mindst det antal kørsler fra entreprenøren. Herudover er der den kørsel som er nævnt ovenfor.

Herudover står vi uforstående overfor, at der er etableret en mandskabsplads bag ved spejderhytten på Bækholmvej, hvilket har givet endnu mere kørsel. Vi kan ikke se, at vi som naboer er blevet hørt om denne etablering og kan heller ikke se at den indgår i landzonetilladelsen. Denne plads vil vi gerne have ryddet.

Fjernvarmearbejdet er nu så langt væk fra oplagspladsen og jorddepotet, at det ikke giver mening at forlænge tilladelsen.

Vi ønsker ikke at der bliver givet forlænget tilladelse.

I hele perioden har vi været meget langmodige i forhold de mange gener den forøgede kørsel har medført.

Entreprenøren har i perioden ikke overholdt de aftaler, der er beskrevet for at undgå gener for os beboere. De fejer ikke og de vander ikke vejen og der køres ikke forsigtigt og vises ikke respekt for beboerne, hvilket har været påtalt overfor entreprenøren, fjernvarmen og Egedal kommune.

Vi håber denne gang at vores indsigelser bliver taget alvorligt og at entreprenøren pålægges at finde anden oplagsplads, jorddepot og mandskabsplads og at Egedal kommune ikke giver tilladelse til at forlænge landzonetilladelsen."

Høringssvaret har været i partshøring hos dig fra den 28. april 2025.

Du har fremsendt en redegørelse d. 30. april 2025, hvoraf det fremgår at antal kørsler er højere end de tilladte 10 kørsler om dagen:

Ad den tunge trafik

"Da det er stort materiel der håndteres anvendes den trafik (køretøjer) der skal til for at håndtere opgaven på en sikker og forsvarlig måde. I det omfang det er muligt, vil der blive anvendt små køretøjer der sikkerhedsmæssigt er forsvarligt."

Ad opsætning af flere asfaltcontainere uden for den indhegnede plads

"Hegnet har været fjernet for bedre at kunne tilgå containerne – hegnet kan opsættes igen og der benyttes en anden lokation på pladsen til asfaltcontainerne."

Ad antallet af daglige kørsler

"Kørslerne vil aftage i den sidste periode i takt med at arbejderne færdiggøres og mandskab flyttes til andre pladser."

Ad etablering af mandskabsplads bag ved spejderhytten på Bækholmvej

"Dette forhold vil blive undersøgt nærmere og bør håndteres i en særskilt sag."

Ad indsigelse mod forlængelse af tilladelsen

"Der arbejdes på højtryk i alle niveauer af organisationen for at få afsluttet arbejderne hurtigst muligt til alles tilfredshed. Det er ikke muligt at færdiggøre fjernvarmearbejderne uden den pågældende plads."

Ad entreprenøren har misligholdt aftaler om at undgå gener for beboere.

"Det beklages at beboere har haft gener fra byggearbejderne. Det er aftalt, at der fejes og vandes efter behov og som minimum hver fredag for at mindske de gener der har været påtalt. Endvidere vil det blive indskærpet overfor mandskab, at der skal udvises ekstraordinær agtpågivenhed og hensyn til områdets beboere."

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at udvidelsen af tilladelsen til oplagspladsen, med en periode på tre måneder, ikke vil stride mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre. Der er tale om et midlertidigt anlægsprojekt i

en afgrænset periode, hvorefter arealet reableres til jordbrugsformål. Herunder, at områdets veje og fortove tilbageføres som de fremstod inden arbejdets påbegyndelse.

Vi lægger samtidigt stor vægt på indsigelserne fra Grundejerforeningen Rækken. For at imødekomme disse, er der stillet nye skærpede vilkår i tilladelsen, mhp. at afhjælpe de gener og belastninger som arbejdet vil kunne påføre beboerne under afviklingen af projektet.

Med hensyn til den etablerede mandskabsplads på kommunens areal, på parkeringspladsen ved spejderhytten på Bækholmvej, har vi taget stilling til at der ikke må være en mandskabsplads på arealet, især set i relation til den øgede trafik. Dette forhold behandles i en særskilt sag, hvor der sættes en fjernelsesfrist for mandskabspladsen på 5 hverdage. Ansøger er underrettet herom.

I forhold til hensynet til landskabet og omkringliggende boliger, lægger vi vægt på at forlængelsen af selve oplagspladsen er midlertidig, begrænset til maks. tre måneder. Hertil lægges til grund at oplagspladsen ligger relativt isoleret i forhold til omkringliggende beboelse, med en afstand til nærmeste nabo på 100 meter. Med hensyn til kørsler, transport og trafik mm. henleder vi opmærksomheden på, at de nye skærpede vilkår skal overholdes.

I denne forbindelse lægger vi særligt vægt på din mundtlige udtalelse pr. telefon den 28. og 30. april 2025 om, at såvel entreprenøren og Egedal Fjernvarme er i dialog med beboerne, og at de tilstræber at opfylde beboernes ønsker om, at afhjælpe de gener som vil kunne indtræffe undervejs i det afsluttende arbejde med udrulning af fjernvarmen i Etape 9.4.

Ligeledes har vi lagt vægt på den væsentlige samfundsmæssige interesse i at få etableret fjernvarme ledningen i området, hvilket vil kunne opfyldes ved den ansøgte forlængelse af perioden med tre måneder.

Vi har herudover lagt vægt på, at oplagspladsen placeres tæt på ledningstraceet således, at kørsel minimeres.

Vi vurderer, at den angivne arbejdsperiode i landzonetilladelsen af 18. april 2024 har været for optimistisk, hvorfor der, i den sidste del af processen, ikke synes realistisk at få afsluttet arbejdet til tiden. Hertil vurderes, at forlængelsen på de ansøgte tre måneder ikke yderligere vil kunne forlænges.

Generelle vilkår

Vilkåret om støjende aktiviteter er i overensstemmelse med Egedal Kommunes vejledende retningslinjer om støjende bygge- og anlægsaktiviteter. Vilkåret begrundes i at mindske nabogenerne, da støjende aktiviteter vil foregå over en forholdsvis lang periode på 15 måneder inklusive forlængelsen.

Vilkåret om at sikre at der ikke sker støvgener udenfor arbejdsarealet er ligeledes begrundet i nabohensyn.

Vilkåret om at arbejdslys slukkes uden for arbejdstid begrundes i nabogener og i at mindske lysforurening i det åbne land.

Skærpede vilkår

På baggrund af indsigelserne vurderer vi, at der skal stilles følgende skærpede vilkår jf. nr. 3, 4, 5 og 8 i tilladelsen:

- at der anvendes små køretøjer der sikkerhedsmæssigt er forsvarligt, i det omfang det er muligt at undgå større køretøjer,
- at der udvises ekstraordinær agtpågivenhed og hensyn til områdets beboere ved bl.a. kørsler, manøvre af køretøjer og gravearbejder mv.,
- at en arbejdsmiljøkoordinator skal tilknyttes projektet for at varetage sikkerheden,
- at der fejes og vandes efter behov og som minimum hver fredag for at mindske de gener der har været påtalt.

Vi vurderer, at vilkårene er begrundet i de hensyn vi varetager i landzonereglerne, og at de er proportionelle og mindre indgribende i forhold til projektet.

Egedal Kommune vurderer samlet, at der i forhold til gældende landzonetilladelse af 18. april 2024 - der løber frem til den 30. maj 2025 - kan gives tilladelse til en forlængelse på 3 måneder frem til og med den 31. august 2025.

Museumslovens § 27

Med hensyn til genetablering af pladsen efter arbejdets udførelse, henleder vi opmærksomhed på, at der ikke foretages dybdepløjning af jorden, der kan skade fortidsminder eller den arkæologiske kulturarv, der omfatter spor af menneskelig virksomhed, der er efterladt fra tidligere tider. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

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.ege-dalkommune.dk onsdag den 14. 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.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 kontaktilinformation 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: Bauneholmvej 54, 3660 Stenløse

Grundejerforeningen Rækken

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