

Landinspektørfirmaet Hyldegaard I/S
Gydevang 12, 3450 Lillerød

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en midlertidig oplagsplads og jorddeponi på Rørsangervej 42, 3650 Ølstykke, matr.nr. 51b, Skenkelsø By, Jørlunde.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til en midlertidig oplagsplads i perioden 13. november 2025 og 12. november 2027, dvs. maks. 24 måneder.

Oplagspladsen kan anvendes til opmagasinering af:

- Affaldscontainere.
- Skurvogn.
- Materialer som rør, jernplader, træ og afspærringshegn samt grus til opfyldning af opgravede områder.
- Mellemstation for jorddeponi af den opgravede jord, klasse 0-1.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. Arbejdstiderne for arealet er mandag til fredag kl. 07.00-17.00.
2. Alle aktiviteter på pladsen, herunder også af- og pålæsning af grus og andre materialer, må kun ske indenfor de nævnte arbejdstider.
3. Lys skal være slukket uden for de nævnte arbejdstider.
4. Der skal ved tilrettelæggelsen af driften sikres, at der ikke opstår væsentlige støvgener uden for arbejdsarealet.
5. Vejarealer, der tages i brug under arbejdet, skal regelmæssig rengøres.
6. Der må kun anbringes ren jord på arealet som klasse 0-1 jord.
7. Der må ikke ske permanent terrænregulering på arealet.
8. I forbindelse med oplaget, må der maks. gennemføres 50 kørsler pr. arbejdsdag.
9. Alt oplag fjernes senest den 12. november 2027.
10. Arealet reetableres senest den 13. november 2027 ved at arealet renses og tilbageføres som det fremstod inden arbejdets påbegyndelse.
11. Når arealet er reetableret, anmeldes det til Egedal Kommune på e-mail landzone@egekom.dk

Støjgener fra bygge- og anlægsarbejder reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven, jf. vedlagte pdf om 'Støj fra bygge- og anlægsarbejder'.

Arbejdet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet.

Den 15. oktober 2025

Sagsnr.: 25/16645

Dok. nr.: 26

Lin Horn-Binzer

Direkte tlf.: 2323 4134

E-mail:

Lin.Horn-Binzer@egekom.dk

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

Vi henstiller til, at naboer løbende informeres om igangværende og påtænkte arbejder, og at der øvrigt sikres en god dialog med naboer.

Faktiske forhold

Landinspektørfirmaet Hyldegaard har den 12-08-2025 søgt om landzonetilladelse til at benytte matrikel nr. 51b, Skenkelsø By, Jørlunde på ejendommen Rørsangervej 42, 3650 Ølstykke som oplagsplads for fjernvarmerør, materialer og redskaber, containere og skurvogn samt midlertidigt jorddeponi i en tidsbegrænset periode på 2 år. Oplagspladsen skal anvendes, mens der udføres gravearbejder for udrulning af fjernvarme (etape 16.1 og 16.2) nordvest for ejendommen. Til ansøgningen hører tegningsmateriale, som er vedlagt nærværende afgørelse, herunder nedenstående oversigtskort over den påtænkte oplagsplads.

Forskellige placeringer er afsøgt til oplagspladsen. Rørsangervej 42 blev valgt, da det ligger nær fjernvarme etape 16.1 og 16.2 og da pladsen er placeret et stykke inde på et andet erhvervsareal, som vil medføre, at støjgener fra pladsen minimeres. Alternative placeringer blev fravalgt bl.a. på grund af flagermus, pladsmangel samt afvisning af matrikelejer.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 1,5974 ha. I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

- Bygning nr. 1: Anden bygning til produktion på 124 m². Opført i 1965.
- Bygning nr. 2: Carport på 27 m². Opført i 1996.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt sammen med ansøgningen om landzonetilladelse.

Kommuneplan og anden planlægning

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af: Uønsket skovrejsningsområde, Bevaringsværdigt landskab: Terræn omkring Skenkelsø med vide udsigter/landmark, Fingerplanen 2019 – ydre kile: Vingekilen, Lavbundsareal, økologisk forbindelse, udpeget for grundvands- og drikkevandsbeskyttelse samt risiko for oversvømmelse eller erosion.

Ejendommen grænser op til byzone, hvor arealet øst for Rørsangervej 42 er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 3 for Ølstykke Vest. Området er udlagt til boligformål med åben lav bebyggelse, der overvejende består af fritliggende parcelhuse.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos ejendommens naboer, Grundejerforeningen Vejsten (Matr. nr. 1), Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 26. august 2025 til 9. september 2025. Der er i den forbindelse kommet 8 bemærkninger. Bemærkningerne indsendt af ejendommens naboer og grundejerforeningen Vejsten vedrører især:

- Vejens manglende kapacitet til tung trafik
- Risiko for skader på kloak-, vand- og vejstruktur

- Trafiksikkerhed for børn, ældre og bløde trafikanter
- Støjgener fra arbejdsplads og transportaktiviteter
- Luftforurening og sundhedsmæssige konsekvenser
- Lysgener og visuel forstyrrelse af boligområdet
- Forringelse af ejendomsværdi og boligattraktivitet
- Utryghed og negativ påvirkning af livskvalitet
- Øget risiko for rotteproblemer ved gravearbejde
- Tvivl om projektets tidsramme og fremdrift
- Utilstrækkelig borgerinddragelse og høringsproces

Bemærkningerne har været i partshøring hos Landskabsinspektørfirmaet Hyldegaard og Egedal Fjernvarme fra den 10. september 2025 til den 19. september 2025. De har i deres svar bl.a. påpeget:

- Der er desværre sket en fejl i ansøgningsmaterialet, eftersom denne oplagsringsplads ikke er målrettet udbygningen af fjernvarme i Veksø. Pladsen på Rørsangervej 42 skal bruges til udbygningen af omkringliggende projekter i etape 16.1 og 16.2, der ligger nord for arealet.
- Der er ansøgt om 50 kørsler dagligt til pladsen, dette er ikke påtænkt at være 50 kørsler af tunge køretøjer. Kørselsbegrænsningen vil primært bruges af personbiler eller mindre maskiner. Der er anslået ca. 15 daglige kørsler med tunge køretøjer. Brugen af lastbiler vil være til materialeleverance, og afhentning af jord til kørsel på deponi. Kørslen vil ikke begrænse adgangen til nærliggende stier eller veje.
- Pladsen er søgt til i brug i ca. 2 år. Dette for at give en "buffer" i tilfælde af, at arbejdet skulle trække ud.
- Rørsangervej vil ikke blive afspærret eller have andre forhindringer i perioden, som vil kunne forhindre beredskab i at komme frem. Alt vejarbejde skal overholde loven iht. adgang for beredskab og dette vil også være gældende for dette projekt.
- Det er Egedal Fjernvarmes ansvar at holde vejen ren i perioden hvor pladsen er etableret. Derfor vil vejene i slutningen af alle arbejdsdage fejes og vaskes med en fejebil. Dette vil reducere mængden af snavs, skidt og støv der vil forekomme grundet fjernvarmarbejdet i området.
- Skulle der forekomme et brud på en kloak eller vandledning i vejen pga. øget trafiklast, vil Egedal Fjernvarme stå for udbedringen af dette. Rørsangervej er en offentlig vej, derfor vil Egedal Fjernvarme samarbejde med Egedal Kommune iht. evt. udbedring af skader på vejen.
- Pladsen vil hovedsageligt bruges som depot for bortkørsel af jord jf. udgravningerne i nærliggende etaper, samt til materialer. Pladsen vil ikke blive brugt til uvedkommende projekter eller blive udvidet til at imødekomme fremtidigt arbejde.
- Egedal Fjernvarmes entreprenører vil dokumentere vejen og nærliggende arealer før projektopstart. Der vil ikke forekomme nogen dokumentation på privat grund, medmindre det er specifikt efterspurgt. Egedal Fjernvarme anbefaler at beboere, der er bekymret for sætningsskader, selv fotodokumenterer deres ejendomme.
- Alt kørsel på vejen skal overholde vejens lovkrav. Entreprenøren er informeret og godkender at køre mere forsigtigt på vejen, grundet dens beskaffenhed og nærliggende familiehuse.
- Hvis Egedal Kommune mener at der skal foretages yderligere fartdæmpende foranstaltninger, imødekommer Egedal Fjernvarme gerne dette.

Dog vil vi fraråde at der bliver opsat bump på vejen, da dette vil medføre til øget trafikstøj og større "fornemmelse" af vibrationer.

- Lysmaster etableret på pladsen vil kun stå tændt inden for normal arbejdstid fra 07:00-17:00.
- Der bestræbes efter at minimere tiden hvor byggepladsen er etableret, så ingen områder skal have en "fast" byggeplads som nabo.

Med hensyn til trafiksikkerhed, kan en entreprenør eller grundejerforening ansøge om midlertidig nedsættelse af hastighed på en kommunevej, til f.eks. 30 km/t over en midlertidig periode af hensyn til trafiksikkerhed. Ansøgning skal indsendes via portalen 'Råden over Vej' på Egedal kommunes hjemmeside: <https://egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/ansoegninger-og-tilladelser/brug-af-vejene>

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af arbejdsarealerne ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der er tale om et midlertidigt anlægsprojekt i en afgrænset periode, hvorefter arealet reableres til eksisterende forhold.

Vi har herudover lagt vægt på, at oplagspladsen placeres tæt på det område, hvor anlægsarbejderne gennemføres, således at kørslen i lokalområdet minimeres.

Ligeledes har vi lagt vægt på den væsentlige samfundsmæssige interesse i at få udbygget fjernvarmenettet.

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 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.ege-dalkommune.dk den 15. oktober 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.

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

Lin Horn-Binzer
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Rørsangervej 42, 3650 Ølstykke.

Naboer der har indsendt høringssvar: Rørsangervej 38, Drosselvej 6, Rørsangervej 40, Rørsangervej 31, Drosselvej 10, Rørsangervej 34, Rørsangervej 36.

Grundejerforeningen Vejsten

Novafos

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