

Ølstykke Fodboldklub – ØFC
Att.: Maj-Britt Quitzau
Tranekærvej 3
3650 Ølstykke

Landzonetilladelse og dispensation

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af udendørs faciliteter i området langs Aktivitetskilen på Tranekærvej 3, 3650 Ølstykke, matr. nr. 4F Udlejre By, Ølstykke.

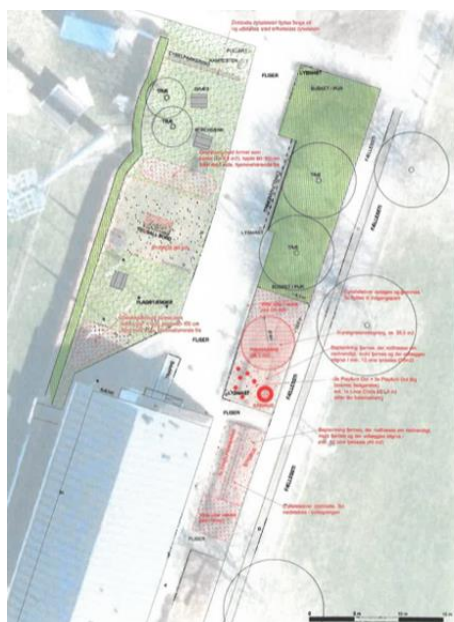
Ejendommen ligger i landzone og kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35, og dispensation fra lokalplan 10 for Ølstykke Idrætsområde, jf. planlovens § 19.

Afgørelse

Vi meddeler hermed midlertidig landzonetilladelse til udgangen af 2027 til projektet, som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. De konkrete ændringer som projektet medfører for området, skal kunne fjernes, såfremt dette bliver nødvendigt af hensyn til bl.a. ændrede planforhold som følge af Udviklingsplanen for Ølstykke Fritidsområde og evt. efterfølgende lokalplan.
2. Området reetableres i overensstemmelse med hvad Udviklingsplanen og den kommende lokalplan giver mulighed for.



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

Ved anvendelse af området, henleder vi opmærksomhed på trafiksikkerheden for især bløde trafikanter. Vi henstiller derfor til, at cyklestativ langs cykelstien har adgang fra klubhusets østlige facade, så det undgås at cykler manøvreres direkte ud i cykelstien.

Vi gør samtidigt opmærksom på, at placering af installationer og konstruktioner skal overholde afstandskrav til cykelstien.

Nedenfor kan du se baggrund og begrundelse for denne afgørelse.

Byggeriet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet og byggetilladelse foreligger.

Faktiske forhold

Du har på vegne af Ølstykke Fodboldklub, den 27. juli 2023 søgt om landzone-tilladelse til etablering af udendørs idræts- og fritidsfaciliteter i tilknytning til "Aktivitetskilen" langs cykelstien.

Ejendommen ejes af Egedal Kommune, og vi har den 20. maj 2025 modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Ølstykke Fodboldklub ønsker at etablere en pannabane og en teqballbane til forskønnelse af de udendørs arealer foran foreningens klubhus. I tilknytning til disse vil der blive etableret nogle multifunktionelle møbler til leg og ophold.

Det fremgår af ansøgningen, at Ølstykke Fodboldklub ønsker at åbne et område op, ud mod den offentlige cykelsti for bedre at kunne invitere udefrakommende ind til Ølstykke Fritidsområde.

Ølstykke Fodboldklub ønsker at skabe bedre mulighed for at udøve forskellige former for gadeidræt samt give bedre muligheder for udendørs ophold på arealet i umiddelbar tilknytning til deres klubhus.

Foreningen ønsker samtidigt at forbedre cykelparkeringen ved at etablere cykelstativer tættere på fodboldbanerne langs cykelstien. Herunder vil buskads og hæk ud mod den offentlige cykelsti fjernes på et stykke langs klubhuset samt på et stykke af området foran klubhuset.

De ansøgte faciliteter placeres i Byggefelt B4, der i Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde, giver mulighed for, 'at området omkring klubhuset kan udvikles som et mødested koblet til aktivitetsramblaen'.

Til ansøgningen hører tegninger - disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen ligger i landzone, inden for afgrænsningen af Ølstykke Idrætsområde, der har et areal på 28 ha.

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der for Ølstykke Fodboldklub noteret følgende bygninger:

- Bygning nr. 7: Klubhus i forbindelse med fritid og idræt.
Bebygget areal: 335 m². Tagetage: 346 m². Samlet areal: 681 m².
Opført: 2001. Seneste om- eller tilbygnings år: 2012.

- Bygning nr. 6: Udhus. Bebygget areal: 17 m². Opført: 1991.
- Bygning nr. 8: Udhus. Bebygget areal: 36 m². Opført: 2009.
- Bygning nr. 9: Udhus. Bebygget areal: 30 m². Opført: 1976.
- Bygning nr. 10: Udhus. Bebygget areal: 35 m². Opført: 1976.

Lokalplan

Ølstykke Idrætsområde er omfattet af:

- Lokalplan nr. 10 for Ølstykke Idrætsområde, vedtaget den 27. september 1978. Det ansøgte opføres udenfor planens anviste byggefelt og kræver derfor dispensation.

Kommuneplan

Det pågældende areal, er i kommuneplanen bl.a. omfattet af:

- Kommuneplanramme R2-7 – Idrætsanlæg: Rekreative grønne områder med faciliteter til idræts-, kultur og fritidsformål så som haller, idrætsanlæg og baner. Der kan placeres mindre bygninger der understøtter aktiviteterne.
- Landskabskarakterområde Ølstykke Stenløse morænelandskab: Stenløse-Ølstykke Morænelandskab består af en bølget moræneflade, der afgrænses af de lave dalstrøg omkring Stenløse Å, Værebros Å og Skenskelsø Sø. Området domineres af byområderne Ølstykke Stationsby og Stenløse-Gl. Ølstykke, der ligger tæt langs en øst-vestgående akse og næsten danner et sammenhængende by-bånd.
- Støjbelastede arealer: Vejstøj på 53-56 dB, gul zone, fra Frederikssundsvej.

Besigtigelse og orientering

Vi har den 10. januar 2024 besigtiget ejendommen. Her blev det konstateret, at pannabane, teqboldbane og aktivitetsmøbler mest hensigtsmæssigt placeres på græsarealet foran klubhuset til Ølstykke Fodboldklub.

Ansøgningen har ikke været sendt til orientering hos ejendommens naboer eller Danmarks Naturfredningsforening eller ROMU. Vi vurderer herunder at forholdet er af mindre væsentlig betydning for idrætsanlæggets omkringliggende naboer.

I oplyser, at Ølstykke FC har orienteret de øvrige foreninger i Ølstykke Idrætsanlæg om projektet. Der er fin opbakning til dette og alle ser mulighed for øget interaktion blandt medlemmerne i de forskellige foreninger.

Der har desuden været dialog med forskellige forvaltninger i Egedal Kommune om at aftale nærmere retningslinjer for at sikre en fornuftig efterfølgende drift samt undgå utilsigtede gener.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af den ansøgte pannabane og en teqballbane, multifunktionelle møbler til leg og ophold, cykelstativ samt ændret beplantning ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har i udgangspunktet lagt vægt på, at tilladelsen er af tidsbegrænset varighed, indtil arbejdet med lokalplan for området er endelig vedtaget af Byrådet.

Når den overordnede disponering af faciliteter i Fritidsområdet er på plads, vil der foreligge en plan for, hvor i området flytbare konstruktioner bedst kan placeres, for at understøtte den sammenhængende udvikling af hele området.

Vi vurderer herunder, at projektet er i overensstemmelse Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde og Byrådets visioner for områdets udvikling.

Projektet er, med sin placering langs idrætsområdets gang- og cykelsti, i overensstemmelse med Byggefelt B4 i Udviklingsplan for Ølstykke Fritidsområde. Projektet vil bidrage til at skabe gode rammer for at området omkring klubhuset kan udvikles som et mødested til gavn for foreningens medlemmer, samt brugere der selv organiserer aktiviteter.

Vi har i afgørelsen lagt vægt på,

- at projektet kan tilføje området rekreativ værdi, ved at tilbyde en oplevelsesmulighed, som kan gøre det mere attraktivt for flere brugere at anvende Idrætsområdet,
- at de ansøgte tiltag vil være af arealmæssig begrænset omfang, og fremstå som en del af det udendørs anlæg ved klubhuset,
- at de midlertidige installationer og møbler kan fjernes eller flyttes andet sted, såfremt de ikke længere er i brug, eller såfremt de ændrede planforhold medfører en anden disponering af det pågældende areal,
- at buske og hække der fjernes, erstattes af anden grøn beplantning af rekreativ karakter.

Lokalplan 10 – I forhold til lokalplan 10 har vi desuden vurderet, at det ansøgte projekt ikke strider mod principperne i lokalplanen, idet:

- området fortsat kun anvendes til offentlige formål som idrætsanlæg,
- installationerne etableres til sportsaktiviteter.

Vi har herudover lagt vægt på, at pannabanen og teqballbanen samt multifunktionelle møbler til leg og ophold på de udendørs arealer foran foreningens klubhus, er i overensstemmelse med områdets anvendelse til fritidsformål.

Hertil vurderer vi, at den midlertidige tilladelse til de flytbare konstruktioner, der kan opstilles over en midlertidig periode over et par år, ikke vil medføre gener af væsentlig betydning for naboer og omgivelserne i øvrigt, idet installationerne skal anvendes af områdets brugere i forbindelse med fritid og idræt.

Vi har vurderet, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens rammer og retningslinjer til idræts- og fritidsformål.

Ligeledes har vi lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

På baggrund af Udviklingsplanen for Ølstykke Fritidsområde, godkendt af Byrådet den 30. oktober 2024 samt kommende lokalplan for området, har vi vurderet, at der skal stilles vilkår om, at:

- De konkrete ændringer som projektet vil medføre for området, skal kunne fjernes, såfremt dette bliver nødvendigt af hensyn til bl.a. ændrede planforhold som f.eks. en lokalplan.
- Området reetableres i overensstemmelse med hvad Udviklingsplanen og en kommende lokalplan giver mulighed for.

Vilkårene er begrundet i, at der i arbejdet med lokalplanen kan vise sig, at installationerne mest hensigtsmæssigt skal placeres et andet sted.

Egedal Kommune vurderer, at etablering af det ansøgte på de givne vilkår ikke strider mod ovennævnte plan- og naturbeskyttelsesinteresse

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.

Hovedformålet med zonedelingen er at modvirke byspredning ved at sikre, at byudvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed herfor.

Opførelse af ny bolig/erhverv i landzone fører til byspredning, og det er i strid med formålet for loven.

Landzonen skal ifølge planloven friholdes 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. 1157 af 1. juli 2020, og senere ændringer,

Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune.

Lokalplan

Lokalplan nr. 10 for Ølstykke Idrætsområde, vedtaget af Byrådet i Ølstykke Kommune den 27. september 1978.

Af lokalplanen fremgår i:

§ 1.1, at *"Planens formål er:*

- *at sikre det af planen omfattende område anvendes til idrætsanlæg,*
- *at fastlægge områdets fremtidige hovedstruktur."*

§ 3.1, at *"Området må kun anvendes til offentlige formål (idrætsanlæg).
Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til sportsaktiviteter."*

§ 5.1., at *"Ny bebyggelse må kun opføres med en placering inden for det på vedhæftede kort 2 viste byggefelt (svømmehal, hal, omklædning, cafeteria, skøjtehal m.m.)."*

§ 7.1, at *"Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Hovedstadsrådet har meddelt dispensation i henhold til lov om by- og landzone."*

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.ege-dalkommune.dk tirsdag den 10. juni 2024. 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.bygog-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/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 uden om 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
By, teknik og miljø

Bilag: Godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Egedal kommune, Ejendomsservice og administration

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