

KOPI

Landzonetilladelse

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til midlertidig oplagsplads/arbejdsarealer på Veksø Bygade 32, 3670 Veksø Sjælland, matr. nr. 9bc, Veksø By, Veksø.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til arbejdsarealet på cirka 4.000 m² i perioden fra den 10. marts 2025 til den 10. marts 2027.

Arbejdsarealerne kan bruges til oplagsplads af materialer i forbindelse med etablering af fjernvarme i Veksø og til mandskabsfaciliteter (skurby).

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Arbejdstiderne for arealerne er mandag til fredag kl. 7 til 17. Der må ikke arbejdes på helligdage og d. 24. december.
- Arbejdslys skal være nedadrettet og må ikke opsættes i en højde der overstiger jordvolden, dvs. maksimalt 3 meter.
- Arbejdslys skal være slukket uden for ovennævnte arbejdstider.
- Der må ikke ske overnatning på pladsen.
- Der etableres en midlertidig jordvold omkring pladsen mod syd, vest og nord for at sikre mindst mulige støjgener og visuelle gener for naboer. Jordvolden skal have en højde på ca. 2,5 til 3 meter.
- Hvis der undtagelsesvist skal opbevares forurenede jord på pladsen, skal opbevaringen ske i en overdækket container.
- Eventuelt oplag af opbrudt asfalt skal ske i container.
- Virksomheden skal ved tilrettelæggelsen af driften, herunder ved vanding eller befugtning, sikre, at der ikke opstår væsentlige støvgener uden for arbejdsarealet.
- Arealet er retableret senest den 1. marts 2027 ved at befæstelsen med stabilbeton bortkøres, og den afrømmede muld tilbageføres. Alt oplag fjernes. Der må ikke være nogen permanent terrænregulering på arealet. Når arealet er retableret anmeldes det til Egedal Kommune på e-mail landzone@egekom.dk

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Tilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristen er udløbet.

Faktiske forhold

Den 7. februar 2025

Sagsnr.: 24/15720

Dok. nr.: 16

Frederik Brønd

Direkte tlf.: 7259 6292

E-mail:

Frederik.Brond@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

Du har den 26-11-2024 søgt om landzonetilladelse til en midlertidig oplagsplads og skurby på matrikel 9bc, Veksø, som er en del af ejendommen Veksø Bygade 32. BFE nr. 9052086

Ejendommen ejes af [ejer], og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

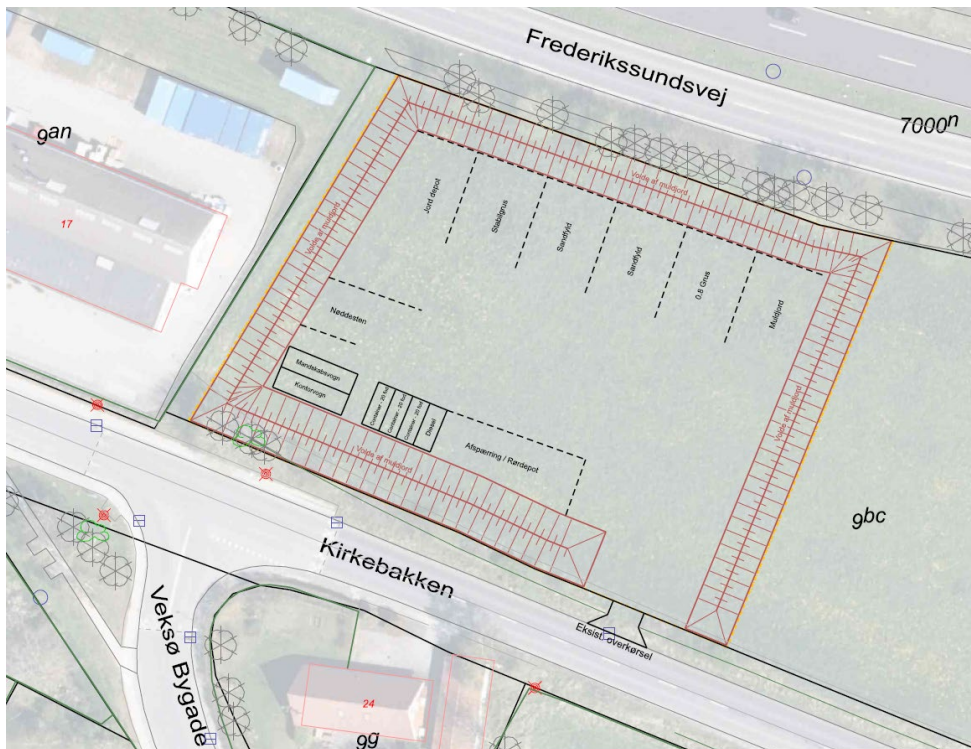
Ansøgning

I de kommende år skal der anlægges fjernvarme i Veksø. I forbindelse med anlægsarbejdet har entreprenøren behov for en arbejdsplads til oplag og mandskabsfaciliteter.

Det fremgår af ansøgningen at der ønskes et arbejdsareal til oplag og skurby (kontor, toiletter, pauserum ikke overnatning). Pladsen skal bruges til rene materialer, der skal bruges til anlægget, rør, grus, sand, mv. Herudover kan pladsen undtagelsesvis blive brugt til oplag af opgravet jord. Opgravet jord prøvetages ved opgravning og køres som hovedregel direkte væk til jordmodtager/kalkstabilisering og kommer derfor som hovedregel ikke forbi pladsen. Hvis det undtagelsesvist ikke er muligt at køre jorden direkte til modtager, kan det blive opbevaret i mellemdøp på pladsen. Hvis der er tale om forurenede jord, klasse 2 eller højere, opbevares jorden i en overdækket container.

Arbejdsarealet udgør ca. 4000 m². Pladsen etableres ved at der afrømmes muld på arealet. Afrømmet muld lægges i en vold på 2,5 – 3 meter der omkranser arealet. Der lægges en geodug til adskillelse på råjorden og herefter knust stabilbeton. Dette fjernes ved retablering. Der tages jordprøver forud for etablering af pladsen og efter retablering, som sendes til udlejer.

Mandskabsfaciliteter tilsluttes offentlig forsyning, kloak, vand, el, mv.



Ansøger har beskrevet at kørsel til og fra de sydlige blinde veje i Veksø sker ad Maglehøj Allé og Kirkebakken således at kørsel via Gammel Hovevej og Veksø Bygade begrænses.

Til ansøgningen hører en beskrivelse af det ansøgte samt en situationsplan/indretningsplan – disse er vedlagt afgørelsen.

Ansøger har ønsket at få rykket tilladelsens periode, så de 24 måneder kan forløbe fra den dato, hvor tilladelsen kan udnyttes.

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 37,5 ha. Matriklen hvor oplagspladsen ansøges er bygningsløs og anvendes i dag til jordbrugsformål. Matriklen grænser op til byzone mod vest, hvor der er en mindre erhvervs ejendom.

Arealet er ikke omfattet af lokalplan eller landskabsfredning.

Kommuneplan

Arealet er omfattet af kommuneplanramme E2.1, der udlægger arealet til kontor- og serviceerhverv, samt let håndværk og industri. Der er ikke vedtaget en lokalplan, der muliggør udnyttelse af kommuneplanrammen.

Arealet er også omfattet af, kommuneplanens retningslinjer for:

- Støjbelastet areal
- Landskabskarakterområde for Ganløse Tunneldallandskab

Besigtigelse og orientering

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Veksø Borgerlaug, Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 20. december 2024 til den 7. januar 2025.

Der er indkommet en række bemærkninger til ansøgningen.

1. ROMU har indsendt bemærkninger, hvor de opfordrer ansøger til at foretage arkæologiske forundersøgelser og oplyser om bygherres forpligtelser efter museumsloven. Vi forstår at I tager dialogen direkte med museet angående arkæologi mv.
2. Nabo på ejendommen øst for matriklen, Frederikssundsvej 10, der bemærker, at ansøger skal være opmærksom på afstrømningsforhold og eksisterende dræn, der ikke må beskadiges.
3. Nabo på Kirkebakken 24. Naboen er den nærmeste bolig til det ansøgte projekt. Naboen bemærkninger kan opsummeres i følgende punkter:
 - i. Placering:
Klageren er uenig i placeringen af oplagspladsen, som er tæt på deres hoveddør, og foreslår en placering længere væk fra byen.
 - ii. Tidsplan:
Der er uoverensstemmelser i tidsplanen for projektet, og klageren ønsker en bekræftelse på den korrekte periode samt information om muligheden for forlængelse.
 - iii. Situationsplan og indretning:
Klageren er bekymret for belysningen fra 10m høje master og ønsker forsikring om, at belysningen ikke vil genere dem.
 - iv. Arbejdstid:
Klageren ønsker klare rammer for arbejdstiden (7:00-17:00) og er bekymret for støj og belysning udenfor denne tidsramme.
 - v. Kapacitet/Kørsler:
Klageren ønsker at blive underrettet om ændringer i antal kørsler og pladskapacitet.
 - vi. Forurenende Materialer/Pladsens opbygning:
Klageren ønsker bekræftelse på, at der ikke vil blive håndteret forurenede jord på pladsen.
 - vii. Generelle bemærkninger:
Klageren er bekymret for generne ved at have en arbejdsplads tæt på deres hjem i to år, især som nybagte forældre.
De har haft dårlige erfaringer med en tidligere entreprenør og ønsker derfor specifikke forholdsregler, herunder: Sænkning af hastigheden på Kirkebakken til 30 km/t.; Forbud mod standsning af arbejdskøretøjer på vejen; Fast arbejdstid mellem 7:00 og 17:00; Belysning må ikke rettes mod deres hus; Adgang til et døgnåbent telefonnummer i tilfælde af farlige situationer.
4. Nabo på ejendommen Veksø Bygade 42. Naboen er bekymret for støjgener fra trafik og arbejdet på pladsen, særligt da de har nattearbejde og har brug for at sove i løbet af dagen. De foreslår at der i stedet undersøges om pladsen kan placeres længere væk fra boligområderne i Veksø.
5. Veksø sogns borger- og grundejerforening, der er grundejerforening for boligområderne i Veksø. Grundejerforeningen har ingen indvendinger overfor ansøgningen men er positive overfor at trafikken ledes uden om Gl. Hovevej og Veksø Bygade.

Indsigelserne er sendt i partshøring til dig 8. januar 2024. Du har sendt et svar på naboenvendelserne d. 13. januar. Jeres svar er gengivet herunder i sin helhed:

1) ROMU

a. Der er taget kontakt til ROMU for afklaring og opfyldelse af forpligtigelser i henhold til Museumsloven.

2) Nabo, Frederikssundsvej 10

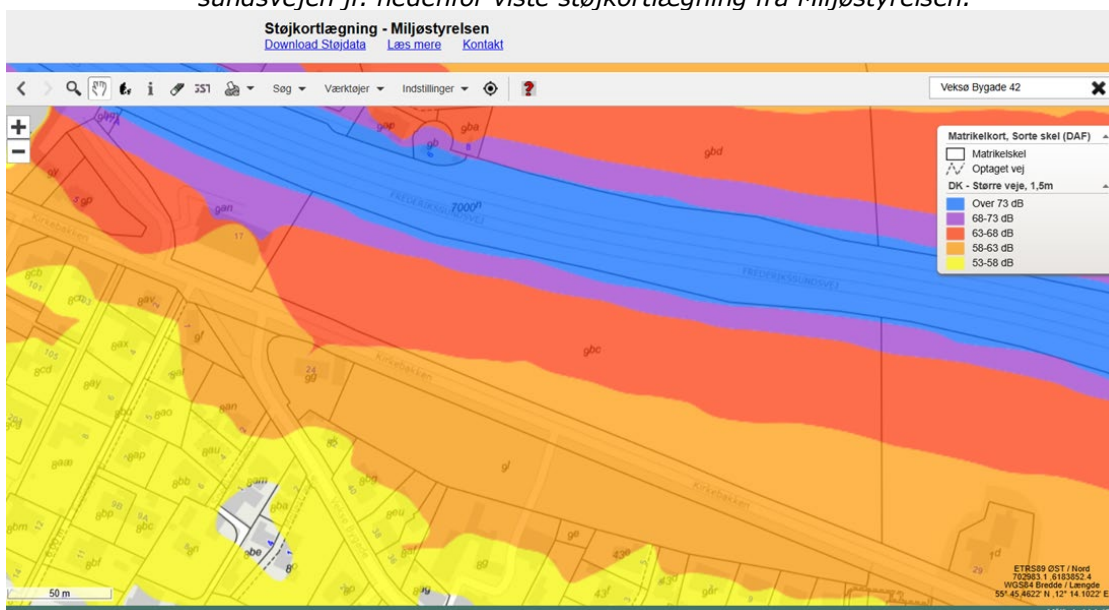
a. Der er indkommet gode og brugbare oplysninger om jord- og dræn forhold for arealet, som vil blive iagttaget i forbindelse med etablering, brug og reetablering. Evt. forværrede dræningsforhold vil ved konstatering blive afhjulpet hurtigst muligt.

3) Veksø Sogns Borger- og grundejerforening

a. Ingen kommentar hertil

4) Naboer, Veksø Bygade 42

a. Placeringen af pladsen er sket ud fra kriterier ang. tilgængelighed, minimering af nabogener samt mindskelse af miljøbelastning. Der er forståelse for, at de nærmeste naboer vil føle sig generet af tilstedeværelsen af oplagspladsen ang. støj, lys, trafik mv. Netop af denne årsag er det besluttet, at omkransning af pladsen med en vold således at de nærmeste naboer generes mindst muligt. Hastigheden til og fra pladsen vil foregå i et lavt tempo der reducerer støjgenerne mest muligt. Til orientering er Kirkebakken i forvejen belastet med støjgener fra Frederikssundsvejen jf. nedenfor viste støjkortlægning fra Miljøstyrelsen.



5) Nabo, Kirkebakken 24

a. Denne nabo er en af de nærmeste naboer – og kommer med mange gode informationer og bemærkninger.

b. Placeringen er redegjort for dels i landzoneansøgningen samt pkt. 4 i denne mail.

c. Tidsplanen præciseres til at være 1. feb. 2025 – 31. jan. 2027. Det vurderes på nuværende tidspunkt at være tilstrækkelig for at udføre arbejderne i forbindelse med den grønne omstilling af varme nettet i Veksø.

- d. *Indretning ang. belysning vil på baggrund af denne nabos bemærkninger blive reduceret i højde så meget som muligt samtidig med at lyskilder vil pege væk fra denne nabo.*
- e. *Arbejdstiden skal overholdes af entreprenøren.*
- f. *Entreprenøren vil meget gerne have fartgrænsen på vejen reduceret således at deres sikkerhed forbedres.*
- g. *Nabo vil få tildelt kontaktperson hos Entreprenøren.*

Vores kommentarer i forbindelse med naboorienteringen.

I forhold til ønsket om hastighedsnedsættelse. Trafiksikkerhed varetages efter vej- og færdselslovgivningen. Entreprenøren har mulighed for at ansøge om en midlertidig hastighedsnedsættelse eller anden færdselsregulering til kommunens vejafdeling.

I forhold til ønsket om en anden placering er det noget vi konkret tager stilling til i afgørelsen, men at udgangspunktet for oplagserhverv o.lign. er at de som hovedregel skal placeres i et erhvervsområde i byzone, og at arealer i landzone skal friholdes for erhverv.

I forhold til de resterende punkter henvises til afgørelsens begrundelse

Undersøgelse af alternative placeringer til oplagspladsen

I forbindelse med sagsbehandlingen har vi undersøgt om der er andre placeringer til oplagspladsen, som er mere egnede og bør screenes, før der tages stilling til den ansøgte placering. Det er en forudsætning at oplagspladsen skal placeres tæt på anlægsarbejdet i Veksø, så kørsel minimeres.

Der er ikke ejendomme i byzone i Veksø der er udlagt arealer til oplags- eller entreprenørhverv. Der er en række fuldt udnyttede erhvervsejendomme umiddelbart vest for den ansøgte placering der er udlagt til dagligvarebutikker og andre typer erhverv. Øvrige arealer i byzone, hvor der er tilstrækkeligt areal til en arbejdsplads ligger i rekreative friarealer i tilknytning til boligområderne. Det er vores vurdering, at de er mindre hensigtsmæssige ift. den ansøgte anvendelse.

Ejendommen Humlebakken 1 (matrikel 9aæ, Veksø), der ligger i byzone og er udlagt til lastbilkøring, er ved at blive forberedt til salg, og ejendommens ejer (Egedal Kommune) er på den baggrund ikke interesseret i at udleje den til oplagsplads.

Ift. placeringen af pladsen på den pågældende matrikel, har ansøger oplyst at pladsen ønskes i den vestlige ende af matriklen, da det muliggør tilslutning til offentlig forsyning samt fordi, det er den placering der har kunnet aftales med lodsejer ift. den fortsatte drift af markarealet.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at oplagspladsen ikke strider med de overordnede hensyn som planloven skal sikre, idet der er tale om en midlertidig anvendelse, hvorefter arealet retableres til jordbrugsformål, der er den nuværende lovlige anvendelse af arealet.

Vi har som led i sagsbehandlingen vurderet at den ansøgte placering er hensigtsmæssig, og at der ikke umiddelbart findes bedre egnede placeringer i byzone i Veksø. Herudover er det vores vurdering at den foreslåede placering er hensigtsmæssig ift. at begrænse kørsel og i forhold til placering tæt på det overordnede vejnet. Det er yderligere vores vurdering at entreprenørens tiltag mht. etablering af omkransende vold, arbejdstider og de vilkår, der er fastsat i tilladelsen, er tilstrækkeligt til at forebygge væsentlige ulemper for omgivelserne, henset til at der er tale om midlertidig anvendelse.

Vi har desuden lagt vægt på at anvendelsen sker som led i at etablere nødvendig offentlig infrastruktur.

Vi har herudover lagt vægt på at ejendommen i kommuneplanen i en årrække har været udlagt til erhverv således, at offentligheden har været oplyst om, at der kunne komme en anden anvendelse end markdrift på arealet.

Vilkårene om belysning er begrundet i at mindske visuelle gener for de omkringboende og for at mindske lysforurening i det åbne land.

Vilkår om arbejdstider, den omkransende vold er begrundet i at mindske naboener.

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 kan gives landzonetilladelse på de nævnte vilkår.

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 mandag den 10. februar 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

Tilslutning af spildevand til kloak, kræver tilladelse, der kan søges på spildevand@egekom.dk

Der må ikke beskadiges eventuelle eksisterende dræn på arealet og deres funktion skal opretholdes. Hvis I har spørgsmål hertil kan I kontakte vandløbsmyndigheden på vandloeb@egekom.dk

En ændret anvendelse af arealet eller forlængelse af arbejdet kan kræve ny landzonetilladelse. Ansøgning skal sendes i god tid til landzone@egekom.dk

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 kontaklinformation 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

Frederik Brønd
Byplan og Byggesag

Bilag: Ansøgningsmateriale

Kopi er sendt til:

Ejendommens ejer via digital post

Ejerne af Kirkebakken 24, Veksø Bygade 42 og Frederikssundsvej 10, der har svaret på naboorienteringen.

Veksø Sogns borger og grundejerforening.

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

Egedal Kommunes vejmyndighed, vejmyndighed@egekom.dk