

Keld Stenlien Hansen
Frederikssundsvej 133
3670 Veksø Sjælland

Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse og dispensation til at udstykke på Søsumvej 73, 3670 Veksø Sjælland, matr. nr. 5a, Søsum By, Stenløse.

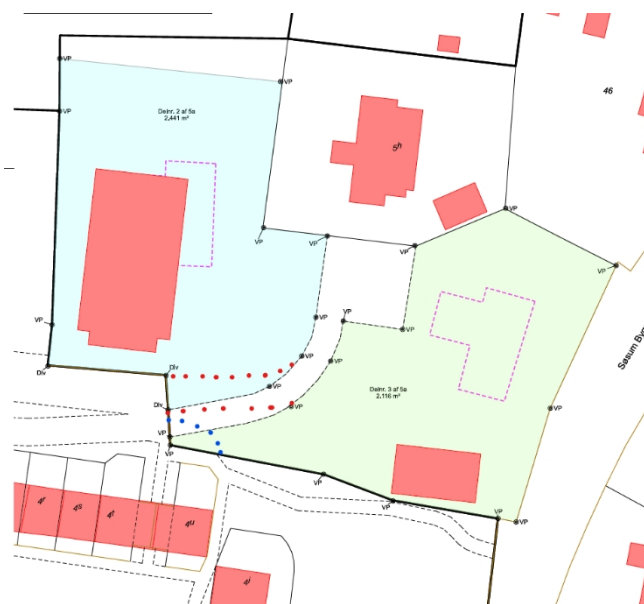
Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse og dispensation til at udstykke ejendommen, så der opstår 2 nye selvstændige ejendomme, som ansøgt.

Det er en forudsætning for afgørelsen, at den eksisterende hal på ejendommen er fjernet.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Udstykningen udføres som på kortbilag 4 i lokalplanen. Det vil sige at indkørselsvejen rykkes længere mod nord, end det indsendte forslag i princippet som markeret med røde prikker på nedenstående kort.
- Der i udstykningen af den sydlige ejendom optages vej i matriklen, så den eksisterende stiforbindelse til en hver tid bevares, som i princippet som markeret med blå prikker på nedenstående kort. Alternativt kan stien arealoverføres til Pudebjerggård.



Den 26. juni 2025

Sagsnr.: 25/3331

Dok. nr.: 17

Mette Troelsen

Direkte tlf.: 7259 7215

E-mail:

Mette.Troelsen@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

Faktiske forhold

Du har den 5. marts 2025 søgt om landzonetilladelse til at udstykke din ejendom i forbindelse med at du er i gang med at flytte landbrugshallen der før lå på ejendommen til en anden ejendom. Du havde på daværende tidspunkt ikke nedrevet den hal der lå på ejendommen, som er en forudsætning for tilladelse til udstykning.

Din ejendomsmægler har den 14. maj 2025 meddelt os at hallen er nedrevet.

Ansøgningen er ikke begrundet, men der er indsendt en udstykningsplan der er ens det markerede udstykningsprincip på kortbilag 4 i lokalplan 23 for Søsum.

Til ansøgningen hører udstykningsplanen – denne er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom uden beboelse på 21 ha.

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

- Bygning nr. 2: maskinhus på 473 m². Det er denne der nu er oplyst nedrevet.
- Bygning nr. 3: Stald til fjerkræ på 74 m². Det fremgår af seneste oversigtsfoto at denne ligeledes er nedrevet.

Sti

Der går i dag en sti over det ene hjørne af den sydlige grund der ønskes udstykket. Stien er anlagt i forbindelse med at lokalplanen for Pudebjerggård (lokalplan 10.3.03 for Pudebjerggård Søsum) og den efterfølgende virkeliggørelse. Der er beskrevet en sti der forbinder Søsum Bygade og Søsumvej i lokalplanen for Pudebjerggård.

Lokalplan

Ejendommen der ønskes udstykket er omfattet af lokalplan nr. 23 for Søsum, bevaring og udvikling, vedtaget den 18.12 2013. Den del af ejendommen der ønskes udstykket, ligger indenfor delområde B4.

I lokalplanen er der på kortbilag 4 markeret et udstykningsprincip der er i overensstemmelse med den ansøgte udstykning.

I lokalplanen står i:

§4.1 Der må med undtagelserne som fremgår af § 4.2 og § 4.3 ikke foretages udstykning indenfor delområderne A og B.

§4.3 Indenfor delområde B4 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der foretages udstykning til to fritliggende enfamilieboliger (parcelhuse) efter principperne,

som er vist på kortbilag 4. Det er dog en forudsætning, at den eksisterende landbrugsbygning på ejendommen er nedrevet.

Udstykningen skal derfor, foruden ansøgning om landzonetilladelse, behandles som en dispensationsansøgning.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

Kommuneplanramme L-1 for Søsum Landsby: Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.

Kulturmiljø Land: Søsum ejerlav.

Uønsket skov, Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.

Del af Farum Naturpark

Særligværdifuldt landbrugsområde

Landskabskarakterområde: Ganløse Tunneldal landskab.

Indsatsområder, Følsomme indvindingsområder, Drikkevandsinteresser.

Besigtigelse og orientering

Vi har den 10. april besigtiget ejendommen. Her blev det konstateret, at hallen ikke var nedrevet, men dog bar præg af at nedrivningen var påbegyndt.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 19. maj 2025 til den 9. juni 2025.

Der er 3 indkommet bemærkninger til projektet i forbindelse med orienteringen. Bemærkningerne er fra Søsumvej 75, Søsum Borger- og Grundejerforening, og Grundejerforeningen Pudebjerggaard.

Besvarelserne vedrører hovedsageligt bekymring for at stien der går mellem Søsumvej og Søsum Bygade, spærres. Der er her gengivet korrespondance mellem dig og pudebjerggård grundejerforening om hæv, hvor det fremgår at der er enighed om hævdsprøgsålet.

Herudover er der tilfredshed med udstykningen.

Indsigelsen har været i partshøring hos dig fra den 16. juni 2025. Du har samme dag skrevet, at sagen om skellet ligger i hænderne på Pudebjerggård og at I har tilkendegivet overfor Pudebjerg, at de overtager arealet de har vundet hæv på. Du skriver at I ikke har yderligere kommentarer.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at udstykningen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet udstykningen er i overensstemmelse med udstykningsprincippet i lokalplanen.

Vi har herudover lagt vægt på, at udstykning til boliger er en naturlig afrunding af Søsum landsby, og udstykningen vurderes at give færre nabogener end den hidtidige benyttelse af hallen, der igennem tiden har givet nabogener.

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

Vilkårene er begrundet i at der planmæssigt er taget stilling til at der skal være en sti mellem Søsum Bygade og Pudebjerggård i lokalplanen for Pudebjerggård. Pga. hævde kan stien, efter vores opfattelse, ikke placeres på anden måde end hvor den fysisk er i dag. Vilkåret er derved begrundet i såvel planmæssige hensyn som hensynet til naboer.

Bilag IV og Natura 2000

Egedal Kommune vurderer, at udstykningen 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 udstykningen 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.

Lokalplan

Lokalplan nr. 23 for Søsum, bevaring og udvikling, vedtaget den 18.12 2013.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk fredag den 27. 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

Vi gør opmærksom på at det kræver selvstændige landzonetilladelser til de konkrete boliger der efterfølgende må ønskes opført på ejendommene.

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

Mette Troelsen
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer af Søsumvej 75, 3670 Veksø Sjælland,
Søsum Borger- og Grundejerforening,
Grundejerforeningen Pudebjerggaard.

ROMU, Museer i Roskilde - Lejre – Frederikssund, museumslov@romu.dk

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite, egedal@dn.dk