

Agrovi
Att.: Jannik Noe-Nygaard
Industrivænget 22
3400 Hillerød

Landzonetilladelse til at opføre en bolig på Nybøllevej 48, Nybølle

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om at etablere en bolig på Nybøllevej 48, 2765 Smørum, matr. nr. 1p, Nybølle By, Smørum.

Ejendommen ligger i landzone og det ansøgte kræver landzonetilladelse jf. planlovens § 35.

Ejendommen er delvis omfattet af lokalplan 13 for Nybølle landsby, delområde A - udlagt til boligområde. Boligen vil ligge på arealet indenfor lokalplanens afgrænsning.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 188 m² samt carport/udhus på 32 m² på Nybøllevej 48, 2765 Smørum, som ansøgt.

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

- Boligen skal opføres som ansøgt jf. vedlagte bilag, i overensstemmelse med lokalplan 13.
- Boligen skal opføres på den del af ejendommen der ligger indenfor afgrænsningen af lokalplan 13.

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 22. november 2024 søgt om landzonetilladelse til at opføre en bolig på 188 m² og en carport/udhus på 32 m² på den del af ejendommen der ligger indenfor afgrænsningen af lokalplan 13 Nybølle landsby, tilhørende matrikel nr. 1p, Nybølle By, Smørum.

Ejendommen ejes af Rainbow Forrest ApS, og vi har modtaget ejerens fuldmagt til ansøgningen.

Du har løbende indsendt supplerende oplysninger, hvoraf det fremgår:

Enfamiliehuset opføres som et længe hus i øst-vestlig retning, på den del af grundens sydlige areal, der ligger inden for lokalplanens afgrænsning.

Bygningen ønskes udformet med symmetrisk saddeltag, 45 graders taghældning og ensartede kviste med lukkede flunker. Taget dækkes af ler tegl.

Den 9. juli 2025

Sagsnr.: 24/15666

Dok. nr.: 50

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

Bygningen vil have en længde på 14,2 meter, husdybde på 7,9 meter og maks. bygningshøjde på 7,0 meter. Facader afsluttes med gesims og udføres i blødstrøgne mursten med hvid fils/puds.

Du oplyser, at enfamiliehuset vil fremstå med et bygningsudtryk der svarer til den traditionelle udformning af beboelseshuse i lokalplanens delområde A.

Carport med integreret udhus opføres i forlængelse af enfamiliehuset, 4 meter mod øst med afstand til naboskel på 1,0 meter. Bygningen vil have en længde på 8,0 meter, bredde på 4,0 meter og maks. bygningshøjde på 2,5 meter. Bygningen er udstyret med fladt tag og facadebeklædning af træ.

Du begrundet, at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens principper hvad angår formål, anvendelse og områdets planlagte struktur.

Det ansøgtebyggeri vil ligge integreret i landsbybebyggelsen mod syd og øst, og danne grænsen mellem Nybølle landsby og det åbne land mod nord og vest.

På ejendommen ligger en privat fællesvej, der forsyner ejendommene Nybøllevej 44, 46 og 50. Der etableres indkørsel fra fællesvejen til Nybøllevej 48.

Til ansøgningen hører tegninger – disse er vedlagt afgørelsen.

Ejendommen

Ejendommen ligger i landzone og udgør en 'ikke landbrugsnoteret ejendom' med et grundareal på 15.316 m², heraf vejareal på 1.538 m².

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret fremstår ejendommen ubebygget.

Lokalplan

Ejendommen er, for så vidt angår grundens sydligste areal, omfattet af lokalplan nr. 13 - Bevaringsplan for Nybølle landsby, vedtaget den 23.09.2009.

I henhold til ansøgningsmaterialet opføres projektet på den del af grundens areal, der ligger indenfor lokalplanens afgrænsning.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af:

- Skovrejsningsområde: Uønsket skov udpeget for værdifuldt landskab, kulturhistorie, geologisk interesse, kirkeomgivelse mv.
- Lokalplan 13 - Bevaringsplan for Nybølle Landsby
- Kommuneplanramme 10.1 - Nybølle Landsby
Generelle anvendelsesbestemmelser: Landsbybebyggelse. Landbrugsformål, boligformål, privat og offentlig service, institutioner og kulturfunktioner, erhvervsformål, så som liberale erhverv, værksteds-, håndværks-, lager- og oplagsvirksomhed, der kan indpasses uden gener for omgivelserne.
- Værdifuldt kulturmiljø: Landsby – Nybølle Landsby
- Beskyttede sten- og jorddiger: Langs naboskel mod vest
- Landskabskarakterområder: Ledøje-Smørum morænelandskab består af en bølget moræneflade, som mod syd afgrænses af Værebros Ådal og som

gennemskæres af de mindre vandløb Grønsø Å og Vejle Å. Landsbyen Nybølle ligger langs moræneranden.

Besigtigelse og orientering

Vi har den 2. juli 2025 besigtiget ejendommen. Her blev det konstateret, at ejendommen ligger som et åbent grønt engareal med spredt beplantning af enkelte træer og buske.

Ansøgningen har været sendt til orientering hos dine naboer samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 20. januar 2025 til den 4. februar 2025.

I forbindelse med orienteringen er der indkommet et fælles høringssvar fra beboere på Nybøllevej 44, 46 og 50, jf. mail den 2. februar 2025.

Naboerne udtrykker sin bekymring og kritik af planen om at anlægge en ny indkørsel som beskrevet i ansøgningen. Bemærkningerne fremgår som bilag sidst i denne afgørelse.

Indsigelsen vedrører hovedsageligt:

1. Bekymring for oversigtsforhold. Naboerne finder ikke behovet for den foreslåede indkørsel berettiget, og mener at den ikke vil give væsentlig bedre oversigtsforhold, end indkørsel nord for Nybøllevej 56. Der er en tendens til at bilister kører hurtigere ved naboerne nordlige udkørsel, end ved udkørsel nord for Nybøllevej 50.
2. Bekymring for naturområde. Naboerne mener at den foreslåede nye indkørsel vil skære igennem et naturområde, med negative konsekvenser for det lokale miljø og biodiversitet. Det er vigtigt at bevare naturområderne i lokalområdet for at sikre en bæredygtig udvikling og bevarelse af områdets karakter. Den vil ikke kun forstyrre dyrelivet, men reducere de grønne områder, som beboerne nyder godt af.
3. Bekymring for indkørselens påvirkning af nærliggende ejendomme på Nybøllevej 44, 46 og 50. Naboerne mener den vil medføre gener for beboerne og potentielt reducere værdien af deres ejendomme. Samt at en ny indkørsel vil øge trafikmængden og støjniveauet i området. Naboerne opfordrer Egedal Kommune til at afslå den foreslåede indkørsel og bede ansøgeren anvende egen matrikel til indkørsel.
4. Spørgsmål ved behovet for at opføre ny bolig, og dermed dispensation fra lokalplanen. Naboerne mener, at det er vigtigt at bevare områdets unikke karakter og undgå overudvikling, der kan føre til tab af grønne områder og øget trafikbelastning. Lokalplanen er designet til at bevare landsbyens struktur og æstetik, og enhver ændring bør nøje overvejes for at sikre, at den ikke underminerer disse mål.

Indsigelserne har været i partshøring hos dig fra den 4. februar 2025 til den 4. marts 2025. Du har fremsendt svar på partshøringen den 4. marts 2025. Bemærkningerne fremgår som bilag sidst i denne afgørelse.

Du henviser til, at ejendommen jf. tingbogen er lyst med adressen Nybøllevej 48, hvor den private fællesvej er tilkørselsvej for ejendommene 44, 46 og 50.

Indsigelsen vedrører hovedsageligt:

1. Ad Oversigtsforhold

Oversigtsforholdene er markant bedre fra den planlagte grusvej via eksisterende udkørsel nord for Nybøllevej 50. Afstand fra vej til beplantning er længere og beplantningen er mindre tæt. Fordi der har været en separat indkørsel til vandværket, mener du ikke, at denne skal benyttes. Vandværket er nedlagt og matriklen 1f Nybølle By er solgt til anden side. Indkørslen til vandværket er hæmmet af et hus og en el-kasse der blokerer for udsynet.

2. Ad Naturområde

Du henviser til ovenstående svar vedr. tingbog og ejerskab af den private fællesvej, hvor ejer af matrikel 1p Nybølle By, har jord på begge sider af fællesvejen. Det vil ikke forringe biodiversitet eller det lokale miljø, at ejer har en færdselsvej til sin ejendom og sine jorde. Det vil ikke medføre tab af grønne områder eller føre til øget trafikbelastning at der tillades opført ét ekstra hus indenfor det lokalplanlagte område.

3. Ad Påvirkning af nærliggende ejendomme

Du henviser til tingbogen og at den pågældende vej til de 3 ejendomme er en privat fællesvej, ejet af matrikel 1p Nybølle By, hvorfor ejeren af 1p er berettiget til at færdes på vejen og benytte den. At naboerne har nydt godt af den begrænsede færdsel, ændrer ikke ved at vejen er en del af matrikel 1p, og at ejer af 1p derfor har ret til at færdes på sin vej. Det er stærkt begrænset, hvor meget trafikken vil blive forøget. Ejeren af vejen er nødsaget til at kunne passe sin jord på begge sider af den private fællesvej. At vejen vil øge støjniveauet, er ikke korrekt.

4. Ad Behovet for nye boliger

Der er kun søgt om en tilladelse jf. lokalplanens § 13.4, som ikke går imod lokalplanens principper. Der søges om en bolig på den del af matrikel 1p Nybølle By, som er beliggende indenfor lokalplanen. Huset er tilpasset så det overholder alle krav der stilles i lokalplanen til ny bebyggelse i området. Der er ikke tale om en overudvikling fordi der tillades opført en bolig indenfor den afgrænsende lokalplan.

Din besvarelse har været i partshøring hos naboerne fra den 5. marts 2025 til den 2. april 2025. Naboerne har fremsendt supplerende bemærkninger til projektet den 31. marts 2025. Bemærkningerne fremgår som bilag sidst i denne afgørelse.

Naboernes indsigelse har afslutningsvis været i partshøring hos dig fra den 26. maj 2025. Du har fremsendt svar på partshøringen i redegørelse den 17. juni 2025. Bemærkningerne fremgår som bilag sidst i denne afgørelse.

Bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Egedal Kommunes oplysninger

Beskyttet Natur - Egedal Kommune har ikke kendskab til beskyttet natur eller specielle arter på arealet, der vil blive påvirket af anlæggelse af vej. Der er et

beskyttet jorddige i det vestlige matrikelskel, men dette bliver ikke berørt af projektet.

Ud fra en luftfotogennemgang kan vi se, at markdriften på arealet stoppede omkring år 2000 og der begyndte at være synlige buske/træer på arealet i ca. 2010, så træerne er forholdsvis unge.

Vej og Oversigtsforhold - Den nordlige tilkørselsvej forbi Nybøllevej 50 udgør en privat fællesvej med et vejudlæg i en bredde på 10 meter. Det kræver ingen tilladelse fra kommunens vejmyndighed at etablere en indkørsel til adressen Nybøllevej 48 fra fællesvejen der ligger på ejers egen grund.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særlig lagt vægt på, at etablering af enfamiliehuset på 188 m² og carport/udhus på 32 m², placeret på arealet indenfor afgrænsningen af lokalplan 13, ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre.

Vi har herudover lagt vægt på, at det ansøgte stemmer overens med de planmæssige interesser, som fremgår af Kommuneplan 2021 for Egedal Kommune. Der vil ikke ske ændringer, som forringer eller slører landskabets værdifulde karaktertræk eller forringer muligheden for at opleve disse.

De værdifulde, kulturhistoriske strukturer og enkeltelementer vurderes beskyttet og uændret. Ledøje-Smørum morænelandskab vurderes varetaget og de vide udsigtsmuligheder mod vest vurderes uændret.

Det ansøgte længehus og carport med den pågældende beliggenhed anses at være placeret og udformet med særlig hensyntagen til opretholdelse af landskabets karakter. Oplevelsen af sammenhængende værdifulde landskaber vurderes varetaget.

Samlet er det vores vurdering, at etablering af det ansøgte længehus og carport på de givne vilkår ikke vil komme til at skæmme landskabet eller ændre væsentligt ved oplevelsen af kulturlandskabets strukturer.

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

Vi har vurderet at de indkomne høringssvar ikke leder til anden afgørelse.

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.

Vej og oversigtsforhold

Egedal Kommunes vejafdeling vurderer den nordlige tilkørselsvej forbi Nybøllevej 50 som oprindeligt ansøgt, som den retmæssige adgang til den pågældende matrikel og dermed den mest oplagte at anvende. Ejer har ret til en indkørsel fra fællesvejen, der ligger på ejers egen grund.

Den sydlige tilkørselsvej forbi Nybøllevej 56 og vandværksgrunden er angivet med et vejudlæg i en bredde på 2-3 meter. Oversigtsforholdene i den sydlige vejtilslutning vurderes ikke optimale, idet boligen nr. 56 ligger tæt på vejskel til Nybøllevej, hvor bygningen medfører reducerede oversigtsforhold til vejbanen fra syd, med en afstand på kun 30 meter fra vejkrydset ved Nybølle Gadekærvej og 18 meter fra busstoppested nord for indkørslen.

At etablere yderligere en indkørsel som afslutningsvis foreslået mellem de to ovennævnte, vurderes at skabe endnu et skæringspunkt til Nybøllevej, hvilket ikke er i tråd med retningslinjerne om, at der skal være så få tilslutninger til kommunevej, som muligt.

Vi henviser til, at færdsel og vedligehold af privat fællesvej er et anliggende naboer imellem.

Kulturmiljø - Lokalplan 13

Vi lægger i afgørelsen vægt på, at projektet ikke er i strid med lokalplanens principper. Herunder tager vi i betragtning, at boligen opføres i delområde A, der kun må anvendes til helårsbeboelse, og der kun må indrettes én bolig på ejendommen.

Vi vurderer, at enfamiliehuset opføres i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser i området, mht. placering, udformning og ydre fremtræden. Projektet anses at være integreret og vel tilpasset den lokale byggeskik i overensstemmelse med landsbyens eksisterende helhedsbillede og kulturmiljø.

Landsbyens karakteristiske hovedstruktur vurderes fastholdt ved den ansøgte bolig, opført i tråd med den stedlige byggetradition ift. proportioner, materialer, farver samt døre, vinduer og kviste udformning.

Samlet er det vores vurdering at projektet er i overensstemmelse med Byrådets visioner for områdets udvikling.

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.

Lokalplan

Lokalplan nr. 13 – Bevaringsplan for Nybølle landsby, vedtaget den 23.09.2009.

§ 13 Retsvirkninger

- 13.4 *"Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper."*

Udnyttelse af tilladelsen

Landzonetilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside www.egedalkommune.dk torsdag den 10. juli 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.bygogmiljoe.dk/>.

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

Klagevejledning landzonetilladelse

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.

Klagevejledning dispensation

Der kan kun klages over retslige spørgsmål. Det betyder, at der ikke kan klages over kommunens skøn.

Derimod kan der klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- /procedureregler ikke er overholdt.

Klagemyndigheden tager stilling til, om klagen kan realitetsbehandles. Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Nævnenes Hus, Planklagenævnet.

Afgørelse om dispensation fra lokalplan har ikke hopsættende virkning.

Det betyder, at den afgørelse der klages over skal/kan efterleves. Klagemyndigheden kan dog bestemme, at klagen skal have opsættende virkning.

Med venlig hilsen

Sissel Mørch
Byplan og byggesag
By, teknik og miljø

Bilag: Godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Ejer: Nybøllevej 48, 2765 Smørum

Ejere: Nybøllevej 44, Nybøllevej 46 og Nybøllevej 50, 2765 Smørum

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

Bilag: Nabo- og partshøring

Vi har modtaget et fælles høringssvar fra beboere på Nybøllevvej 44, 46 og 50, den 2. februar 2025, hvoraf det fremgår:

Vi, naboer og grundejere på Nybøllevvej 44, 46 og 50, skriver dette fælles høringssvar i forbindelse med ansøgningen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 13 for opførelse af en bolig på matrikel nr. 1p, Nybølle By, Smørum, beliggende Nybøllevvej 48, 2765 Smørum.

Vi vil gerne udtrykke vores bekymring og kritik af planen om at anlægge en ny indkørsel som beskrevet i ansøgningen. Der er flere grunde til, at denne løsning ikke er hensigtsmæssig:

"Oversigtsforhold: Den foreslåede nye indkørsel vil ikke give væsentlig bedre oversigtsforhold, når der køres ud på Nybøllevvej. I ansøgningen nævnes oversigtsforholdene som vi forstår som værende et udtryk for oversigt over det ene af de to centralt placerede 90 graders sving i Nybølle. Hastigheden i dette sving er dog generelt meget lav, hvorimod at der er en tendens til at bilister kører hurtigere ved den udkørsel, som ansøger henviser til i forslaget. Her er oversigtsforholdene ligeledes forholdsvis dårlige. Det er vigtigt at bemærke, at området er en byzone, hvilket betyder, at hastigheden generelt er lavere, og derfor finder vi ikke behovet for den foreslåede indkørsel berettiget.

Naturområde: Den foreslåede nye indkørsel vil skære igennem et naturområde, hvilket kan have negative konsekvenser for det lokale miljø og biodiversitet. Det er vigtigt at bevare naturområderne i lokalområdet for at sikre en bæredygtig udvikling og bevarelse af områdets karakter. Naturområderne spiller en væsentlig rolle i at opretholde økosystemets balance og bidrager til områdets æstetiske værdi. En ny indkørsel vil ikke kun forstyrre dyrelivet, men også reducere de grønne områder, som beboerne nyder godt af. Vi opfordrer derfor til, at der tages hensyn til natur- og miljømæssige faktorer når der træffes afgørelse i sagen.

Påvirkning af nærliggende ejendomme: Den foreslåede nye indkørsel vil have en unødvendig direkte påvirkning af ejendommene på Nybøllevvej 44, 46 og 50. Dette kan medføre gener for beboerne og potentielt reducere værdien af deres ejendomme. En ny indkørsel vil øge trafikmængden og støjniveauet i området, hvilket kan være til gene for de nuværende beboere.

Vi opfordrer derfor Egedal Kommune til at afslå den foreslåede indkørsel og bede ansøgeren anvende egen matrikel til indkørsel, der dette i højere grad tager hensyn til naturområder og påvirkningen af nærliggende ejendomme. Det er efter vores mening en bedre løsning, der både opfylder behovet for sikkerhed og bevarer områdets karakter og natur- og miljømæssige integritet.

Behovet for nye boliger: Vi vil også gerne stille spørgsmål ved behovet for at opføre nye boliger og dermed dispensere for lokalplanen. Det er vigtigt at overveje, om der virkelig er et behov for yderligere boliger i området, og om dette behov kan opfyldes uden at gå på kompromis med lokalplanens principper og områdets karakter. Lokalplanen er designet til at bevare landsbyens struktur og æstetik, og enhver ændring bør nøje overvejes for at sikre, at den ikke underminerer disse mål. Vi mener, at det er vigtigt at bevare områdets unikke karakter og undgå overudvikling, der kan føre til tab af grønne områder og øget trafikbelastning."

Den 4. februar 2025 indsender naboerne følgende tilføjelse:

Eksisterende indkørsel: "Som tilføjelse til tidligere fremsendte bemærkninger fra Nybøllevvej 44, 46 og 50 sender jeg hermed fotodokumentation for at matriklen

allerede anvendes flittigt til indkørslen til nabogrunden. Dette mener vi yderligt understøtter argumentationen for IKKE at implementere en ny indkørsel med begrundelse i oversigtsforholdene.”

Du har fremsendt svar på partshøringen den 4. marts 2025, hvoraf det fremgår:

Svar: 1) Oversigtsforhold:

”Ejendommen er i tingbogen lyst med adressen Nybøllevej 48, og ejer den private fællesvej der er tilkørselsvejen for ejendommene 44, 46 og 50.

Siden udstykningerne har der fortsat været adgang til ejendommen af denne private fællesvej. Ved udstykningerne af de 3 grunde blev der anlagt en grusvej som i over 50 år er blevet vedligeholdt af matrikel 1p, som ejer vejen og har jord på begge sider af vejen, hvorfor de 3 huse ikke kan brokke sig over, at ejendommen selv benytte den til indkørsel, hvilket noteringen i tingbogen da også viser er korrekt eftersom adressen i tingbogen er Nybøllevej 48.

Vi mener fortsat at oversigtsforholdene er markant bedre fra den planlagte grusvej via den eksisterende udkørsel til Nybøllevej, da afstanden til beplantning er længere og beplantningen er mindre tæt, og allerede er den private tinglyste fællesvej.

Vi mener ikke at fordi der har været en separat indkørsel til vandværket, at det er den som skal benyttes, vandværket er nedlagt og det er ikke nuværende ejer af matrikel 1p der har erhvervet det tidligere vandværk. Indkørslen til vandværket er desuden hæmmet af et hus og en el-kasse der blokerer for udsynet.”

Svar: 2) Naturområde:

”Der henvises til ovenstående svar vedr. tingbog og ejerskab af den private fællesvej, hvor ejer af matrikel 1p har jord på begge sider af fællesvejen. En ny indkørsel via denne private fællesvej er under alle omstændigheder en nødvendighed for at kunne komme rundt på matrikel 1p. Det vil ikke forringe hverken biodiversitet eller det lokale miljø, at ejer har en færdselsvej til sin ejendom og sine jorde.”

Svar: 3) Påvirkning af nærliggende ejendomme:

Der må igen henvises til noteringen i tingbogen og at den pågældende vej til de 3 ejendomme er en privat fællesvej ejet af matrikel 1p, hvorfor ejeren af 1p er berettiget til at færdes på vejen og benytte den, at naboerne har nydt godt af den begrænsede færdsel, ændre ikke ved at vejen er en del af matrikel 1p, og at ejer af 1p derfor har ret til at færdes på sin vej. Endvidere er det stærkt begrænset hvor meget trafikken vil blive forøget, idet

Ejeren af vejen er nødsaget til at kunne passe sin jord på begge sider af den private fællesvej.

Argumentet om at det vil øge støjniveauet er ikke korrekt, da trafikken på Nybøllevej tydeligt kan høres, overalt på grunden, og fordi ejer af 1p alligevel vil skulle køre på vejen for at passe den nordlige del af ejendommen, af hans private fællesvej, som de andre har færdselsret på, men som han er ejer af.

Svar: 4) Behovet for nye boliger:

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper, og der er kun søgt om en dispensation jf. §13.4, som ikke går imod lokalplanens principper. Der søges om en bolig på den del af matrikel 1p som er beliggende indenfor lokalplanen, og huset er tilpasset så det overholder alle krav der stilles i lokalplanen til ny bebyggelse. Den del der bebygges, er beliggende indenfor det lokalplanlagte område, og opfylder lokalplanens formål med at bevare landsbyens struktur og æstetik. Det vil ikke medføre tab af grønne områder eller føre til øget trafikbelastning at der tillades opført ét ekstra hus indenfor det lokalplanlagte område, når opføres efter lokalplanens

regler for nye huse. Der er ikke tale om en overudvikling fordi der tillades opført en bolig indenfor den afgrænsende lokalplan.

Din besvarelse har været i partshøring hos naboerne fra den 5. marts 2025 til den 2. april 2025. Naboerne har fremsendt supplerende bemærkninger til projektet den 31. marts 2025, hvoraf det fremgår:

Hermed giver naboer og grundejere på Nybøllevvej 44, 46 og 50, dette fælles svar på det af ansøger givne svar på høringssvar givet af Nybøllevvej 44, 46 og 50 angående ansøgningen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 13 for opførelse af en bolig på matrikel nr. 1p, Nybølle By, Smørum, beliggende Nybøllevvej 48, 2765 Smørum. Vi har for sagsbehandlingen skyld valgt samme struktur som ansøger har anvendt til besvarelse af vores tidligere høringssvar.

Oversigtsforhold:

Selvom den eksisterende fællesvej fremgår af tingbogen og har været anvendt i mange år, er det væsentlige spørgsmål, om anlæggelse en ny indkørsel der forbinder til grusvejen faktisk forbedrer trafiksikkerheden. Naboernes vurdering af oversigtsforholdene bør tages i betragtning, da de også påvirkes af ændringerne. Dertil kommer at ansøger fejlagtigt angiver følgende: " Ved udstykningerne af de 3 grunde blev der anlagt en grusvejen som i over 50 år er blevet vedligeholdet af matrikel 1p, som ejer vejen og har jord på begge sider af vejen". Det er ikke korrekt, da vejen siden sin anlæggelse er blevet vedligeholdet af de tre ejendomme, der giver dette høringssvar. Dette er indskrevet i skødet for de tre ejendomme med følgende ordlyd " Køberen og efterfølgende ejere af den her solgte ejendom er pligtig til, når sælgeren har foranlediget udført vej-, vand- og kloakanlæg på anfordring af denne at overtage og tage skøde på de private veje i forening med de øvrige ejere af parceller udstykket fra ejendommen matr br . 1 ,D af Nybølle by, Smørum sogn".

Såfremt kommunen giver tilladelse til anvendelse af den eksisterende vej, skal ovenstående tages i betragtning.

Naturområde:

Det er korrekt, at ejeren har ret til at benytte sin vej, men det fritager ikke projektet fra at tage hensyn til naturen. Alt andet lige ønsker ansøger at anlægge ny vej i landzone, hvilket bør overvejes meget nøje om kommunen ønsker at give tilladelse til. Vi henviser igen til at der i forvejen er etableret indkørsel til grunden og at mange andre løsninger under alle omstændigheder vil kunne have mindre effekt på miljø og naboer.

Påvirkning af nærliggende ejendomme:

Ejerskab af vejen giver ret til brug, men det ændrer ikke på, at øget trafik kan opleves som en gene for naboerne. Ansøger angiver at dette alligevel er nødvendigt for at kunne vedligeholde sine jorde. Den begrænsede vedligehold der er foretaget af ansøger kunne tydeligvis varetages med den eksisterende vej.

Behovet for nye boliger:

Hvis dispensationen fra lokalplanen overholder principperne, er det et juridisk anliggende. Dog bør man vurdere, om en ny bolig reelt bidrager positivt til området, eller om det kan have langsigtede konsekvenser for byens karakter.

Grønne områder og biodiversitet:

Det er korrekt, at manglende pleje kan føre til uønsket tilgroning, men det betyder ikke nødvendigvis, at ny bebyggelse er den bedste løsning. En

naturforvaltningsplan kunne være et alternativ, hvis formålet er at opretholde biodiversiteten. Det bemærkes at ansøger for kort tid siden har foretaget udtynding for første gang i et langt stykke tid, efter vores forståelse på foranledning af kommunen.

Samlet set bør en objektiv vurdering af konsekvenserne indgå i afgørelsen, så både ejers rettigheder og naboernes bekymringer vægtes retfærdigt. Vi som naboer er ikke modstander af udbygning inden for rammerne af lokalplanen, men det foreslåede projekt har væsentlige uhensigtsmæssigheder som bør medføre ændringer inden eventuel godkendelse.

Afslutningsvis har indsigelsen været i partshøring hos dig fra den 26. maj 2025. Du har fremsendt svar på partshøringen i redegørelse den 17. juni 2025, hvoraf det fremgår:

På vegne af ejeren af ejendommen Rainbow Forrest ApS, C/O Revisionsgruppen Storkøbenhavn ApS, Gladsaxe Møllevej 21, 1., 2860 Søborg, skal jeg hermed besvare det af naboerne indsendte partshøringssvar om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 13, bevaringsplan for Nybølle, til at opføre en bolig på den del af matrikel 1p, der er beliggende indenfor lokalplan 13,

Redegørelse:

Vi har modtaget en fælles skrivelse fra grundejere på Nybøllevej 44, 46 og 50, i forbindelse med partshøringen om landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan 13 for opførelse af en bolig på matrikel nr. 1p, Nybølle By, Smørum, beliggende Nybøllevej 48, 2765 Smørum, dateret den 31.3.2025, og modtaget i genpart den 26.5.2025 fra Egedal Kommune.

Grundejernes svar kan fortsat kort sammenfattes til:

Oversigtsforhold, Naturområde, påvirkning af nærliggende ejendomme og behovet for nye boliger.

Svar: Vedligeholdes pligten på vejen

Af høringssvaret er anført, at det fejlagtigt er anført at ejer har vedligeholdes pligten på vejen. De 3 grundejere har anført følgende:

Dertil kommer at ansøger fejlagtigt angiver følgende: " Ved udstykningerne af de 3 grunde blev der anlagt en grusvejen som i over 50 år er blevet vedligeholdt af matrikel 1p, som ejer vejen og har jord på begge sider af vejen". Det er ikke korrekt, da vejen siden sin anlæggelse er blevet vedligeholdt af de tre ejendomme, der giver dette høringssvar. Dette er indskrevet i skødet for de tre ejendomme med følgende ordlyd " Køberen og efterfølgende ejere af den her solgte ejendom er pligtig til, når sælgeren har foranlediget udført vej-, vand- og kloakanlæg på anfordring af denne at overtage og tage skøde på de private veje i forening med de øvrige ejere af parceller udstykket fra ejendommen matr. nr. 1 ,D af Nybølle by, Smørum sogn".

Ovenstående hidrører fra den oprindelige udstykning, men tages ad notam, idet der dog gøres opmærksom på, at ejer fortsat har ret til færdsel på sin ejendom og vej, og at der senest i sommeren 2024 er foretaget beskæringer af beplantning.

Vi er fortsat ikke enige i at oversigtsforholdene for ejendommen vil være bedre ved at beholde nuværende udkørsel.

Ejendommen er i tingbogen lyst med adressen Nybøllevej 48, og ejer den private fællesvej der er tilkørselsvejen for ejendommene 44, 46 og 50, det har således altid være meningen at der skulle være adgang til ejendommen ad denne vej.

Vi mener fortsat at oversigtsforholdene er markant bedre fra den planlagte grusvej via den eksisterende udkørsel til Nybøllevej, da afstanden til beplantning er længere og beplantningen er mindre tæt, og vejforløbet ikke svinger umiddelbart inden. Sidst men ikke mindst hæmmes trafiksikkerheden af at husmuren i nr. 56 ligger helt ud til vejen med tilsvarende dårlig sigtbarhed til følge.

Svar: Naturområde

Naboerne mener ikke at projektet fritages fra at tage hensyn til naturen, og mener at det ansøger alt andet lige ønsker ansøger at anlægge ny vej i landzone, hvilket bør overvejes meget nøje om kommunen ønsker at give tilladelse til, naboerne henviser til at der i forvejen er etableret indkørsel til grunden.

Der henvises til at ejendommen i tingbogen har adressen Nybøllevej 48, med indkørsel fra den private fællesvej, der er ikke tale om nogen ny vej, men alene tale om en privat indkørsel. Interne færdselsveje og markveje er ikke reguleret af planlovens bestemmelser. Ejendommen 1p står i tingbogen med ejerskab af den private fællesvej, hvor ejer af matrikel 1p har jord på begge sider af fællesvejen.

Ejer er imidlertid ikke helt afvisende over for en ny indkørsel fra Nybøllevej mellem nuværende indkørsel og den private fællesvej, men en markvej på egen jord ned til den private fællesvej vil under alle omstændigheder være en nødvendighed for at kunne komme rundt på matrikel 1p. Det vil ikke forringe hverken biodiversitet eller det lokale miljø, at ejer har indkørsel til sin ejendom via den på hans egen ejendom beliggende private fællesvej.