

Egedals Høst ApS
v/ Mette Marie Nielsen
Stenlillevej 135
3660 Stenløse

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til tre polytunneller til dyrkning af grøntsager på Stenlillevej 135, 3660 Stenløse, matr. nr. 5B, Stenlille By, Stenløse.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til at etablere tre polytunneller som ansøgt, to på 80 m² og en på 72 m², i en afstand på hhv. 32 meter og 50 meter fra eksisterende bebyggelse.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. Tidligere vildthejn vest for polytunnellerne langs adgangsvejen til Stenlillevej 125 genplantes, så det forventes at nå en højde på ca. 3 meter. Vildthejnet opføres i hjemmehørende arter. Plantning sker inden udgangen af 2025.
2. De tre polytunneller fjernes, når de ikke længere er i brug.

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

Du har den 16. januar 2025 søgt om landzonetilladelse til etablering af tre polytunneller i forbindelse med forspiring samt dyrkning af grøntsager og urter til jordbruget Egedals Høst, der foregår på ejendommens ca. 1 ha forpagtet areal.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Det fremgår af ansøgningen, at polytunnellerne ønskes opført med en afstand på 32 meter fra lade, bygning nr. 5, og 50 meter fra oprindelig hestestald, der er ombygget til beboelse/bofællesskab, bygning nr. 3.

Til forspiring ønskes opført:

1 stk. polytunnel på 80 m² (16 m x 5 m)

Til dyrkning af tomat, agurk og urter ønskes opført:

1 stk. polytunnel på 72 m², (12 m x 6 m)

1 stk. polytunnel på 80 m², (16 m x 5 m)

Den 12. marts 2025

Sagsnr.: 25/791

Dok. nr.: 11

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

Polytunnellerne opsættes med jordspyd (60 cm. ned i jorden), stålstativ og plastikduk samt simple skydedøre i galvene. Der er intet fundament og tunnellerne er flytbare. Der er ikke belysning eller fast varme i tunnellerne.

I et regenerativt dyrkningsset-up som Egedals Høst, udnyttes det samme areal til at dyrke flere afgrøder per sæson, hvor produktionen optimeres ved at forspire mange af afgrøderne. Der er behov for gode solforhold til at varme tunnellerne op.

Du begrundet placeringen ved, at der langs markstykkets østlige side står en række med gamle høje fyrretræer, der foruden stor herlighedsværdi giver et skyggefuldt område. I har beregnet sol og skygge i årets gang, og er afhængige af, at være tilstrækkeligt langt fra træerne til, at forspire planter i det tidlige forår, og have tomater og vinterafgrøder ind i efteråret.

Du ansøger derfor om landzonetilladelse til at trække polytunnellerne længere væk fra eksisterende bygninger end 20 meter.

Til ansøgningen hører beskrivelse af projektet og tegningsmateriale – disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 7 ha.

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

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom på 141 m². Opført: 1900. Om-/tilbygningsår: 1983
- Bygning nr. 2: Hestestald på 124 m² med indlagt vand. Opført: 1877. Om-/tilbygningsår: 1996 til hestepension med max. 15 heste. Ombygget til beboelse/bofællesskab: 2023
- Bygning nr. 3: Hestestald på 140 m². Opført: 1950. Ombygget til beboelse/bofællesskab: 2023
- Bygning nr. 5: Lade på 212 m² til foder, afgrøder mv. Opført: 1983
- Bygning nr. 6: Udhus på 14 m². Opført: 1877. Om-/tilbygningsår: 2018: Sammenbygget med bygning nr. 2.

Kommuneplan

Arealet hvor polytunnellerne ønskes placeret er i kommuneplanen omfattet af:

- Særlig værdifuldt landbrugsområde.
- Specifik geologisk bevaringsværdi: Del af Farum Naturpark. Landskabet afspejler visse steder særligt tydeligt de geologiske processer, der har givet landskabet dets form. Ud over at have stor rekreativ værdi, fortæller disse steder også om landskabets opbygning.
- Kulturarv - Ikke fredede fortidsminder. Anlægstype: Rundhøj. Undersøgelseshistorie: 1875. Museal berejsning Nationalmuseet, Danske Afd., Danmarks Oldtid: *"Hvor der nu kun findes en svag Høining, mindedes man, at der havde ligget store Sten, rimeligvis Levning udpegningen af anlægget"*.
- Landskabskarakterområde Ganløse Tunneldalslandskab – Området domineres af en bølget til bakket moræne, som gennemskæres af stedvist dybt skårne tunneldale. Dalstrøgernes varierede retning giver mange overraskende vejforløb og udsigtsmuligheder. Vådområder, mindre søer og vandløb bidrager til et levende landskabsbillede.

Besigtigelse og orientering

Vi har ikke besigtiget ejendommen.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 11. februar 2025 til den 25. februar 2025.

Der er indkommet 1 bemærkning til projektet i forbindelse med orienteringen. Besvarelsen omfatter plantning af læhegn langs naboskel mod vest.

Nabo på Stenlillevej 125 oplyser, at de har haft en dialog med ejerne af Stenlillevej 135. De har aftalt at tidligere læhegn vest for polytunnellerne langs adgangsvejen til Stenlillevej 125 genplantes således at det kan forventes at nå en højde på ca. 3 m. Dette med henblik på at skærme for udsigt til de nye polytunneller. Hvis dette inkluderes i en tilladelse, har de ikke indsigelser imod en tilladelse til opsætningen.

Indsigelsen har været sendt i partshøring hos dig og ejernes repræsentant den 3. marts 2025.

Du oplyser samme dag at I ikke har nogen bemærkninger, og er indforståede med aftalen med nabo på Stenlillevej 125.

Ejernes repræsentant oplyser den 5. marts 2025, at ejerkredsen er indforstået med aftalen om genetablering af vildthejn, som de vil udføre til efteråret, og har ikke øvrige bemærkninger.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af de ansøgte polytunneller til høstning af grønsager og forspiring ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune. De tre polytunneller skal anvendes til landbrugsmæssigt formål, hvor de af dyrkningsmæssige årsager som sol/skygge, ikke kan ligge for tæt på eksisterende fyrretræer. Vi lægger til grund, at det dermed ikke er hensigtsmæssigt, at de ligger i umiddelbar tilknytning til gårdanlæggets eksisterende bygninger, og at vi derfor kan fravige princippet om, at ny bebyggelse på en ejendom placeres inden for 20 meter af eksisterende bebyggelse.

På baggrund af indsigelsen til sagen har vi vurderet, at der skal stilles vilkår om at tidligere vildthejn vest for polytunnellerne langs adgangsvejen til naboejendommen Stenlillevej 125 genplantes. Med en forventet højde på ca. 3 meter vil beplantningen skærme for tunnellerne set fra nabobeboelsen.

Det er tillige et vilkår for tilladelsen at tunnellerne fjernes, når der ikke længere er brug for dem til dyrkning af grøntsager og forspiring.

Vilkårene er begrundet i nabohensyn og visuelle landskabelige hensyn.

Ejendommen vil komme til at ligge ugeneret i landskabet omkranset af beplantning. Vi vurderer herunder at tunnellerne ikke vil være synlige fra de omgivne

nabobeboelser eller landskaber, hvormed landskabets opbygning og karaktertræk samt geologiske bevaringsværdi anses uforstyrret.

Egedal Kommune vurderer, at etablering af det ansøgte på de givne vilkår ikke strider mod de nævnte plan- og naturbeskyttelsesinteresser. Tunnellerne placeres inden for et begrænset areal, der vurderes egnet til formålet samt at tunnellerens ydre fremtoning anses tilpasset naturen og de landskabelige hensyn.

Samlet er det derfor vores vurdering, at de ansøgte tre polytunneller placeres og udformes med særlig hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter og oplevelsesmuligheder.

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.egedalkommune.dk fredag den 14. marts 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.byggog-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/planklagenævnet/>. 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

Sissel Mørch
Byplan og Byggesag

Bilag: godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Stenlillevej 135, 3660 Stenløse

Ejeren af Stenlillevej 125, 3660, Stenløse

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

Danmarks Naturfredningsforening, dnegedal-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite v/ fm. Helle Anna Elisabeth Nielsen, egedal@dn.dk

Byggesag, Egedal Kommune, byggesag@egekom.dk