

Tonny Madsen
UC Global

Landzonetilladelse til midlertidig oplagsplads og jorddeponi

Egedal Kommune har nu behandlet din ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en midlertidig oplagsplads og jorddeponi på Bøgevej 40B, 3650 Ølstykke, matr. nr. 8a Skenkelsø By, Jørlunde.

Afgørelse

Vi meddeler hermed landzonetilladelse til en midlertidig oplagsplads i perioden fra den 1. februar 2025 til og med den 30. april 2026, dvs. maks. 15 måneder.

Oplagspladsen kan anvendes til opmagasinering af:

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

Oplagspladsen etableres på et areal på 4.300 m² og med en kørevej på 1.830 m².

Tilladelsen er betinget af, at følgende vilkår overholdes:

1. UC Global etablerer en midlertidig jordvold omkring pladsen mod syd og mod vest, for at sikre mindst mulige støjgener og visuelle gener for borgerne. Jordvolden skal være kegleformet og etableres i en højde på ca. 2,5–3,0 meter.
2. Arbejdstiderne for arealet er mandag til fredag kl. 07.00–18.00.
3. Der må kun undtagelsesvist arbejdes på lørdage og maksimalt på i alt fem lørdage i perioden på 15 måneder. Hvis der arbejdes på lørdage, må det kun ske fra kl. 08.00–16.00.
4. Alle aktiviteter på pladsen, herunder også af- og pålæsning af grus og andre materialer, må kun ske indenfor de nævnte arbejdstider.
5. Lys skal være slukket uden for de nævnte arbejdstider.
6. UC Global skal ved tilrettelæggelsen af driften sikre, at der ikke opstår væsentlige støjgener uden for arbejdsarealet.
7. Vejarealer, der tages i brug under arbejdet, skal regelmæssig rengøres.
8. Der må kun anbringes ren jord på arealet som klasse 0-1 jord.
9. Der må ikke ske permanent terrænregulering på arealet.
10. I forbindelse med oplaget, må der maks. gennemføres 30 kørsler pr. arbejdsdag, halvdelen med lastvogne, den resterende halvdel med mindre køretøjer som varevogne og bobcat og lignende.
11. En arbejdsmiljøkoordinator skal tilknyttes projektet for at varetage sikkerheden.

Den 4. december 2024

Sagsnr.: 24/6557

Dok. nr.: 60

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

12. Alt oplag fjernes senest den 30. april 2026.
13. Arealet reetableres senest den 30. april 2026 ved at arealet renses og tilbageføres som det fremstod inden arbejdets påbegyndelse.
14. Når arealet er reetableret, anmeldes det til Egedal Kommune på e-mail landzone@egekom.dk

Støjgener fra bygge- og anlægsarbejder reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven, jf. vedlagte pdf om 'Støj fra bygge- og anlægsarbejder'.

Egedal Kommune tinglyser nærværende tilladelse på ejendommen fra det tidspunkt, hvor tilladelsen kan anvendes.

UC Global vil blive opkrævet tinglysningsafgiften. Afgiftens størrelse kan findes på Tinglysningsrettens hjemmeside: <https://domstol.dk/tinglysningsretten/>

Arbejdet må ikke påbegyndes, inden klagefristen er udløbet.

Vi henstiller til, at UC Global løbende informerer naboer om igangværende og påtænkte arbejder og i øvrigt sikrer en god dialog med naboer.

Faktiske forhold

Entreprenørfirmaet UC Global har den 16. maj 2024 søgt om landzonetilladelse til at benytte matrikel nr. 8a Skenkelsø By, Jørlunde på ejendommen Bøgevej 40B, 3650 Ølstykke som oplagsplads for fjernvarmerør, materialer og redskaber, containere og skurvogn samt midlertidigt jorddeponi i en tidsbegrænset periode på 2 år. Oplagspladsen skal anvendes, mens der udføres gravearbejder for udrulning af fjernvarme (etape 14) i den nordvestlige del af Ølstykke by. Til ansøgningen hører tegningsmateriale, som er vedlagt nærværende afgørelse, herunder nedenstående oversigtskort over den påtænkte oplagsplads.



Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 13,7 ha. I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registeret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

- Bygn.nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom på 180 m². Opført 1860
- Bygn.nr. 2: Tiloversbleven landbrugsbygning, lager på 360 m². Opført 1953

- Bygn.nr. 3: Tiloversbleven landbrugsbygning, maskinrum på 90 m². Opført: 1860.
- Bygn.nr. 4: Bygning til energidistribution, teknik på 5 m². Opført: 2012.

Vi har modtaget ejerens fuldmagt sammen med ansøgningen om landzonetilladelse.

Kommuneplan

Ejendommen er i kommuneplanen omfattet af: Skovrejsningsområde: Ønsket skov udpeget for grundvands- og drikkevandsbeskyttelse, Bevaringsværdigt landskab: Terræn omkring Skenkelsø med vide udsigter/ landmark, FP19 Ydre kiler: Vingekilen, Landskabskarakterområder: Ølstykke Stenløse morænelandskab, Støjbelastede arealer: S-togsbanen, Risiko for oversvømmelse eller erosion, DAI-Indsatsområder (Miljø GIS), DAI-Følsomme indvindingsområder (Miljø GIS).

Ejendommen grænser op til byzone, hvor arealet syd for Bøgevej 40B er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 3 for Ølstykke Vest. Området er udlagt til boligformål med åben lav bebyggelse som overvejende består af fritliggende parcelhuse.

Besigtigelse og orientering

Vi har besigtiget området og kunne konstatere at det respektive boligområde i etape 14, nord for Udlejrevej og syd for Bøgevej 40B i Ølstykke, er forsynet via kommuneveje for den gennemgående færdsel. Vejene ligger i nord-syd gående retning og har en bredde på mellem 6,0 og 6,5 meter, udstyret med fortov på hver side af vejen.

Ansøgningen har været sendt i orientering hos ejendommens naboer, Grundejerforeningen Ørnebjergvej, Novafos, Banedanmark samt Danmarks Naturfredningsforening og ROMU i perioden fra den 24. oktober 2024 til den 7. november 2024. Der er i den forbindelse kommet 25 bemærkninger. Bemærkningerne vedrører især:

- Om det ikke er muligt at finde andre oplagspladser.
- Mængden af tung trafik til og fra oplagspladsen.
- Trafikfare for børn som færdes på Bøgevej til/fra skole/fritidsklub/legeplads.
- Hastighedsbegrænsning for området fra 40 km/t til 20 eller 30 km/t.
- Risiko for vejskade, fordi vejene ikke er dimensionerede til tung trafik.
- Risiko for skade for huse, som revnedannelse, sætningsskade.
- Risiko for støj, støv og luftforurening.
- Risiko for skader på beboernes biler.

Bemærkningerne har været i partshøring hos UC Global fra den 11. november 2024 til den 25. november 2024. UC Global har i sit svar bl.a. påpeget:

- At andre placeringer af pladsen har været overvejet og Bøgevej er bedst placeret med færrest direkte naboer og kort vej til graveområder.
- At UC Global, ved at have en oplagsplads i umiddelbar nærhed af arbejdsområdet, kan mindske trafikken i og udenfor anlægsområdet.
- At det er svært ikke at genere beboere i et område, hvor der skal nedgraves rør til fjernvarme.

- At UC Global arbejder målrettet på at minimere gener for naboer m.fl.
- At der tages hensyn til bl.a. børns trafiksikkerhed i anlægsfasen.
- At skader på privat ejendom er en risiko, og at UC Globals medarbejdere derfor er instrueret i at passe på og tage hensyn. Skulle der ske en skade, oplyser UC Global, at dette er noget der tages hånd om løbende og håndteres så professionelt som muligt. De relevante forsikringer er på plads og for veje samt boliger dokumenteres der grundigt inden opstart.
- I forhold til støjforurening, arbejdes der med godkendt materiel der, hvis påkrævet, er udstyret med støjreduktionsanordninger.
- For at mindske støvgener køres der med fejekost, der er udstyret med vandingssystem så støvet minimeres. Ved skære- eller fræsearbejde er dette ligeledes tilfældet.

Med hensyn til trafiksikkerhed, kan en entreprenør eller grundejerforening ansøge om midlertidig nedsættelse af hastighed på en kommunevej, til f.eks. 30 km/t over en midlertidig periode af hensyn til trafiksikkerhed. Ansøgning skal indsendes via portalen 'Råden over Vej' på Egedal kommunes hjemmeside: <https://egedalkommune.dk/mit-liv/trafik-og-veje/ansoegninger-og-tilladelser/brug-af-vejene>

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 reableres til eksisterende forhold.

Vi har herudover lagt vægt på, at oplagspladsen placeres tæt på det område, hvor anlægsarbejderne gennemføres, således at kørslen i lokalområdet minimeres.

Ligeledes har vi lagt vægt på den væsentlige samfundsmæssige interesse i at få udbygget fjernvarmenettet.

På baggrund af de bemærkninger der er indkommet i forbindelse med nabo- og partshøringen og efter dialog med UC Global vurderer vi, at der kan stilles følgende skærpede vilkår i tilladelsen, som også er anført ovenfor under vilkår:

- At tilladelsen varighed skal reduceres fra 24 til 15 måneder.
- At antallet af daglige kørsler skal reduceres fra 50 til 30, og at det præciseres, at kun halvdelen af disse kørsler er med lastvogne mhp. at mindske støjgener og gener fra trafik.
- At der skal etableres midlertidige støjvolde omkring oplagspladsen mhp. mindske støjgener.
- At der skal fastlægges krav, der begrænser perioden, hvor oplagspladsen belyses mhp. at mindske lysforurening.

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 torsdag den 5. december 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.

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

Sissel Mørch
Byplan og Byggesag

Bilag: Godkendte tegninger

Kopi er sendt til:

Egedal Fjernvarme

Ejer: Bøgevej 40B, 3650 Ølstykke

Naboer der har indsendt høringssvar: Ahornvej 1, Bøgevej 1, Fyrrevej 38, Cedervej 20, Bøgevej 31, Bøgevej 3, Druevej 25, Bøgevej 38, Bøgevej 18, Cedervej 9, Cedervej 28, Bøgevej 36, Bøgevej 35, Bøgevej 48, Bøgevej 40A, Bøgevej 24, Cedervej 22, Cedervej 14, Bøgevej 42, Cedervej 15.

Grundejerforeningen Ørnebjergvej

Novafos

Banedanmark

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