

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 matr. nr. 6ae, Ølstykke By, Ølstykke.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til en midlertidig oplagsplads i perioden 1. november 2024 til 1. november 2026 som ansøgt, dvs. maks. 24 måneder.

Oplagspladsen kan anvendes til opmagasinering af:

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

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. Arbejdstiderne på arealet er mandag til fredag kl. 7.00-18.00.
2. Herudover kan der undtagelsesvis arbejdes på arealet maksimalt 10 lørdage pr. kalenderår. Arbejdstiderne om lørdagen er 8.00-16.00.
3. Arbejdslys skal være nedadrettet og ikke opsat i en større højde end 10 meter. Det skal ved placering af lysmasterne sikres at lyskeglen alene er rettet mod arbejdsarealerne og ikke er til gene for omgivelserne.
4. Arbejdslys skal være slukket uden for ovennævnte arbejdstider samt på de dage, hvor der ikke arbejdes på arealet.
5. Der skal ved tilrettelæggelsen af driften sikres, at der ikke opstår væsentlige støvgener uden for arbejdsarealet.
6. Vejarealer, der tages i brug under arbejdet, skal rengøres regelmæssigt.
7. Der må kun anbringes ren jord på arealet som klasse 0-1 jord.
8. Jorden skal placeres på gruspude.
9. Der må ikke ske permanent terrænregulering på arealet.
10. I forbindelse med oplaget må der maks. gennemføres 25 kørsler pr. arbejdsdag.
11. Alt oplag fjernes senest d. 1. november 2026.
12. Arealet skal være reetableret senest d. 2. november 2026 ved at arealet tilbageføres som det fremstod inden arbejdets påbegyndelse.
13. Når arealet er reetableret, anmeldes det til Egedal Kommune på e-mail landzone@egekom.dk.

Den 18. november 2025

Sagsnr.: 25/6835

Dok. nr.: 19

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 gør i øvrigt opmærksom på, at hvis der opstår væsentlige støjgener kan Egedal Kommune påbyde, at støjen skal nedbringes, herunder gennemførelse af bestemte foranstaltninger jf. miljøbeskyttelseslovens § 42. Ved vurdering af gener tages der udgangspunkt i Miljøstyrelsens Vejledende støjgrænser nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Arbejdet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Faktiske forhold

Du har den 24-03-2025 søgt om landzonetilladelse til etablering af en midlertidig oplagsplads og jorddeponi på matr. nr. 6ae, Ølstykke By, Ølstykke, i forbindelse med etablering og renovering af fjernvarmenettet i Ølstykke. Oplagspladsen skal anvendes, mens der udføres gravearbejde for udrulning af fjernvarmens etape 14 og 19 og evt. kommende etaper, der ligger i behørig afstand.

Til ansøgningen hører tegningsmateriale, som er vedlagt nærværende afgørelse, herunder nedenstående oversigtskort over den påtænkte oplagsplads.

Forskellige placeringer er afsøgt til oplagspladsen. Matr. 6ae, Ølstykke By, Ølstykke, er valgt fordi det har en optimal beliggenhed og placering ift. kørselsforhold, herunder til- og frakørselsudsyn. Der er ligeledes ingen matrikulære naboer, og oplagspladsen er derfor til minimal gene for andre beboere. Alternative afsøgte placeringer er blevet fravalgt bl.a. grundet uhensigtsmæssig trafiksikkerhed.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt sammen med ansøgningen om landzonetilladelse.

Lovliggørelse

Det fremgår af ansøgningen, at der ansøges om lovliggørelse af ovennævnte arbejdsplads. Oplagspladsen er allerede i brug i forbindelse med udrulning af fjernvarme og har været i brug siden november 2024.

Ejendommen

Ejendommen er ca. 0,6 hektar. Der er ikke registreret bygninger på ejendommen i henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret. Ejendommen har tidligere været anvendt til dyrket jord.

Ejendommen er ikke omfattet af fredning eller lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Ønsket skovrejsningsområde.
- Støjbelastet areal, hvor det fremgår, at der ikke må planlægges for ny støjfølsom anvendelse medmindre planen samtidigt fastlægger bestemmelser om foranstaltninger til sikring af Miljøstyrelsen grænseværdier for støj og vibrationer i området kan overholdes.
- Områder, der kan blive udsat for oversvømmelse.
- Udpeget for grundvands- og drikkevandsbeskyttelse.
- Grønt strøg, hvor det fremgår at arealerne fortrinsvist anvendes til almene, ikke bymæssige friluftsformål samt landbrug, der friholdes for

bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og lignende bygningsmæssige formål.

- Ølstykke-Stenløse morænelandskab.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Ansøgning har været sendt til orientering hos ejendommens naboer, grundejerforeningen Langekær, samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 21. august 2025 til den 7. september 2025.

Der er indkommet 1 bemærkning til projektet i forbindelse med orienteringen.

Bemærkningen vedrører hovedsageligt arbejdets opstartstidspunkt, som ligger forud for orienteringstidspunktet.

Bemærkningen har været i partshøring hos Landskabsinspektørfirmaet Hyldegaard og Egedal Fjernvarme fra den 10. september 2025 til den 25. september 2025, hvor det fremgår, at I ikke har yderligere bemærkninger til dette.

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 re-etableres til forhold som før arbejdets påbegyndelse.

Vi har herudover lagt 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 29. maj 2024, og senere ændringer.

Kommuneplan 2025 for Egedal Kommune.

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.ege-dalkommune.dk d. 18. november 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 af matr. 6ae, Ølstykke By, Ølstykke: Ny Toftegårdsvej 16, 3650 Ølstykke

Naboer, der rettidigt har indsendt bemærkning: Stadionvej 2, 3650 Ølstykke

Grundejerforeningen Langekær

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